



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 08.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		836 404	837 398
Sum inntekter		836 404	837 398
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		789 240	685 432
Sum kostnader		834 880	731 072
Driftsresultat		1 524	106 326
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 780	8 546
Sum finansinntekter		12 780	8 546
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		12 780	8 546
Ordinært resultat før skattekostnad		14 304	114 872
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 304	114 872
Årsresultat		14 304	114 872
Totalresultat		14 304	114 872
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 304	114 872
Sum overføringer og disponeringer		14 304	114 872



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		4 396	4 289
Andre fordringer		37 749	130 992
Sum fordringer		42 145	135 281
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		829 588	845 275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		829 588	845 275
Sum omløpsmidler		871 733	980 555
SUM EIENDELER		871 733	980 555

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		821 214	806 910
Sum opptjent egenkapital		821 214	806 910
Sum egenkapital		821 214	806 910
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		44 271	164 891
Annen kortsiktig gjeld		6 248	8 754
Sum kortsiktig gjeld		50 519	173 645
Sum gjeld		50 519	173 645
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		871 733	980 555



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 684517

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 08.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 07.09.2021



Organisasjonsnr: 985 558 078
EIERSEKSJONSSAMEIET HEIMDAL
TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		836 404	837 398
Sum inntekter		836 404	837 398
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		789 240	685 432
Sum kostnader		834 880	731 072
Driftsresultat		1 524	106 326
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 780	8 546
Sum finansinntekter		12 780	8 546
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		12 780	8 546
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 304	114 872
Årsresultat		14 304	114 872
Totalresultat		14 304	114 872
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 304	114 872
Sum overføringer og disponeringer		14 304	114 872



Organisasjonsnr: 985 558 078
EIERSEKSJONSSAMEIET HEIMDAL
TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

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 4 396 4 289
Andre fordringer 37 749 130 992
Sum fordringer 42 145 135 281

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 829 588 845 275
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 829 588 845 275

Sum omløpsmidler 871 733 980 555

SUM EIENDELER 871 733 980 555

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 821 214 806 910



Sum opptjent egenkapital	821 214	806 910
Sum egenkapital	821 214	806 910
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	44 271	164 891
Annen kortsiktig gjeld	6 248	8 754
Sum kortsiktig gjeld	50 519	173 645
Sum gjeld	50 519	173 645
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	871 733	980 555



Organisasjonsnr: 985 558 078
EIERSEKSJONSSAMEIET HEIMDAL
TERRASSE

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



1351 Es Heimdal Terrasse

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem 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)





Til seksjonseierne i Es Heimdal Terrasse

Velkommen til årsmøte, torsdag 8. april 2021 kl. 18.00 i Misjonssalen.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Es Heimdal Terrasse 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 Es Heimdal Terrasse
avholdes torsdag 8. april 2021 kl. 18.00 i Misjonssalen.

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 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring vedr. ladepunkter i sameiet.
- B) Vedtektsendring vedr. styrets sammensetning
- C) Nytt punkt i Hudordensreglene.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Trondheim, 19.03.2021
Styret i Es Heimdal Terrasse

Liv Drugli Fallan Lars Løkberg Linda Reidun Lillegård Svein Sørhøy

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Liv Drugli Fallan	Ditlev Bloms Vei 2
Styremedlem	Lars Løkberg	Julianus Holms Veg 54
Styremedlem	Linda Reidun Lillegård	Ditlev Bloms Veg 2
Styremedlem	Svein Sørhøy	Ditlev Bloms Veg 2
Varamedlem	Astri Elisabeth Risethsve	Ditlev Bloms Veg 2

Valgkomiteen

Johan Asbjørn Granøien	Ditlev Bloms Veg 2
Karstein Johan Olsen	Ditlev Bloms Veg 2

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Ditlev Bloms Vei 2
Søbstadveien 14

Gårds- og bruksnummer :
197 382

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Es Heimdal Terrasse 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 i 2020**

Det er avholdt 8 styremøter i 2020.

Diverse saker:

- Egenandel når Sameiets husforsikring benyttes i leilighet, hvem betaler, Sameiet eller seksjonseier?

Seksjonseier: Vedtatt på årsmøtet 2020.

- Ny eier av næringsseksjonen: Svensk selskap: Tre Kronor.

Newsec Basale innleid som forvalter. Tre Kronor er representert i styret av ansatt i Newsec Basale

- Planlegging/forberedelse til opplegg for EI-billading. Arbeidet fortsetter i 2021.

