



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 544 581
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIE HEIMDALSGATA 4
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

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: Ingvil Bratberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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, 15.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 451 524	3 301 752
Sum inntekter		3 451 524	3 301 752
Kostnader			
Lønnskostnad	,	4 564	4 564
Annen driftskostnad	„„„„„„	2 576 151	3 780 520
Sum kostnader		2 580 715	3 785 084
Driftsresultat		870 809	-483 332
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 500	3 281
Sum finansinntekter		3 500	3 281
Annen finanskostnad		759	809
Sum finanskostnader		759	809
Netto finans		2 741	2 472
Ordinært resultat før skattekostnad		873 550	-480 860
Ordinært resultat etter skattekostnad		873 550	-480 860
Årsresultat		873 550	-480 860
Totalresultat		873 550	-480 860
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		873 550	-480 860
Sum overføringer og disponeringer		873 550	-480 860



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
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			
Andre fordringer	,	362 117	334 823
Sum fordringer		362 117	334 823
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 223 539	309 507
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 223 539	309 507
Sum omløpsmidler		1 585 656	644 330
SUM EIENDELER		1 585 656	644 330

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 345 690	472 140
Sum opptjent egenkapital		1 345 690	472 140
Sum egenkapital		1 345 690	472 140
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		238 831	171 055
Annen kortsiktig gjeld		1 135	1 135
Sum kortsiktig gjeld		239 966	172 190
Sum gjeld		239 966	172 190
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 585 656	644 330



Til seksjonseierne i Heimdalsgata 4 Sameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Heimdalsgata 4 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Heimdalsgata 4 Sameie
avholdes onsdag 29. april 2015 kl. 1900 hos OBOS, Hammersborg Torg 1.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Si opp avtale med leverandør av TV og internett signaler
 - B) Sette opp ITV anlegg (videooveråking).
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Oslo 8.4.2015
Styret i Heimdalsgata 4 Sameie

Jørgen Indset/s/

Marianne Bergkvist/s/

Tore Hartmann/s/

Håvard Rugeldal/s/ for Alexander Olsen



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørgen Indset	2013-2015
Styremedlem	Marianne Bergkvist	2014-2016
Styremedlem	Tore Hartmann	2013-2015
Styremedlem	Alexander Peschout Olsen	2014-2016
Varamedlem	Håvard Rugeldal	2014-2015

Alexander Olsen har solgt sin leilighet, og varamedlem Håvard Rugedal har fungert som styremedlem i perioden.

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Heimdalsgata 4 Sameie

Sameiet består av 3 seksjoner.

Heimdalsgata 4 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990544581, og ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Heimdalsgata 4

Gårds- og bruksnummer :
229 16

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.

Heimdalsgata 4 Sameie 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

Vi har hatt 12 styremøter.

Radiatorer

Radiatorer har vært et problembarn siden bygget var nytt. Det har vært mye jobbing med dette anlegget, og mye er løst men det er fortsatt noen utfordringer.

Stopp tagging

Vi har hatt flere runder med de da det har vært varierende leveranse fra disse. NB de kan ikke fjerne tagging når det er minusgrader ute.

Individuell måling av varme på radiatorene

Borettslaget vedtok på generalforsamling i 2014 å innføre individuell måling av forbruk radiatorer. Dette ble montert opp i november 2014, og satt i gang til nyttår. Vi valgte Brunata da de totalt hadde det beste tilbudet.

Postkasseskilt

Vi jobber for at alle skal ha postkasseskiltene som er bestemt. Det ser ikke veldig pent ut om alle har litt forskjellig og noen har lapper, klistremerker eller lignende. Det har tatt mye tid og mange purringer og det er fortsatt en del igjen.

Overvåkning / ITV

Overvåkning / ITV mener vi er viktig å ha i garasje og søplerom. Vi har jobbet med flere løsninger men dette vil koste en del. Det har i perioder vært en del innbrudd i garasjen vår. Når det gjelder søppelrom henses det en del søppel som styret har kjørt bort selv for å spare kostnader.

