



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 558 078  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HEIMDAL  
TERRASSE  
Forretningsadresse: Ditlev Bloms veg 2  
7088 HEIMDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne-Cathrine Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 11.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		991 104	886 271
<b>Sum inntekter</b>		<b>991 104</b>	<b>886 271</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		864 085	839 398
<b>Sum kostnader</b>		<b>921 135</b>	<b>896 448</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>69 969</b>	<b>-10 178</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34 258	19 849
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 258</b>	<b>19 849</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>34 258</b>	<b>19 849</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>104 227</b>	<b>9 671</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>104 227</b>	<b>9 671</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>104 227</b>	<b>9 671</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		104 227	9 671
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>104 227</b>	<b>9 671</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			4 804
Andre fordringer		35 294	43 030
Sum fordringer		35 294	47 834
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 077 852	980 426
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 077 852	980 426
Sum omløpsmidler		1 113 145	1 028 260
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 113 145</b>	<b>1 028 260</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 059 969	955 742
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 059 969</b>	<b>955 742</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 059 969</b>	<b>955 742</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		53 176	65 496
Annen kortsiktig gjeld			7 022
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>53 176</b>	<b>72 518</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 176</b>	<b>72 518</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 113 145</b>	<b>1 028 260</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398165

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 558 078  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HEIMDAL  
TERRASSE  
Forretningsadresse: Ditlev Bloms veg 2  
7088 HEIMDAL

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne-Cathrine Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 985 558 078  
EIERSEKSJONSSAMEIET HEIMDAL  
TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		991 104	886 271
<b>Sum inntekter</b>		<b>991 104</b>	<b>886 271</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		864 085	839 398
<b>Sum kostnader</b>		<b>921 135</b>	<b>896 448</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>69 969</b>	<b>-10 178</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34 258	19 849
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 258</b>	<b>19 849</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>34 258</b>	<b>19 849</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>104 227</b>	<b>9 671</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>104 227</b>	<b>9 671</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>104 227</b>	<b>9 671</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		104 227	9 671
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>104 227</b>	<b>9 671</b>





Sum opptjent egenkapital	1 059 969	955 742
Sum egenkapital	1 059 969	955 742
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	53 176	65 496
Annen kortsiktig gjeld		7 022
Sum kortsiktig gjeld	53 176	72 518
Sum gjeld	53 176	72 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 113 145	1 028 260



Organisasjonsnr: 985 558 078  
EIERSEKSJONSSAMEIET HEIMDAL  
TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1351

Es Heimdal Terrasse





## Velkommen til årsmøte i Es Heimdal Terrasse

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

10. april 2024 kl. 18:00, Misjonssalen, Credo Frikirke, Ole L. Kolstads veg 2.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Es Heimdal Terrasse



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Linda Reidun Lillegård foreslås valgt som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Stig Vigdal foreslås valgt som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport med regnskap 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000.

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges ny styreleder, 1 styremedlem fra boligene og 1 styremedlem fra næringsseksjonen.



1 varamedlem fra boligene og 1 varamedlem fra næringsseksjonen.

Styreleder Linda Reidun Lillegård og Liv Drugli Fallan har sagt ja til gjenvalg.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Linda Reidun Lillegård

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Liv Drugli Fallan
- velges i møtet

**Valg av 2 varamedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- velges i møtet
- Velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Linda Reidun Lillegård	Ditlev Bloms Veg 2
Styremedlem	Liv Drugli Fallan	Ditlev Bloms Veg 2
Styremedlem	Lars Løkberg, næringsseksjonen	Julianus Holms Veg 54
Styremedlem	Astri Elisabeth Risethsve	Ditlev Bloms Veg 2
Varamedlem	Frank Engdal, næringsseksjonen	Nedre Flatåsveg 19 F
Varamedlem	Egil Sæterbø	Ditlev Bloms Veg 2
Varamedlem	Svein Sørhøy	Ditlev Bloms Veg 2

### Valgkomiteen

Beate Reitaas

Søbstadveien 14

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [heimdal\\_terrasse@styrerommet.no](mailto:heimdal_terrasse@styrerommet.no) Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Es Heimdal Terrasse

Sameiet består av 22 seksjoner.

