



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 781 357
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HEIMDAL STASJON
Forretningsadresse: Idrettsveien 1A
7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 668 801	1 569 711
Sum inntekter		1 668 801	1 569 711
Kostnader			
Lønnskostnad		101 185	95 536
Annen driftskostnad		1 436 794	1 307 713
Sum kostnader		1 537 979	1 403 249
Driftsresultat		130 822	166 462
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 438	1 573
Sum finansinntekter		1 438	1 573
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 438	1 573
Ordinært resultat før skattekostnad		132 259	168 035
Ordinært resultat etter skattekostnad		132 259	168 035
Årsresultat		132 259	168 035
Totalresultat		132 259	168 035
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		132 259	168 035
Sum overføringer og disponeringer		132 259	168 035



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	6 000
Andre fordringer		136 172	102 554
Sum fordringer		136 242	108 554
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		968 770	817 469
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		968 770	817 469
Sum omløpsmidler		1 105 012	926 023
SUM EIENDELER		1 105 012	926 023

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		847 013	714 754
Sum opptjent egenkapital		847 013	714 754
Sum egenkapital		847 013	714 754
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		140 272	6 090
Annen kortsiktig gjeld		117 727	205 179
Sum kortsiktig gjeld		257 999	211 269
Sum gjeld		257 999	211 269
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 105 012	926 023



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239103

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 781 357
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HEIMDAL STASJON
Forretningsadresse: Idrettsveien 1A
7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 920 781 357
SAMEIET HEIMDAL STASJON

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 668 801	1 569 711
Sum inntekter		1 668 801	1 569 711
Kostnader			
Lønnskostnad		101 185	95 536
Annen driftskostnad		1 436 794	1 307 713
Sum kostnader		1 537 979	1 403 249
Driftsresultat		130 822	166 462
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 438	1 573
Sum finansinntekter		1 438	1 573
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 438	1 573
Ordinært resultat før skattekostnad		132 259	168 035
Ordinært resultat etter skattekostnad		132 259	168 035
Årsresultat		132 259	168 035
Totalresultat		132 259	168 035
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		132 259	168 035
Sum overføringer og disponeringer		132 259	168 035



Organisasjonsnr: 920 781 357
SAMEIET HEIMDAL STASJON

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 70 6 000
Andre fordringer 136 172 102 554
Sum fordringer 136 242 108 554

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 968 770 817 469
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 968 770 817 469

Sum omløpsmidler 1 105 012 926 023

SUM EIENDELER 1 105 012 926 023

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 847 013 714 754
Sum opptjent egenkapital 847 013 714 754



Sum egenkapital	847 013	714 754
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	140 272	6 090
Annen kortsiktig gjeld	117 727	205 179
Sum kortsiktig gjeld	257 999	211 269
Sum gjeld	257 999	211 269
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 105 012	926 023



Organisasjonsnr: 920 781 357
SAMEIET HEIMDAL STASJON

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

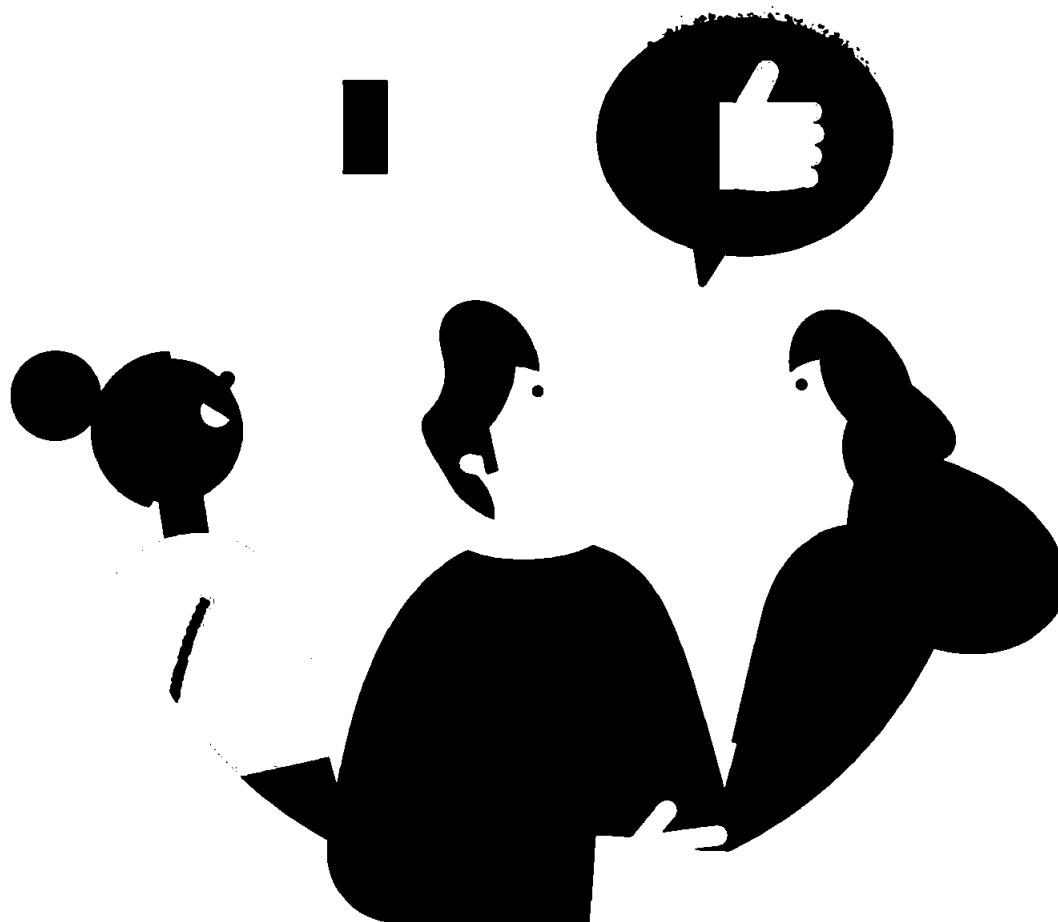
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7870 Sameiet Heimdal Stasjon