Bot ved parkering

Vi har hengt opp nye plakater i forhold til å parkere ulovlig i garasjen. Vi ser etter at dette har blitt gjort er det langt mindre ulovlig parkering, per nå er det ikke utdelt opp bøter.

Bytte adresse

Lakkegata 56 har endret adresse til Heimdalsgata 10 A. En meget bra endring.

Forsikringsaker og vannskader

Et vannrør som sprakk inne i sjakten,

Sameiet har også hatt to vannlekkasjer i Heimdalsgata 4. Disse er identifisert og etterarbeid pågår fortsatt.

Generelt vedlikehold

Programmering av fjernkontroller til garasjeport.

Byttet skilt utvendig

Byttet dører til søppelrom.

Kjørt hensatt søppel til avfallsdeponi.

Fulgt opp renholdsbyrå.

Vasket inngangspartiene

Feiet garasjen og gangene

Fikset ventilasjon, ventil som har manglet.



HMS-arbeid (2014-2015) per april 2015

Handlingsplanen er fulgt opp.

Årlig HMS-runde ble gjennomført av vaktmester i april 2015.

Rutiner og handlingsplan til bruk for vaktmester er vedlikeholdt.

For å holde rømningsveier åpne har vaktmester fjernet søppel og lignende som beboerne har satt fra seg i ganger og fellesområder.

Vaktmester utfører til stadighet utbedringer med tanke på helse- miljø og sikkerhet.

Oppsummering av internkontroll er utført og resultat legges ut på hjemmesiden til borettslaget.

Videre planer for HMS-arbeidet:

Vedlikeholde dokumentasjon og oppfølging av vaktmester/vaktmesters oppgaver.

Ny runde med fjerning av hensatte sykler høsten 2015



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 3 451 524.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 2 580 715.

Avvik drift og vedlikehold skyldes hovedsakelig grunnet kostnader til gjennomgang av varmeanlegget og lekkasje varmeveksler.

Avvik kommunale avgifter skyldes positiv avregning vann og avløp, 5 termin 2014.

Resultat

Årets resultat på kr 873 550 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 1 345 690.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2015".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

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 2015.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 8.4.2015
Styret i Heimdalsgata 4 Sameie

Jørgen Indset/s/

Marianne Bergkvist/s/

Tore Hartmann/s/

Håvard Rugeldal/s/ for Alexander Olsen



Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4 som viser et overskudd på kr 873 550. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4 per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

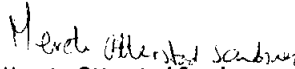
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 16. april 2015

BDO AS


Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 451 524	3 301 752	3 450 078	3 452 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 451 524	3 301 752	3 450 078	3 452 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-564	-564	-564	-564
Styrehonorar	4	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	5	-6 761	-6 260	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-25 030	-24 183	-24 600	-26 000
Konsulenthonorar		0	-201	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	6	-169 596	-1 363 200	-56 000	-96 000
Forsikringer		-158 071	-166 434	-174 000	-175 000
Festeavgift		-690 583	-678 201	-672 000	-680 000
Kommunale avgifter	7	-489 510	-501 123	-526 000	-636 500
Energi/fyring	8	-712 291	-700 492	-885 570	-885 570
Kabel-/TV-anlegg		-164 058	-158 335	-165 000	-168 000
Andre driftskostnader	9	-160 251	-182 092	-153 400	-166 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 580 715	-3 785 084	-2 668 134	-2 845 134
DRIFTSRESULTAT		870 809	-483 332	781 944	606 866
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 500	3 281	0	0
Finanskostnader	11	-759	-809	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 741	2 472	0	0
ÅRSRESULTAT		873 550	-480 860	781 944	606 866
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		873 550			
Fra opptjent egenkapital			-480 860		