Es Heimdal Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985558078, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

197      382

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Es Heimdal Terrasse har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid i 2023

Det er avholdt 9 styremøter i 2023.

I 2023 har sameiet utført følgende vedlikehold:

- Det er skiftet låssylindre i både A og B blokka på grunn av slitasje.
- Styret planla å male trappehus og sørsida på B-blokka i 2023. Malingen flasset av i store flak. Circle K påtok seg ansvaret som del av oppussingen da de flyttet ut fra sine lokaler i 1 etg. Sameiet ble derfor ikke belastet med denne kostnaden.
- Nødvendig utskifting av bordkledning diverse steder på grunn av råte.
- Oppretting og justeringer av dører til nødutganger i B blokka
- Montering av ekstra brannklokker på svalgangene i både A og B-blokka

Styret har ikke avdekket store vedlikeholdsbehov for sameiet i 2024. Styret har avtalt å skifte inngangsdør på sørsida av B-blokka. Ellers er det som vanlig behov en del maling og nødvendig utskifting av bordkledning på bygget. En del terrasser trenger etter hvert et malingsstrøk på innsiden, samt på bygningskroppen og rundt vinduer og terrassedør ut mot terrassen. Minner om at dette er seksjonseiers ansvar. Det er viktig at alle seksjonseiere tar sitt ansvar for dette, slik at bygningsmassen som helhet holdes ved like.

Sameiet har vært utsatt for 2 innbrudd i garasjekjelleren i 2023. Det første innbruddet medførte store reparasjonsbehov. Det var i alt skader på 4 dører. To av dem måtte skiftes helt. Det ble stjålet en elsykkel som var innelåst i en av kjellerbodene. Boden måtte også repareres. Dette ble dekket av Gjensidige forsikring. Sameiet måtte dekke egenandelen, kr. 10000,-. Det andre innbruddet fant sted i september. Da ble 2 nøkkelbokser tilhørende NAV revet ned og måtte erstattes med 2 nye. Da ble det stjålet diverse gjenstander som var plassert på en av parkeringsplassene. Dette ble ikke en forsikringssak, da NAV selv erstattet nøkkelboksene og det ikke var andre ødeleggelse. Begge innbruddene er politianmeldt.

I 2023 har det vært nok en lekkasjesak hvor sameiet har måttet involvere Gjensidige forsikring. Dette gjelder en lekkasje fra en av terrassene og ned i Sparbutikken. Lekkasjen oppsto i forbindelse med uværet Hans. Saken er ikke avsluttet, det har vært svært tidkrevende saksbehandling fra forsikringsselskap og skadebegrensningsfirma. Det virker heldigvis ikke å være store følgeskader i forbindelse med denne saken.

På årsmøtet i 2023 ble sameiets vedtekter §16 revidert. Paragrafen omhandler seksjonseiers ansvar for vedlikehold av egen terrasse mm. (se vedlagte vedtekter).

Høsten 2023 gikk styret som vanlig en runde med fokus på HMS og vedlikehold. Denne gangen hadde man spesielt fokus på smøring og vedlikehold av terrassedører og vinduer samt vask innvendig på terrassen med algedreper samt maling.

Det ble samtidig delt ut et infoskriv der ansvarsforhold mellom sameiet og seksjonseier var definert. Det ble avdekket vedlikeholdsbehov som vil bli utført i løpet av 2024.

Styret minner om at seksjonseiere selv er ansvarlige for å rense og holde sluk på terrassen åpent for å unngå vannlekkasjer til seksjonen under, samt å foreta nødvendig snømåking.



I desember kom det en anmodning fra Apotek 1 om å få sette opp en nytt skilt på trappehuset mot sør på B blokka. Styret avslo søknaden, da Apotek 1 allerede har 2 reklameskilt og er godt eksponert på fasaden og et tredje skilt vil innebære unødvendig visuell forurensning.

## HMS

Sameiet har ingen egne ansatte.