Til seksjonseierne i Sameiet Heimdal Stasjon

Velkommen til årsmøte, torsdag 24. mars 2022 kl. 17:00 i Misjonssalen Heimdal.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Heimdal Stasjon det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Heimdal Stasjon
avholdes torsdag 24. mars 2022 kl. 17:00 i Misjonssalen Heimdal.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Trondheim, 03.03.2022
Styret i Sameiet Heimdal Stasjon

Roger Thorvaldsen Stig Morten Johansen Tormod Kojen Tove Keiseraas Larsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roger Thorvaldsen	Idrettsveien 1 B (Blokk A)
Styremedlem	Stig Morten Johansen	Idrettsveien 1 B (Blokk A)
Styremedlem	Tormod Kojen	John P. Kroglunds Veg 43
Styremedlem	Tove Keiseraas Larsen	Idrettsveien 3 A (Blokk B)
Varamedlem	Roar Lien	Idrettsveien 1 B (Blokk A)

Valgkomiteen

Martin Kristoffersen	Idrettsveien 1 B (Blokk A)
Leila Bollandsås Thorvaldsen	Idrettsveien 1 B (Blokk A)

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Dette antallet passer meget bra til de oppgaver som styret skal løse på vegne av Årsmøtet. Styrets kontaktperson i OBOS har vært Karoline Drangsholt.

Generelle opplysninger om Sameiet Heimdal Stasjon

Sameiet består av 108 seksjoner. I dette ligger 83 leiligheter, 1 næringsdel og 24 parkeringsplasser definert som næringsseksjon. Sameiet ble etablert i 2018.

Sameiet Heimdal Stasjon er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920781357, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Idrettsveien 1 A og 1 B
Idrettsveien 3 A og 3 B

Gårds- og bruksnummer:
316 110

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

Sameiet Heimdal Stasjon har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i 2021 hatt 15 styremøter. Det er arrangert 1 digitalt årsmøte og et fysisk ekstraordinært årsmøte med påfølgende beboermøte i 2021.

Styret har hatt en god tone i hele perioden og samarbeidet fungerer meget godt.

Styret har organisert seg slik at vi har fordelt ansvarsområder på styremedlemmene.

- Tove har ansvaret for all kontakt og oppfølging av beboere
- Stig har ansvaret for alle våre kontrakter
- Tormod har økonomiansvaret
- Roger har vært styreleder med det ansvaret som ligger til denne posisjonen

Styret bruker VIBBO, e-post, oppslag på informasjonstavla og Facebook som aktive informasjonskanaler ut til seksjonseiere og beboere.

De spørsmål og henvendelser som har kommet inn til styret, har som hovedregel kommet på VIBBO, e-post og i postkassen merket Styret.

Styret har i 2021 jobbet svært mye med elbil-lader saken. Temaet var om Ohmia sin avtale med sameiet var gyldig eller om sameiet måtte gå over til en ny type avtale. Loven om elbil-lading i sameier og borettslag er ganske ny. Det er ingen som har tatt denne saken til domstolene slik at vi i sameiet ikke kan si med sikkerhet om hva som er lovlig eller ikke. Det ekstraordinære årsmøtet valgte å fortsette med den eksisterende avtalen.