Sendt søknad til Trondheim kommune om tilskudd til forberedelse/planlegging for EI-billading i parkeringskjeller.

- Årsmøteavvikling i 2020 en utfordring pga Corona, spørsmål fram og tilbake fra OBOS om vi kunne avvikle møte digitalt. Det så vi får oss kunne bli vanskelig da ikke alle har internett. Dette er noe vi må undersøke nærmere for kommende år.

- Forslag om økning av styrehonorar fra kr 40000 til kr 50000, Budsjettbehandles.

Husleieøkning fra 01.01.2021. Økning skyldes økte fellesutgifter pga prisstigning, og vi må påregne utgifter til vedlikehold da bygget er 19 år.

Vedlikeholdsarbeid:

- Maling av trappeoppganger, heisrom og mellomganger heis/parkingskjeller. Innhentet to anbud. Kr 62850,00 u/moms og kr 47790,00 u/moms. Det siste ble valgt med godt resultat.

- Ny garasjeport montert bl.a. pga nødstoppefunksjon var ødelagt.

Det har vært en del nødvendige dyre reparasjoner på den gamle, og utskifting av nødstoppefunksjon ville kostet kr 10000,00 u/moms, derfor besluttet å montere ny.

- Utskifting av råtne kledningsbord utvendig på terrasse

- Nye navnelapper ved ringeapparatene

HMS:

-Heimdal vaktmesterselskap (HVMS) ansvar for kontroll og ettersyn av brannslukningsapparatene i fellesarealer.

HVMS også ansvar for å snørydde rømningsveier.

- Årlig inspeksjonsrunde også sist høst til seksjonseierne for å sikre at alle er klar over eget ansvar for rensing av sluk på terrassen før snøen faller, ansvar for vedlikehold/kontroll av bannslukningsapparat, skifting av batteri i røykvarslere x1 pr år, ansvar for riktig bruk av elartikler, unngå lading av mobil på natt, unngå bruk av oppvaskmaskin og vaskemaskin på natt.

På vegne av styret

Liv Drugli Fallan



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 836 404.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturert renovasjon til Apotek 1 Heimdal.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 834 880.

Dette er kr 99 260 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 14 304 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 821 214.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250 000 til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 23 382. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Es Heimdal Terrasse.

Lån

Es Heimdal Terrasse har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021. I tillegg økte kabel-TV med kr 18,- fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Heimdal Terrasse

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Heimdal Terrasse.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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. 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 66L18-SYDC1-1K4G8-3B2GC-CWLA7-Q47J



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: 188.95.xxx.xxx

2021-03-03 20:19:48Z



Penneo Dokumentnøkkel: 66L18-SYDC1-1K4G8-3B2GC-CWLA7-Q47J

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>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	832 008	832 008	832 000	880 000
Andre inntekter	3	4 396	5 390	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		836 404	837 398	832 000	880 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-7 050
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 466	-7 985	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-47 285	-46 085	-48 000	-48 500
Konsulenthonorar	7	-8 562	-3 835	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-276 157	-190 923	-328 000	-250 000
Forsikringer		-95 788	-77 942	-86 000	-106 000
Energi/fyring		-49 405	-77 186	-82 000	-82 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 790	-104 590	-109 000	-113 000
Andre driftskostnader	9	-197 786	-176 887	-219 500	-218 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-834 880	-731 072	-934 140	-892 050
DRIFTSRESULTAT		1 524	106 326	-102 140	-12 050
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 780	8 546	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 780	8 546	0	0
ÅRSRESULTAT		14 304	114 872	-102 140	-12 050
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		14 304	114 872		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		4 396	4 289
Forskuddsbetalte kostnader		37 749	130 992
Driftskonto OBOS-banken		434 945	452 798
Sparekonto OBOS-banken		394 643	392 477
SUM OMLØPSMIDLER		871 733	980 555
<hr/>			
SUM EIENDELER		871 733	980 555
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		821 214	806 910
SUM EGENKAPITAL		821 214	806 910
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 248	8 754
Leverandørgjeld		44 271	164 891
SUM KORTSIKTIG GJELD		50 519	173 645
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		871 733	980 555
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 03.03.2021

Styret i Eierseksjonssameiet Heimdal Terrasse

Liv Drugli Fallan /s/

Lars Løkberg /s/

Linda Reidun Lillegård /s/

Svein Sørhøy /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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	723 900
Kabel-tv	108 108
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	832 008