Styret har gått to HMS-runder i sameiet. Vi minner om at rømningsveier skal være fri for hindringer. Røyking i fellesarealer er forbudt. Dette gjelder også i svalganger og i garasjekjelleren.

Sameiet har avtale med Heimdal Vaktmesterservice (HVMS). Avtalen omfatter tilsyn med fellesarealer samt brøyting og strøing av gårdsplassen. Beboere kan kontakte og benytte vaktmestertjenester fra HVMS på eget initiativ uten å involvere styret, men må da selv betale for dette.

HVMS har ansvar for brøyting og snømåking av gårdsplass og inngangspartier. Avtalen innebærer også å holde nødutganger fri for snø. Avtalen omfatter **ikke** måking av snø på svalganger. Ansvar for dette tilligger seksjonseier.

Sameiet har avtale med NOHA as om årlig kontroll av brannslukkingsutstyr i fellesanlegg. Everlite AS har ansvar for kontroll av røykluke.

Sameiet har en avtale med Schindler AS om vedlikehold av sameiets heiser. De blir kontrollert av heiskontrollen hvert 2. år.

Årlig tilsyn og vedlikehold av garasjeporten er avtalt med Hørmann AS.

Avtalen med Anticimex om bekjempelse av gnagere i garasjekjelleren er sagt opp. Seksjonseiere bes om å følge med på eventuelle tegn på gnagere i garasjekjelleren og gi styret beskjed hvis de får mistanke om dette.

Brannberedskapsøvelsen i 2022 avdekket at brannklokkene på svalgangene var vanskelig å høre. Styret har i den forbindelse diskutert brannberedskap og mulige tiltak for å forbedre dette. Dette førte til at det ble installert flere brannklokker på svalgangene i både A og B blokka

For styret i Es. Heimdal Terrasse

Linda Lillegård   Liv Drugli Fallan   Astri Elisabeth Risethsve   Lars Løkberg



Es Heimdal Terrasse

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 059 969.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Energikostnader**

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi har budsjettert med energikostnader basert på de siste års kostnader.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Es Heimdal Terrasse.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for boligseksjonene mens næringsseksjonen har fått en økning på kr 658 pr. måned for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET HEIMDAL TERRASSE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET HEIMDAL TERRASSE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7YU43-L1WC2-080XX-ZUJUS-PCE0T-EIZYP



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-13 15:41:02 UTC



Penneo Dokumentnr: 7YU43-L1WC2-080XX-ZUIJ5-PCE0T-EIZYP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 36

Årsrapport med regnskap 2023.pdf



## EIERSEKSJONSSAMEIET HEIMDAL TERRASSE ORG.NR. 985 558 078, KUNDENR. 1351

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	986 370	881 652	986 000	999 000
Andre inntekter	3	4 734	4 619	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>991 104</b>	<b>886 271</b>	<b>986 000</b>	<b>999 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 000	-7 700
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-6 670	-6 353	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-52 120	-50 115	-53 000	-55 250
Konsulenthonorar	7	-952	-5 091	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-184 502	-207 219	-236 000	-185 000
Forsikringer		-166 756	-131 448	-167 000	-183 431
Energi/fyring		-54 743	-71 873	-77 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 673	-121 392	-138 000	-146 320
Andre driftskostnader	9	-262 670	-245 908	-244 000	-263 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-921 135</b>	<b>-896 448</b>	<b>-983 000</b>	<b>-978 201</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>69 969</b>	<b>-10 178</b>	<b>3 000</b>	<b>20 799</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	34 258	19 849	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>34 258</b>	<b>19 849</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>104 227</b>	<b>9 671</b>	<b>3 000</b>	<b>20 799</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		104 227	9 671		



Es Heimdal Terrasse

**EIERSEKSJONSSAMEIET HEIMDAL TERRASSE  
ORG.NR. 985 558 078, KUNDENR. 1351**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	4 804
Forskuddsbetalte kostnader		35 294	43 030
Driftskonto OBOS-banken		328 064	279 111
Sparekonto OBOS-banken		749 787	701 315
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 113 145</b>	<b>1 028 260</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 113 145</b>	<b>1 028 260</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 059 969	955 742
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 059 969</b>	<b>955 742</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	2 288
Leverandørgjeld		53 176	65 496
Annen kortsiktig gjeld		0	4 734
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>53 176</b>	<b>72 518</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 113 145</b>	<b>1 028 260</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 12.03.2024  
Styret i Eierseksjonssameiet Heimdal Terrasse