Styret har deltatt på kurs ifm innføring av VIBBO.

Deler av styret har hatt fysiske møter med OBOS i forbindelse med økonomi og budsjettdiskusjoner.

Styret fikk i 2021 koblet sameiet opp til 110 sentralen i Trøndelag. Dette var et krav som var satt for å få sameiet vårt godkjent. For sameiet betyr dette at Trøndelag Brann og Redning kommer til sameiet hvis brannalarmen blir utløst og ikke avslått innen ca 4 minutter.

Avtaler

Styret har fått på plass de fleste store avtalene vi trenger for å kunne drifte sameiet. Vi har nå avtaler innen følgende områder:

- Sprinkler
- Dør og låser
- Vaktmestertjenester
- VVS og varme
- Techem avlesning
- Renhold
- Brannsystemet og røykluker
- Heis
- Portvedlikehold
- Vifter og filter i fellesarealer
- Gartnertjenester levert av beboere
- Service på brannslukningsapparater

Beboere

Alle eiere/beboere av en leilighet i sameiet Heimdal Stasjon blir registrert i vår database med navn, telefonnummer og e-postadresse. Dette for å ha mulighet til å sende ut info som sameiet har og at man kan ringe ved behov for det. Derfor er det viktig at alle melder fra om nye leieboere, nytt telefonnummer eller ny e-postadresse.

Sameiet Heimdal Stasjon har egen Facebookgruppe som man kan melde seg inn i. Det er laget noen kontrollspørsmål man må svare på før man blir godkjent i gruppa. Den er kun for sameiets eiere/beboere. Her kan man spørre naboen om hjelp til noe, noe info fra styret blir lagt inn etc.

Vi anbefaler også å melde seg inn i Vibbo da mye informasjon fra styret blir lagt der.

Økonomi

Sameiets økonomi må sies å være god, og vi har etter hvert fått god kontroll på våre inntekter og kostnader. Størsteparten av våre kostnader er stabile og er regulert i våre avtaler med ulike leverandører. Vi viser ellers til regnskapet for ytterligere detaljer.

For å møte framtidige kostnader til større påkostninger og vedlikehold som naturlig vil komme etter noen år, besluttet et ekstraordinært årsmøte i 2020, en opprettelse av en egen vedlikeholdskonto. Denne kontoen vil primært være til slike formål, og ikke bli benyttet til ordinært drift av sameiet.

Generelt

Styret har en oppdragsgiver og det er årsmøtet. Det er viktig for dagens styre å understreke at vi ikke finner opp egne lover og regler, men følger de vedtekter, husordensregler og vedtak som gjøres av årsmøtet. I de situasjonene vi har ment at vi ikke hadde tilstrekkelig kompetanse for å ta riktige avgjørelser, har vi benyttet oss av den gode kompetansen vår forretningsfører **OBOS** og organisasjonen **Huseierne** har tilgjengelig. Styret har valgt en økonomisk strategi som går på at vi vil bygge opp egenkapital som gjør sameiet økonomisk sterkt og attraktivt. Dette var årsaken til at vi startet oppbyggingen av vedlikeholdskontoen. Styret mener at ved å kunne vise til en solid økonomi, vil leilighetene i sameiet på sikt være etterspurte og lett omsettelige. Dette vil gagne den enkelte seksjonseier.

Styret vil også at sameiet skal framstå pent, ryddig og godt vedlikeholdt for besøkende og de som passerer eiendommen. Derfor setter vi stor pris på de beboerne som tar av egen fritid og pynter våre uteområder, plukker rask og generelt holder et øye med eiendommen. Styret takker også de som melder ifra når noe ikke virker eller framstår som dårlig. Alle beboere er styrets øyer og ører.

Sameiet har ikke hatt noen store alvorlige problemer eller skader på fellesområdene i perioden (med unntak av lekkasje i 1B).

Sameiet fikk i 2021 utplassert to containere for farlig avfall. Disse ble plassert i nærheten av papir og plast nedkastet.

I juli 2021 ble det oppdaget vann på kjellergolvet i bodarealet under Idrettsveien 1B. Etter en undersøkelse ble årsaken oppdaget i 6 etasje. Her var det en rørkobling på sprinkleranlegget som hadde en feil. Denne feilen/lekkasjen har vært til stede helt fra blokkene ble bygd. Lekkasjen er reparert og planen er at alt skal være på plass i løpet av 2022.

I samme tidsrom ble det også oppdaget en lekkasje i sprinkleranlegget i første etasje i Idrettsveien 1B. Denne lekkasjen var heldigvis liten og ble tettet i løpet av 2021.