11

Heimdalsgata 4 Sameie

BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 573	65
Kortsiktige fordringer	12	354 544	334 758
Driftskonto i OBOS-banken		1 223 539	309 507
SUM OMLØPSMIDLER		1 585 656	644 330
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 585 656	644 330
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 345 690	472 140
SUM EGENKAPITAL		1 345 690	472 140
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 135	1 135
Leverandørgjeld		238 831	171 055
SUM KORTSIKTIG GJELD		239 966	172 190
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 585 656	644 330
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo 8.4.2015
Styret i Heimdalsgata 4 Sameie

Jørgen Indset/s/

Marianne Bergkvist/s/

Tore Hartmann/s/

Håvard Rugeldal/s/ for Alexander Olsen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasje	66 240
Fjernvarme	735 588
Festeavgift	674 172
Felleskostnader	1 810 212
TV	165 312
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 451 524

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-564
SUM PERSONALKOSTNADER	-564

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 4 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 135, jf. note 9.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 761.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-83 554
Drift/vedlikehold VVS	-21 268
Drift/vedlikehold elektro	-5 000
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-47 700
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 075
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-169 596

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-245 612
Renovasjonsavgift	-243 898
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-489 510

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-254 439
Fjernvarme	-457 853
SUM ENERGI / FYRING	-712 291

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid	-4 622
Kontormaskin (datamaskin)	-7 500
Lyspærer og sikringer	-10 650
Vaktmestertjenester	-103 844
Andre fremmede tjenester (hovedsakelig tagging)	-19 738
Trykksaker	-16
Kurs	-3 032
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 135
Porto	-311
Bankgebyr	-1 404
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-160 251



NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 435
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	65
SUM FINANSINNTEKTER	3 500

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-759
SUM FINANSKOSTNADER	-759

NOTE: 12

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	354 544
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	354 544



Forslag

Forslag A:

Det er kommet inn et forslag fra Benjamin Thorsen:

Si opp avtale med leverandør av TV og internett signaler.

Forslag B:

Installering av ITV anlegg:

Alternativ 1.

58300,- Da setter vi opp 3 nye ip kamera, og viderebruker 4 analoge som er der i dag. Denne prisen er ved oppsett av 3 nye høyoppløselige kamera på søppelrom og innkjøring. Bildekvaliteten på de nye kameraene er minst 3 ganger bedre enn vanlige(og nyere) analoge kamera. Det er beregnet utstyr for å koble til 4 eksisterende kamera i kjeller

Alternativ 2.

Har også regnet på å få dekket alle 5 posisjonene i p.huset med ip kamera, slik at det totalt blir 8 ip kamera:. 85000

Her er det beregnet samme gode høyoppløselige kamera på samtlige posisjoner, både inne i kjeller der det er gamle(og trolig dårlige analoge kamera) og ved innkjøring og søppelrom. Varig og god løsning. Denne løsningen er jeg sikker på at dere hadde blitt veldig fornøyd med.

Alternativ 3.

Når det overstiger 75000,- har vi veldig gode finansieringsvilkår på . Ved leie 5 år kan vi tilby følgende leiepris:

Renten er så lav... knapt mer enn det kjøps for.

75000,- : 1609,- pr mnd

88500,- : 1898,- pr mnd



Orientering om sameiets drift

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer . 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 på telefon 02333, 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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra Hafslund.

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
EIERSEKSJONSSAMEIET HEIMDALSGATA 4**

Vedtatt ved seksjoneringen 07.08.2006

(Endret eks.ord.årsmøte 25.4.13, endret ord. årsmøte 29.4.14)

§ 1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Heimdalsgata 4.

§ 2. HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av eierne av bruksenhetene (seksjonene) oppført på eiendommen gnr. 229, bnr. 16, i Oslo kommune, med følgende adresse p.t.; Heimdalsgata 4, 0561 OSLO.