Linda Reidun Lillegård /s/ Astri Elisabeth Risethsve /s/ Lars Løkberg /s/ Liv Drugli Fallan /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	681 576
Felleskostnader	169 344
Kabel-TV	135 450
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>986 370</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert renovasjon 2023	4 734
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>4 734</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.



Es Heimdal Terrasse

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 670.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-952
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-952</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 917
Drift/vedlikehold heisanlegg	-85 907
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 928
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 749
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-184 502</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 350
Vaktmestertjenester	-52 053
Vakthold	-6 429
Renhold ved firmaer	-79 350
Snørydding	-112 226
Gressklipping	-1 929
Andre fremmede tjenester	-496
Trykksaker	-1 849
Andre kontorkostnader	-1 833
Porto	-440
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 726
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-262 670</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 179
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 472
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 607
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>34 258</b>



Es Heimdal Terrasse

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88007271. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## **VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET HEIMDAL**

### **TERRASSE INNHOLDSFORTEGNELSE:**

#### **INNLEDENDE BESTEMMELSER**

§ 1 NAVN OG FORMÅL

§ 2 RÅDERETT

#### **ÅRSMØTET**

§ 3 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

§ 4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

§ 5 STEMMERETTSREGLER

§ 6 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

§ 7 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

#### **STYRET**

§ 8 STYRET

§ 9 STYRETS KOMPETANSE

§ 10 OM STYREMØTET

#### **HABILITETSREGLER**

§ 11 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

#### **ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING**

§ 12 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

§ 13 REVISJON OG REGNSKAP

§ 14 FORRETNINGSFØRER

§ 15 FORSIKRING

§ 16 VEDLIKEHOLD

§ 17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

§ 18 VARMEPUMPER

§ 19 FELLESGIFTER

§ 20 VEDLIKEHOLDSFOND

§ 21 PANTERETT

#### **MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE**

§ 22 MISLIGHOLD

§ 23 FRAVIKELSE

#### **BESTEMMELSER I PARKERINGSGARASJE**

§ 24 UMLEIE AV GARASJEPLASS

§ 25 PARKERING I GARASJE

§ 26 RØYKING FORBUDT



**UTLEIE AV FELLESROM**

§ 27 UMLEIE AV FELLESROMMET I 2. ETASJE I A-BLOKKEN

**VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLD TIL LIV  
OM EIERSEKSJONSSEKSJONSEIER**

§ 28 ENDRINGER I VEDTEKTENE

§ 29 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONSSEKSJONSEIER



## VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

### Heimdal Terrasse

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31  
Sist endret 24.05.2023

### INNLEDENDE BESTEMMELSER

#### § 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Heimdal Terrasse

Sameiet omfatter eiendommen gnr.:197, bnr.:382. i Trondheim kommune, og består av 22 seksjoner. Seksjonene 1 er seksjonert til næringsformål mens seksjonene 2 til 22 er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser samt administrasjon av eiendommen.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer. Til seksjonene 1 til 22 hører følgende tilleggsdeler: P-plasser og boder i parkeringkjeller.

Seksjon 1 har fått tildelt plass nr. 1,15,16,26 og 27, av disse er plass 1, 15 og 16 HC-plasser. Seksjon 1 må derfor påregne å bytte disse plassene hvis andre beboere får behov for slik plass.