En gledelig opplysning er at sameiet har hatt en betydelig nedgang i antall brannalarmer. Vi har i 2021 hatt 3 alarmer. Heldigvis har det ikke vært reelle alarmer. Gjengangeren ifm årsaken til alarmene er bruk av steikeovn og bruk av steikepanne. Her er det steikeos som blir for tett og utløser alarmen. Styret vil minne om at alarmen først går i egen leilighet. Flere leiligheter fikk i 2021 montert en alarm avstillerboks i forbindelse med brannalarm. Dette ble betalt av den enkelte seksjonseier.

En takk til alle beboerne også, som nå respekterer bruken av gjesteparkeringen vår. Det er enkeltbeboere som fortsatt benytter noen plasser over lengre tid, men styret anser ikke dette lenger som noe stort problem. Styret oppfordrer allikevel at beboerne lojalt følger opp våre vedtekter i forbindelse med bruken av de fem parkeringsplassene.

Styret vil takke for tilliten dere har gitt oss ifm å drifte sameiet etter de vedtak Årsmøtet har tatt. Vi mener selv vi har ivaretatt dette på en meget god måte og tatt alle avgjørelser på en slik måte som Årsmøtet har bestemt. Styret står samlet bak denne årsmeldingen.

Heimdal
Februar 2022



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 668 801.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av startkapital og avregning vann- og avløpsavgifter 2020.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 537 979.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre brukt på konsulenthonorar og kommunale avgifter enn antatt.

Resultat

Årets resultat på kr 132 259 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 847 013.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnippet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 287 000 til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 11 209. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Heimdal Stasjon.

Lån

Sameiet Heimdal Stasjon har ikke lån.

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 2022.

Budsjettet er basert på 4,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022. I tillegg har kategori TV/bredbånd økt med kr 2 pr. mnd. fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Heimdal Stasjon

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Heimdal Stasjon.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8HLXD-8LN7K-CXSPZ-HSTQ7-IDWYY-EWHIM



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 51.175.xxx.xxx

2022-03-02 17:12:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8HLXD-8LN7K-CXSPZ-HSTQ7-IDWYY-EWHIM

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/validate>



SAMEIET HEIMDAL STASJON
ORG.NR. 920 781 357, KUNDENR. 7870

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 657 717	1 544 306	1 655 000	1 705 000
Andre inntekter	3	11 084	25 405	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 668 801	1 569 711	1 655 000	1 705 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 504	-8 764	-12 602	-12 780
Styrehonorar	5	-88 681	-86 772	-89 375	-90 632
Revisjonshonorar	6	-12 464	-11 255	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-112 735	-109 613	-113 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-11 701	-22 076	-20 000	-22 000
Drift og vedlikehold	8	-313 365	-245 445	-305 000	-287 000
Forsikringer		-152 422	-140 646	-150 000	-165 000
Kommunale avgifter	9	-2 910	-5 916	-6 000	-7 000
Energi/fyring	10	-131 448	-110 631	-140 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-380 611	-374 247	-384 000	-400 000
Andre driftskostnader	11	-319 139	-287 884	-325 200	-332 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 537 979	-1 403 249	-1 557 177	-1 604 612
DRIFTSRESULTAT		130 822	166 462	97 823	100 388
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 438	1 573	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 438	1 573	0	0
ÅRSRESULTAT		132 259	168 035	97 823	100 388
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		132 259	168 035		



SAMEIET HEIMDAL STASJON
ORG.NR. 920 781 357, KUNDENR. 7870

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 029	5 693
Kundefordringer		70	6 000
Forskuddsbetalte kostnader		100 220	96 861
Andre kortsiktige fordringer	13	11 861	0
Energiavregning	14	22 062	0
Driftskonto OBOS-banken		169 531	374 715
Sparekonto OBOS-banken		685 130	433 987
Sparekonto OBOS-banken II		114 109	8 767
SUM OMLØPSMIDLER		1 105 012	926 023
SUM EIENDELER		1 105 012	926 023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		847 013	714 754
SUM EGENKAPITAL		847 013	714 754
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 714	20 831
Leverandørgjeld		140 272	6 090
Energiavregning		0	141 044
Annen kortsiktig gjeld	15	83 013	43 304
SUM KORTSIKTIG GJELD		257 999	211 269
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 105 012	926 023
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Trondheim, 01.03.2022			
Styret i Sameiet Heimdal Stasjon			
Roger Thorvaldsen /s/	Stig Morten Johansen /s/	Tormod Kojen /s/	
Tove Keiseraas Larsen /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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 065 157
TV/bredbånd	398 400
Vedlikeholdskonto	105 192
Garasje	72 000
Felleskostnader Næring	16 968
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 657 717