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert renovasjon til Apotek 1 Heimdal	4 396
SUM ANDRE INNETEKTER	4 396

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 2019/2020, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 466.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 562
SUM KONSULENTHONORAR	-8 562

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-80 745
Drift/vedlikehold elektro	-1 891
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 942
Drift/vedlikehold heisanlegg	-78 662
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 619
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-69 299
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-276 157

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 090
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 056
Driftsmateriell	-559
Lyspærer og sikringer	-5 940
Vaktmestertjenester	-27 761
Vakthold	-4 655
Renhold ved firmaer	-45 203
Snørydding	-91 126
Gressklipping	-2 996
Kontor- og datarekvisita	-1 298
Trykksaker	-505
Andre kontorkostnader	-3 944
Porto	-739
Bank- og kortgebyr	-2 757
Velferdskostnader	-158
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-197 786



NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	156
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 891
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	212
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 521
SUM FINANSINTEKTER	12 780



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring vedr. ladepunkter i sameiet.

Foreslår følgende vedtektsendring i forb. med ladepunkter i sameiet.

§ 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.

Det stemmes for eller mot forslaget.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

B) Vedtektsendring vedr. styrets sammensetning

Foreslår følgende vedtektsendring i forb. med styrets sammensetning i sameiet:

§ 8

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 varamedlemmer skal være fra boligseksjonene, og de velges av årsmøtet med alminnelig flertall

Det stemmes for eller mot forslaget.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

C) Nytt punkt i Husordensreglene

Foreslår å legge til følgende punkt i Husordensreglene:

«Røyking forbudt i fellesanlegg og svalganger».

Det blir punkt 9, og forskyver de neste punktene tilsvarende.

Det stemmes for eller mot forslaget.

Vedtaket krever alminnelig flertall.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har e-post formannheimdal.terrasse@gmail.com.

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

Es Heimdal Terrasse har avtale om vaktmestertjeneste med Heimdal vaktmesterservice AS som kan kontaktes på telefon 72 84 53 32.

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

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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. 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 slokkeutstyr 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.

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.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Es Heimdal Terrasse er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



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 FELLESUTGIFTER

§ 19 VEDLIKEHOLDSFOND

§ 20 PANTERETT

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 21 MISLIGHOLD

§ 22 FRAVIKELSE

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL LIV OM EIERSEKSJONSSEKSJONSEIER

§ 23 ENDRINGER I VEDTEKTENE

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONSSEKSJONSEIER



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Heimdal Terrasse

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Sist endret 30.03.2005

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 godkjennelse - 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 sjenanse 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 styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. El-uttaket knyttes til den enkeltes måler.

§ 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 seksjonseiernes felles kostnad, innkalles til årsmøte.

§ 4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære års-/årsmøtet skal disse saker behandles:

- Styrets årsberetning
- Regnskap pr. 31.12 i revidert stand
- Budsjett for inneværende 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 2 varamedlemmer. Tre av medlemmene og ett 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 de seksjonseiere som disponerer egen balkong, påhviler også et ansvar for utvendig vedlikehold av denne. Herunder omfattes fortløpende renhold og vedlikehold. Samt periodiske vedlikehold.

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



§ 17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting 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 FELLESUTGIFTER

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.

§ 19 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.

§ 20 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

§ 21 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.

§ 22 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.

UTLEIE AV FELLESROM

§ 23 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

§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 25 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



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. **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.
 - Ved brannalarm skal beboerne møte foran butikken. Dette for å ha en oversikt over hvem som har kommet seg ut.
4. **Utvendige forandringer og/eller fastmontering som forandrer husets utseende må godkjennes av styret.**
 - Parabolantennener er ikke tillatt
 - Markiser, eller vindskydd på altan, skal være likt for alle.
 - Blomsterkasser som henges utvendig på altan skal være forsvarlig festet.
5. **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 unødige 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.
6. **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.
7. **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 utøyet 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. Alle plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle som gis adgang til leiligheten.
10. Eventuelle klager på overtredelse av husordensregler eller vedtekter skal sendes skriftlig til styret.
11. Ved behov tar styret opp reglene til revisjon.
12. For øvrig henvises til vedtektene for Sameiet Heimdal Terrasse.

Endret ved ordinær generalforsamling 10.04.2008

Endret på årsmøte 13.03.2018