#### § 2 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke uten sameiestyrets skriftlige godkjenning - brukes til ervervs - eller yrkesmessig virksomhet eller brukes på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne / boligenhetene. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap



fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Drift av næringsseksjonen skal ikke påføre de øvrige seksjonseierne ulempe utover hva som er normalt følger av bruk av lokalene til forretning, lager eller kontor. Virksomhet i næringsseksjonen kan ha åpningstid som vanlig for tilsvarende virksomhet. Videre har innehaver av næringsseksjonen adgang til profilering på eiendommens fasade, i tråd med hva som er vanlig for tilsvarende virksomhet, dog ikke slik at lysreklame m.v. er til sjanse for beboerne i eiendommen.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

§ 2.2 En seksjonseier kan, med samtykke fra sameiets styre, anlegge ladepunkt for elbil eller ladbar hybrid i tilknytning til seksjonens parkeringsplass i parkeringskjelleren eller på annen plass anvist av sameiets styre. Ladepunktet skal være en godkjent ladestasjon.

Lading fra ordinær stikkontakt aksepteres ikke. Etableringen skal utføres av autorisert elinstallasjonsbedrift som skal godkjennes av styret i forkant av installasjonen. Vedlikehold og kontroll av ladepunktet er seksjonseiers ansvar. Kostnader til etablering, strømforbruk, samt vedlikehold og nødvendig kontroll av ladestasjonen dekkes av den enkelte seksjonseier. Ladestasjonen skal knyttes til eiers strømmåler

§ 2.3 Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

## ÅRSMØTE

### § 3 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av års-/årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig. Innkalling skal skje innenfor samme frister som gjelder for ordinært sameiemøte.



Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad, innkalles til årsmøte.

#### § 4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

- Styrets årsberetning
- Regnskap pr. 31.12 i revidert stand
- Budsjett for innværende år med avsetning til vedlikehold
- Valg på
  - a) leder
  - b) 2 styremedlemmer
  - c) 1 varamedlem
  - d) revisor
  - e) valgkomite bestående av 2 personer
    - Saker som styret forelegger
    - Innkomne forslag

#### § 5 STEMMERETTSREGLER

I årsmøte avgir hver seksjon stemme på basis av seksjonseierbrøk, i overensstemmelse med Eierseksjonsloven § 37.

#### § 6 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenhetene.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter



- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg
- økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

## § 7 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokoll skal signeres av to av møtedeltagerne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameiene.

## STYRET

### § 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre med fire medlemmer. Styret skal bestå av en leder og tre andre medlemmer samt 3 varamedlemmer. Tre av medlemmene og to varamedlem skal være fra boligseksjonene og de velges av årsmøtet med alminnelig flertall.

Styremedlemmene og varamedlem velges for 2 år av gangen, dog slik at minste 1 styremedlem/varamedlem står til valg hvert år. Styrets leder velges særskilt og vervet gjelder for 1 år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. En representant fra næringsseksjonen skal til enhver tid være styremedlem. Dette styremedlemmet og varamedlemmet utpekes av næringsseksjonens eier.



Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn for fritak, og den nye lederen vil fungere frem til neste ordinære sameiemøte.

## § 9 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret som ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

## § 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## HABILITETSREGLER

### § 11 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig, eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i.



## ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

### § 12 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i § 2 5. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.



## § 13 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## § 14 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres oppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## § 15 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

I tilfeller der beboer benytter Sameiets bygningsforsikring i forbindelse med skade i egen leilighet skal beboer selv betale egenandel.

## § 16 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

For seksjonseierne som disponerer egen balkong/terrasse, påhviler et ansvar for vedlikehold av denne. Dette omfatter vedlikehold og maling av alt treverk i tilknytning til balkongen/terrassen. Dette inkluderer også innramming rundt vinduer og verandadører og annet treverk som tilhører bygningskroppen som omgir balkongen/terrassen. Løpende renhold av terrasse/balkong og rensing av sluk, samt nødvendig snømåking er også seksjonseiers ansvar. Hvis seksjonseier unnlater å oppfylle sin vedlikeholdsplikt, kan sameiet få vedlikeholdet utført for seksjonseiers regning. Seksjonseier kan bli belastet for skader og reparasjonsbehov som oppstår på bakgrunn av manglende vedlikehold/renhold.