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Avregning vann- og valøpsavgifter 2020	3 649
Nøkler	2 400
Startkapital	5 000
SUM ANDRE INNETEKTER	11 084

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 504
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 504

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 88 681. I tillegg har styret fått dekket bevertning og styremiddag for kr 4 902, jf. Noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 464.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 469
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 232
SUM KONSULENTHONORAR	-11 701

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-76 114
Drift/vedlikehold VVS	-35 539
Drift/vedlikehold elektro	-59 983
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 134
Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 781
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 957
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 854
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 628
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-313 365

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 910
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 910

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-100 283
Fjernvarme	-31 165
SUM ENERGI / FYRING	-131 448

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 195
Driftsmateriell	-209
Lyspærer og sikringer	-1 071
Vaktmestertjenester	-65 650
Renhold ved firmaer	-197 752
Snørydding	-19 601
Andre fremmede tjenester	-2 663
Kontor- og datarekvisita	-8 092
Trykksaker	-1 230
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 902
Porto	-1 834
Reisekostnader	-310
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-4 381
Velferdskostnader	-4 198
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-319 139

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 293
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	145
SUM FINANSINTEKTER	1 438

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skadeoppgjør fra forsikring	11 861
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 861

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-548 354
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-548 354
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Administrasjonskostnader Techem	52 721
---------------------------------	--------

Fjernvarmekostnader	517 695
---------------------	---------

SUM KOSTNADER	570 416
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	22 062
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skadeoppgjør fra forsikring	-83 013
-----------------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-83 013
-----------------------------------	----------------



Sak 4. Godtgjørelse til styret

Styret får utbetalt en årlig godtgjørelse for sitt styrearbeid etter at årsmøtet har vedtatt dette.

Dette er en fast sak som skal behandles på årsmøtet hvert år. Den interne fordelingen foretas av styret selv. Årsmøtet vedtar om styret skal få godtgjørelse eller ikke, samt eventuelt størrelsen på godtgjørelsen.

Godtgjørelsen for 2020 satt til 88681 kroner etter godkjenning på årsmøtet i 2021.

Dagens styre vil anbefale at årsmøtet 2022 vedtar at godtgjørelsen for 2021 blir indeksregulert ihht Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks. Denne indeksen var i 2021 på 3,2%.

Dette betyr at godtgjørelsen for 2021 økes til 91519 kroner. Beløpet belastes regnskapet for 2022.

Forslag til vedtak:

Godtgjørelsen til styret for 2021 indeksreguleres med 3,2% i forhold til foregående år. Beløpet fastsettes dermed til kroner 91.519.



Valgkomiteens innstilling til årsmøte 24.mars 2022, Sameiet Heimdal Stasjon

Leder	Roger Thorvaldsen	2021 - 2023 (ikke på valg)
Styremedlem	Roger Storset	2022 – 2024 (ny)
Styremedlem	Tove K. Larsen	2021 – 2023 (ikke på valg)
Styremedlem	Tormod Kojen	2022 – 2024 (gjenvalg for 2 år)
Varamedlem	Roar Lien	2022 – 2023 (gjenvalg)
Valgkomite	Leila B Thorvaldsen	2022 – 2023 (gjenvalg)
Valgkomite	Martin Kristoffersen	2022 – 2023 (gjenvalg)

Alle nyvalgte og gjenvalgte er forespurt og har sagt seg villig til å stille for angitte perioder.

For valgkomiteen,

Sameiet Heimdal Stasjon

Leila B Thorvaldsen
Leila Bollandsås Thorvaldsen

Martin M. Kristoffersen
Martin Kristoffersen

Heimdal, 08.02.2021



Annen informasjon om sameiet

Styret

E-postadresse til styret i Sameiet Heimdal Stasjon er heimdalstasjon@styrerommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester

Sameiet Heimdal Stasjon har avtale om vaktmestertjeneste med Bygg og Landskapspleie.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv

Nøkler/skilt

Sameiet har ikke systemnøkler. Hver enkelt kan kopiere opp nøkler hvor de måtte ønske.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6625789. 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. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd a kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.



Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt à konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@techem.no.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



VEDTEKTER

for

Sameiet Heimdal Stasjon,
org. nr. 920 781 357

Vedtektene er vedtatt på årsmøte 25.03.2021 og erstatter vedtekter vedtatt 28.03.2019 i samsvar med eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og opprinnelige vedtekter av 04.04.18.

§ 1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Heimdal Stasjon. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.11.17.

§ 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 83 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 24 næringsseksjoner parkering på eiendommen gnr. 316, bnr. 110 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod,
- parkeringsplasser (i garasjekjeller),
- balkong/terrasse

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

§ 2. Rettslig disposisjonsrett

§ 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.