Sameiet omfatter tre bygninger med 3 seksjoner og fellesareal (bod og parkeringsareal). Seksjon 1 og to er næringsseksjoner mens seksjon 3 er en samle boligseksjon.

Eiendommen er en festetomt iht. til festekontrakt datert 12. november 1970, dbnr. 19869, tinglyst 11. desember 1970. Fester er Sameiet Heimdalsgata 4. Den enkelte sameier har rett til bruk av sameiets fellesareal iht. nærværende vedtekter, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter i sameiet består av en hoveddel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen iht. seksjonsbegjæringen. Balkonger er inkludert i boligseksjonene. Hver boligenhet har bruksrett til 1 stk. bod. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte bruksenhets areal (ekskl. tilleggsdeler) slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet er fellesareal.

Parkering er organisert iht. nærværende vedtekter § 15 ved at enkelte beboere i samleseksjonen er gitt bruksrettigheter iht. eierseksjonsloven § 19, femte ledd.

§ 3. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta sameiernes (seksjonseierne) fellesinteresser i eiendommen med tilliggende rettigheter og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler mv. tilhørende sameiet til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene. Dette gjelder både bolig- og næringsformål.



Eierseksjonssameiet Heimdalsgata 4

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Seksjonene for bolig skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. De 2 (1) ordinære næringsseksjonene skal brukes til alminnelig godkjent forretnings- eller kontorvirksomhet.

Verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

§ 4. RÅDERETT

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter har sameierne full og eksklusiv disposisjonsrett over sine seksjoner, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Sameierne kan fritt pantsette, selge og fremleie sine seksjoner. Ethvert salg og fremleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 5. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap
2. Valg av styre og varamenn
3. Budsjett med vedlikeholdsprogram

Side 2/7



Forslag som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes styret innen den frist styret har satt. Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 6. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som representerer minst 1/10-del av sameiet (basert på sameiebrøken) fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7. SAMEIERMØTETS VEDTAK

På sameiermøtet har sameierne stemmevekt etter sameiebrøken.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med mindre annet følger av disse vedtekter samt lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert rettigheter til annet areal i sameiet som tilhører eller skal tilhøre eller disponeres av sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål,
- g) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eiere av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over en sameiers seksjon,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11,



Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

En sameier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig datert fullmakt.

§ 8. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøte som foretar valget. Sameiermøte kan beslutte å velge personlige varamedlemmer for styrets medlemmer. Man skal søke å oppnå at det i styret til enhver tid er minst ett styremedlem som representerer næringsseksjonene i bygget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Sameiet tegnes av styret i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøtet som velger nytt styre. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 9. BRUKEN AV EIENDOMMEN

Sameierne har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer innenfor rammen av disse vedtekter bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

Montering av utelamper på balkonger samt markiser, utvendig persienner, parabolantenner, innkledning av rekkverk og lignende på byggets fasade, kan ikke settes opp uten forutgående samtykke fra sameiets styre.

Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade i 1. etg., innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. For reklame- og profileringsiltak i tilknytning til bygget, skal gjelde at bygget skal fremstå med et pent og helhetlig ytre.



Næringsseksjonene (butikkene) skal kunne ha de åpningstider som til enhver tid er godkjent av Oslo kommune. Vareleveranser til næringsseksjonene skal skje innenfor tidsrommet for godkjent åpningstider. Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan styret fastsette ordensregler.

§ 10. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

Pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter kan styret gjennomføre, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser jf. § 12 og § 15 nedenfor, som fremlegges på årsmøtet for godkjenning.

§ 11. VEDLIKEHOLDS- OG DRIFTSOMKOSTNINGER

Sameierne er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som fordeles forholdsmessig på grunnlag av sameierbrøken, med forbehold av det som følger av § 15 nedenfor, eller som utlignes/fastsettes pr. enhet.