Styret avgjør hva som er nødvendig vedlikehold og utbedringer på felles bygningsmasse og som skal belastes sameiets felleskostnader. Styret avgjør også tidspunkt og rekkefølger for når dette skal utføres. Seksjonseier kan foreslå vedlikehold og utbedringer, men må selv bekoste dette dersom arbeidene blir gjennomført uten at styret har behandlet, godkjent eller prioritert tiltaket.

Utvendig vedlikehold av fellesarealer skal holdes adskilt mellom bolig- og næringsseksjonen, jfr. nedenfor §18 (2).



## § 17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, men utgiftene skal holdes adskilt mellom bolig- og næringsseksjonen i sameiet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseier, skal utstyret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

## § 18 VARMEPUMPER

Varmepumpe kan monteres, hvis følgende krav følges: Søknad skal først sendes til styret. Den skal ikke monteres på bygningsvegg, slik at dur/støy forplanter seg. Heller ingen montering på bygningssiden som soverom vender mot. Kun lyd- og vibrasjonssvake varmpumper kan tillates. Risiko og ansvar (for lekkasje etc.) ligger på seksjonseier som har installert varmpumpe. Må sjekkes opp mot forsikringselskap. Evt. merkostnader i forbindelse med nedtaking/ettermontering når bygningen vedlikeholdes må dekkes av seksjonseier som har installert.

## § 19 FELLESGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Utgifter til innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer samt til bygningsmessige arbeider, skal holdes adskilt mellom bolig- og næringsseksjonen i sameiet, slik at driftsnæringsseksjonen skal dekkes av denne og tilsvarende for slike arealer og fasader som er knyttet til boligseksjonen.

Drifts- og vedlikeholdskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon skal fordeles mellom seksjonseierne i henhold til eierbrøk.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.



**§ 20 VEDLIKEHOLD**

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, jfr. §3 (3). De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

**§ 21 PANTERETT**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.



## MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

### § 22 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### § 23 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner §27.

## BESTEMMELSER I PARKERINGSGARASJE

### § 24 UTLEIE AV GARASJEPLASS

En seksjonseier kan bare leie ut garasjeplassen sin til andre eiere eller leietakere/beboere i sameiet. Framleie, dvs.videre utleie til utenforstående, er ikke tillatt. Eventuelle løpende leieforhold i strid med dette, skal bringes til opphør snarest mulig.

### § 25 PARKERING I GARASJE

Motoriserte kjøretøyer som er avskiltet og ikke i kjørbar tilstand, skal ikke oppbevares i parkeringskjelleren utover 3 mnd.

Parkering av kjøretøyer er kun tillatt på seksjonseiers parkeringsplass, eller plass leid av andre i Sameiet

### § 26 RØYKING FORBUDT

Røyking forbudt i parkeringskjeller og andre fellesareal.



## **UTLEIE AV FELLESROM**

### **§ 27 UTLEIE AV FELLESROMMET I 2. ETASJE I A-BLOKKEN**

Fellesrommet i 2. etasje i A-blokken kan leies av sameiets beboere for inntil en uke om gangen. Leieprisen pr døgn settes til ca kr 20,- pr døgn. Utleien administreres av styret som oppbevarer nøklene til en ekstra lås i døren. Leietaker kvitterer for ekstranøkkel, og plikter ved leietidens slutt å avlevere nøkkelen og rommet med renvasket golv og eller i samme stand som det var.

## **VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

### **§ 28 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **§ 29 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Endret i flg. årsmøtevedtak 30.03.2005

Endret ifl årsmøtevedtak 16.03.2010

Endret i årsmøtevedtak 16.03.2015

Endret i årsmøtevedtak 13.03.2018.