(3) Sameiets styre eller forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§ 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

§ 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.



§ 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 4. Sameiets parkeringsplasser

§ 4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 42 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 18 som tilleggsareal
- 24 som egne næringsseksjoner

§ 4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Alle parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet enten som tilleggsdel til seksjon eller som næringsseksjon.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for resekjonering.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(4) Sameiets styre eller forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

§ 4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

§ 4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

§ 4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Sameiet har inngått avtale med en leverandør om installasjon av ladepunkter. Leverandøren har etablert all nødvendig infrastruktur ifm lading av el-bil og ladbare hybrider. Det er kun disse ladepunktene som godkjennes for bruk ifm lading av el-bil og ladbare hybrider. Installerte stikkontakter i parkeringskjelleren tillates ikke brukt til lading av el-bil eller ladbare hybrider.

(2) Avtale om bruk av ladepunkt er en skriftlig avtale mellom seksjonseier og leverandør av infrastrukturen.

§ 4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) 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 til stede.

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

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§4-7 Gjesteparkeringsplassene

Sameiets egne beboere (eiere/leietakere) kan ikke gjentatte ganger eller over lengre tid benytte gjesteparkeringsplassene langs nedkjørselen.

§ 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

§ 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.



(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfylder sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Sameiet har tinglyst plikt til å forestå all nødvendig drift og vedlikehold av støyskjermen på eiendommer gnr. 316, bnr. 438 og gnr. 316, bnr. 470, slik at den til enhver tid oppfyller sine krav til funksjon og generell sikkerhet.



§ 6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

§ 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Drift og vedlikeholdskostnader for installasjoner og fellesareal som bare benyttes av boligseksjonene skal i sin helhet dekkes av boligseksjonene. Dette gjelder spesielt (ikke uttømmende):

- Ventilasjon til boligdelen
- Heis
- Trapper, svalganger og korridorer

(4) Drift og vedlikeholdskostnader for installasjoner og fellesareal som bare benyttes av næringsseksjonen skal i sin helhet dekkes av næringsseksjonen. Dette gjelder spesielt (ikke uttømmende):

- Ventilasjon til næringsdelen
- Renhold i forbindelse med næringsseksjonens drift herunder drift og vedlikehold av utomhusareale som benyttes av næringsseksjonens kunder (inngangsparti m.m.)
- Alle kostnader til vedlikehold av bygningsmessige konstruksjoner, tak, etc. fordeles etter sameiebrøk.
- Kostnader for Kabel-TV og relaterte produkter (internett m.m.) betales med likt beløp pr seksjon.
- Driftskostnader for garasjelegget belastes med likt beløp pr. plass den enkelte seksjon disponerer.

(5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.



§ 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Næringsarealet betaler ikke inn til vedlikeholdskontoen da boligseksjonene disponerer installasjoner som næringsarealet ikke benytter. Eksempel er parkeringskjeller og heis. Listen er ikke uttømmende. Næringsarealet skal kun bære sin del av vedlikeholdskostnader som er felles med boligseksjonene. Eksempel er fasader, brannalarm og slokkesystemer, felles vei, vann og kloakk. Listen er ikke uttømmende. Næringsarealet dekker sin andel ihht sameiebrøk.

§ 6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§6-5 Betaling av gebyr

Gebyr som blir tilsendt sameiet Heimdal Stasjon ifm uttrykninger fra Trøndelag Brann og Redningstjeneste på grunn av falske brannalarmer, skal belastes den enkelte seksjonseier som eier leilighet hvor brannalarm er utløst. Unntak fra dette er hvis det kan dokumenteres at dette skyldes en teknisk feil på brannalarmsystemet i leiligheten.

§ 7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

§ 7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

§ 7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

§ 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig



plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 8. Styret og dets vedtak

§ 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

§ 8-3 Styrets oppgaver

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

§ 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.



Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 9. Årsmøtet

§ 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.



(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

§ 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer, varamedlemmer og en valgkomite med 3 medlemmer (Fortrinnsvis én fra hvert bygg)
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme og næringsseksjon en stemme (gjelder ikke næringsseksjon for parkering), og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.



(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

§ 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.



§ 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

§ 10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

§ 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

§ 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

§ 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.



§ 11. Diverse opplysninger

§ 11-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.



Vedtatt på årsmøtet
25.03.2021

ORDENSREGLER for Sameiet Heimdal Stasjon

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1. Hensikt

- 1.1. Ordensreglene har til hensikt
 - *å skape gode forhold innen sameiet og mellom sameiere,*
 - *å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr,*
 - *å bevare et enhetlig preg i eiendommen.*
- 1.2. Alle beboere skal vise nødvendig hensyn overfor andre som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom.
- 1.3. Et godt forhold mellom sameiere utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.
- 1.4. Ordensreglene har til hensikt å gjøre bruken av parkeringskjelleren så sikker, forutsigbar og hensiktsmessig som mulig for alle eiere/beboere som disponerer én eller flere parkeringsplasser eller benytter arealet som gangareal til/fra leilighet.
- 1.5. Styret skal sørge for at ordensreglene gjøres kjent for alle sameiere og leietakere. Sameier plikter å følge ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden. som på vegne av sameier gis adgang til boligen og parkeringskjelleren.
- 1.6. Ved utleie av leilighet og/eller parkeringsplass, plikter seksjonseier å melde kontaktinfo om leietaker til styret.

2. Hensynet til øvrige sameiere/beboere

- 2.1. Bruk av bruksenheter og fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
- 2.2. Det skal være ro fra mandag til fredag mellom kl. 23.00 og 07.00. På lørdager, søndager og helligdager skal det være ro mellom kl. 24.00 og 09.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.
- 2.3. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås. Lufting og risting av matter, duker, sengetøy etc. over balkongrekkverk, tillates ikke. Blomsterkasser tillates ikke montert på utsiden av balkongrekkverk.
- 2.4. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Vis hensyn ovenfor naboer dersom det røykes ute på balkong.



Vedtatt på årsmøtet
25.03.2021

- 2.5. Bruker av parkeringskjeller må sette seg inn i kjellerens høyde- og breddebegrensinger. Han/hun må forsikre seg om at porten er tilstrekkelig åpen før utkjøring, og at den lukkes uten fare for personell og materiell. All kjøring må foregå i gangfart. Det anbefales å rygge inn på parkeringsplass da dette gjør utkjøringen mere oversiktig. Av hensyn til luftkvaliteten og ventilasjonen i parkeringskjelleren, må tomgangskjøring og bruk av bensin/dieselvevarmer holdes på et minimum.
- 2.6. Hver parkeringsplass er nummerert og parkering må bare skje på egen oppmerket plass. Feilparkering kan medføre borttauing for bileiers regning.
- 2.7. Seksjonseier kan gi gjester adgang til egen parkeringsplass og er ansvarlig for at disse opptrer i henhold til sameiets vedtekter og ordensregler.
- 2.8. Lys på balkonger, slik som adventsbelysning osv. tillates når det benyttes lys som ikke virker sjenerende på naboileilighetene. Med sjenerende menes for eksempel blinkene lys og lys med stor lysstyrke.
- 2.9. Det tillattes ikke å mate fugler og dyr fra balkonger og fellesarealer. Dette på grunn av at vi ikke ønsker at mat blir tilgjengelig for skadedyr.

3. Orden i fellesområdene

- 3.1. Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke plasseres i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Pynt i korridorer tillates når det utvises nøkternhet og alle beboere i samme etasje er forespurt. Med nøkternhet menes pynt som ikke vil være til hinder for evakuering eller vil kunne medføre brannfare. Ved tvil eller uenighet avgjøres mengden og type pynt av styret.
- 3.2. Nøkkel og brikker til sameiets hoveddører og fjernkontroll til porten i parkeringskjeller er verdigjenstander og må oppbevares deretter.
- 3.3. Det må utvises aktsomhet når innbo bæres inn og ut av bygget og heisen i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og medvirke til at området i og rundt eiendommen og i parkeringskjeller holdes pent og ryddig. Det er viktig å bidra til at alle muligheter for brann eller ødeleggelse av eiendommen minimaliseres.
- 3.4. Det er ikke tillatt å henge opp plakater, private beskjeder etc i fellesområdene, unntatt på informasjonstavlene i inngangspartiene.

4. Rensing av sluk på egen terrasse/balkong

- 4.1. Den enkelte sameier må påse at sluk på egen terrasse/balkong holdes fri for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.



Vedtatt på årsmøtet
25.03.2021

5. Avfallshåndtering

- 5.1. Enhver forsøpling av fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi må unngås. Snusposer, sigarettneiper, tyggegummi etc skal kastes der hvor dette hører hjemme.
- 5.2. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Se www.trv.no. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Papp, kartong, papir samt plast må legges i egne beholdere beregnet til dette. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.
- 5.3. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne, i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Dette kan medføre en brannrisiko, dessuten tiltrekke skadedyr.

6. Arbeid som krever autorisert personell

- 6.1. Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer. Bl.a. kan dette medføre fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.
- 6.2. Vær oppmerksom på at det maksimalt kan bores 2,5 cm i tak på grunn av infrastrukturen. I gulvet er det lagt rør for vannboren varme og på badet elektrisk gulvvarme. Det må derfor ikke bores i golv.