Endret i årsmøtevedtak 24.06.2020

Endret i årsmøtevedtak 21.06.2021

Endret i årsmøtevedtak 21.03.2022

Endret i årsmøtevedtak 24.05.2023



## HUS – ORDENSREGLER FOR SAMEIET HEIMDAL TERRASSE

1. **Vi vil gjerne ha et trivelig bomiljø**  
Alle beboerne må bidra til at det blir godt å bo her.  
Du må gjerne komme med forslag på tiltak som kan øke samhörighet og trivsel.
2. **For å øke sikkerheten, skal dørene og porten til garasjen være låst**  
Alle har plikt til å påse at heisene ikke blir misbrukt.
3. **Oppmøte foran butikken ved brannalarm**  
Ved brannalarm skal alle beboerne møte foran butikken. Dette for å ha oversikt over hvem som har kommet seg ut.
4. **Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig.**  
Men en må vise hensyn, så en ikke sjenerer andre.
  - Mellom kl 23.00 og 07.00 skal det være nattero.
  - Boring i tak og vegger, samt annen bygningsstøy, skal unngås i dette tidsrommet.
  - Unngå høy musikk og støy fra leilighetene i dette tidsrommet.
  - Grilling med elektrisk grill eller gassgrill er tillatt. Grilling med kull er ikke tillatt.
  - Vis hensyn til dem som bor under ved rengjøring eller snømåking av altanen.
  - Teppebanking fra svalgang og altan er ikke tillatt.
5. **Utvendige forandringer og/eller fastmontering som forandrer husets utseende må godkjennes av styret.**
  - Parabolantenner er ikke tillatt
  - Markiser, eller vindskydd på altan, skal være likt for alle.
  - Blomsterkasser som henges utvendig på altan skal være forsvarlig festet.
6. **Alle plikter å holde orden i felles ytre rom.**
  - Biler skal parkeres på anvist plass i garasjen. Har du flere enn en bil, må du selv sørge for parkeringsplass for denne.
  - Bruk av gjesteparkeringsplassen, to ute ved inngangen til blokk A og to i parkeringsgarasjen, er beregnet for gjester og korttidsparkering.
  - Sykler skal parkeres i sykkelstativ eller bod. Det er ikke tillatt å parkere sykler i svalgang foran leiligheten. Stadig frakt av sykler i heis medfører fare for unødig slitasje/skader.
  - Vaskin (spyling med slange) av bil eller sykkel er ikke tillatt i garasjen.
  - Avfall skal kildesorteres og tømmes i anviste beholdere. Det vises til retningslinjene fra Trondheim Kommune, Miljøavdelingen.
  - Husk å slå av lys og låse døra i sykkelrom.
  - Parkeringsplassen foran boden er kun for kjøretøy og det er ikke tillatt å oppbevare andre eiendeler/gjenstander der. De skal oppbevares i boden.
7. **Beboerne bør sette sin ære i å ha et ryddig, rent og pent inngangsparti.**
  - Det er absolutt tillatt å fjerne ugress fra blomsterbed og plantekasser.
  - I fellesskap kan en sette ned blomsterløk/planter, men er samtidig ansvarlig for å fjerne visne blomster og blad.
8. **Det er tillatt å ha husdyr som ikke er til ulempe for andre.**
  - Fra fellesarealene skal ekskrementer fra husdyr umiddelbart fjernes av eieren.
  - Utlegging av mat til fugler og dyr er uønsket, fordi det kan føre til at utøy samler seg.
8. **Vedlikehold sluk på terrasse.**
  - Alle beboere har ansvar for å rense sluk og membran på sine terrasser.



- Sluk renses 2 ganger pr. år, membran annen hvert år.  
OBS. Membran tåler ikke skarpe gjenstander. Ikke sett plattingen på kant.

9. Røyking forbudt i fellesanlegg og svalganger.
10. Alle plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle som gis adgang til leiligheten.
11. Eventuelle klager på overtredelse av husordensregler eller vedtekter skal sendes skriftlig til styret.
12. Ved salg av leilighet uten at det benyttes megler, skal OBOS og styret for sameiet varsles.
13. Ved behov tar styret opp reglene til revisjon.
14. For øvrig henvises til vedtektene for Sameiet Heimdal Terrasse.

Endret ved ordinær generalforsamling 21.06.2021

Endret ved ordinær generalforsamling 13.03.2018

Endret ved ordinær generalforsamling 10.04.2008

Endret etter styrevedtak 06.05.2014





### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 1351 Selskapsnavn: Es Heimdal Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

35 av 36

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_







OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.