7. Fasadeendringer

- 7.1. Arbeider som fører til endring av fasade eller flate mot fellesareal, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Dette gjelder som for eksempel:
 - *utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal)*
 - *utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet*
 - *oppsetting og fargevalg av solskjerming og markiser (Se sluttnote ¹)*
 - *tetting av balkongrekkverk*
 - *endring av utvendige farger etc.*
- 7.2. Parabol og antennenmontering, som er synlig for naboer, tillates ikke. Ved tvil må det søkes til styret.
- 7.3. Styrets godkjenning kreves for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet

8. Brannforebyggende tiltak

- 8.1. Hver leilighet skal være utstyrt med minst ett brannslukningsapparat. Dette bør være lett tilgjengelig og plasseringen må være kjent for alle som bor i boligen.



Vedtatt på årsmøtet
25.03.2021

- 8.2. Hver leilighet er utstyrt med sprinkleranlegg i tak (vannslukkeanlegg). Disse må ikke tildekkes eller brukes til oppheng av lamper, pynt etc.
- 8.3. Hver leilighet er tilknyttet et felles brannalarmanlegg. Alarmen varsler i alle blokkene samtidig og kan stoppes på hver brannsentral som er montert ved alle hoveddørene. Vedkommende som stopper brannalarmen plikter å forholde seg til instruksjonen som ligger ved hver brannsentral.
- 8.4. Parkeringskjelleren er beregnet for oppbevaring av kjøretøy. Det er ikke tillatt med bruk av åpen ild i parkeringskjelleren eller å oppbevare brannfarlig materiale slik som for eksempel:
 - dekk
 - brennbare væsker
 - Gassflasker
 - Papp
- 8.5. Røyking tillates ikke i parkeringskjelleren.
- 8.6. Alle rømningsveier skal holdes fri for hindringer

9. Bruk av grill

- 9.1. Det er kun tillatt med el- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares stående, ute, over bakkenivå og på et godt ventilert sted. Gassbeholder må ikke utsettes for direkte sollys, noe som kan medføre eksplosjonsfare. Gasskoblingen må tas av etter bruk. Godkjent slokningsutstyr må oppbevares i umiddelbar nærhet.
- 9.2. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene når det gjelder røyk og matlukt.

10. Dyrehold

- 10.1. Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
- 10.2. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
 - *Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.*
 - *Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.*
 - *Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.*
 - *Eier må til enhver tid ha kontroll på hvor dyret er.*

11. Postkasse og dørskilt

- 11.1. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer. Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Seksjonseier velger selv om det skal



Vedtatt på årsmøtet
25.03.2021

monteres dørskilt ved døren inn til hver seksjon. Hvis dette gjøres må skiltet monteres ved siden av døren og ikke på døren.

- 11.2. Seksjonseier velger selv om navn skal stå på ringeklokkeoversikten som er montert ved hver hoveddør/inngangsdør til byggene.

12. Heis og parkeringskjeller

- 12.1. Feil på heis, i parkeringskjeller eller i fellesområder, meldes styret på telefon eller heimdalstasjon@styrerommet.no så fort som mulig. Styret vil kontakte fagpersoner for å utføre reparasjon eller vedlikehold. Det er ikke anledning for den enkelte å bestille service. Ved heisstopp kan alarm i heis benyttes. Denne er koblet opp mot en døgnkontinuerlig vaktentral.
- 12.2. Stikkontakter i parkeringskjeller tillates ikke brukt til lading av elbil og hybride kjøretøy.

13. Mekanisk arbeid i parkeringskjeller

- 13.1. Bruk av sveiseapparat, vinkelkutter, etc. er ikke tillatt brukt i parkeringskjelleren. Heller ikke utvendig vask av bil. Hjulbytte kan foretas.

14. Brudd på ordensreglene

- 14.1. Eventuelle klager på nabo for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret.
- 14.2. Dersom seksjonseier/gjest/bileier påfører eiendommen skader, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig for utbedring.

15. Endring av ordensreglene

- 15.1. Ordensreglene kan endres av sameiets årsmøte.
Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

ⁱ Styret godkjenner innramming og screenduk med fargekode RAL 7011, antrasitt/koksgrå, (samme farge som balkong rekkverkene) på blokkene 1B og 3A.

På blokk 3B er vindusinnrammingen brun, RAL 8016. For det estetiske bør derfor innrammingen av screens (kassetene) ha samme farge (RAL 8016), mens screenduken skal ha samme farge som 1B og 3A, RAL 7011.



7870 Sameiet Heimdal Stasjon

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.