Det er fastsatt at festeavgiften skal fordeles etter følgende nøkkel:

Seksjon 1: 16 000 / 600 000

Seksjon 2: 34 000 / 600 000

Seksjon 3: 550 000 / 600 000

Innvendig vedlikehold av balkonger, boder mv og stell av uteplasser som hører til bestemte seksjoner tilligger eier av den enkelte seksjon. Alle bygningsmessige konstruksjoner og fasader på /i balkonger er undergitt sameiets felles ansvar.

§ 12. BETALING AV FELLESUTGIFTER

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et å kontobeløp til dekning av årlige budsjetterte fellesforpliktelser, jf. § 11, § 12 og § 15. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker felleskostnader som antas å påløpe i løpet av et år. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

Fjernvarmekostnader fordeles mellom sameierne etter forbruk. Varmtvann fordeles etter brøk.

§ 13. ANSVAR FOR EGEN SEKSJON

Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet, samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte sameiers bruksrett, jf. § 12 og § 15. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.



Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Hvis styret beslutter, eller hvis det offentlige pålegger, at det gjennomføres vedlikehold eller andre tiltak som fullt ut eller i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen(e) til gode, skal kostnadene knyttet til slikt vedlikehold, eller slike tiltak, alene bæres av den/de seksjoner dette kommer til gode. Sameierne kan enstemmig beslutte noe annet. Som slike utgifter regnes bl.a. ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v.

Brannvegger

Bruker av boenheten skal innrette seg slik at brann ikke lett kan oppstå, og slik at sikringstiltak og sikringsinnretninger virker som forutsatt og ikke forringes. Andelseier må sørge for at leilighetens brannvegger er intakte og ikke svekket av hull. Dette er særlig aktuelt hvor kanaler, rør og lignende krysser eller vil krysse slike bygningsdeler i forbindelse med bygningsarbeid. På bakgrunn av dette er det ikke adgang til å bore igjennom eller på annen måte påvirke brannveggene i bygningene uten at det på forhånd er foretatt en brannmessig konsekvensutredning. Andelseier må på forhånd søke styret om å bore i brannveggene og i etterkant dokumentere at gjennomføringene er forskriftsmessig tett. Kostnadene forbundet med arbeidet må dekkes av andelseier.

§ 14. OMBYGNING OG ENDRING AV EGEN SEKSJON

Verken styret, sameiet eller en sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det, samt godkjenning fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 15. PARKERINGSAREAL

Sameiet har på egen grunn **45 (46)** parkeringsplasser. Parkeringsplassene disponeres av sameierne iht. vedlagte garasjeplan – Vedlegg 1. Omdisponeringer av parkeringsplasser iht. Vedlegg 1 kan bare skje ved 2/3 flertall på sameiermøtet. Ved lovlig beslutning om omdisponering av parkeringsplass skal den som disponerer plassen kompenseres for markedsverdien av plassen av sameiet, eventuelt av den som etter sameiermøtet/styrets beslutning gis rett til å disponere plassen ved slik omdisponering. Med markedsverdi menes hva en tilsvarende parkeringsplass i området kan omsettes for.

Rett til å disponere parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke tilhøre andre enn andelseiere i Heimdalsgata 4 Borettslag, eller av borettslaget selv.

Omkostninger til drift og vedlikehold av parkeringsarealet skal fordeles med lik andel på hver parkeringsplass og utlignes på dem som disponerer parkeringsplass i sameiet etter hvor mange plasser den enkelte disponerer. Slike kostnader omfatter utgifter til strøm, ventilasjon, oppvarming, renhold bygningsmessige kostnader m.v.

§ 16. FORSIKRING



Eierseksjonssameiet Heimdalsgata 4

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring – huseierkasko) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring må sameierne selv dekke med forsikring.

Innboforsikring må dekkes av den enkelte sameier.

§ 17. ANSVAR FOR FELLESUTGIFTER / ANSVAR UTAD

Sameiet har panterett i sameiets seksjoner iht. eierseksjonsloven. Hvis sameiet gjør en slik panterett gjeldende og dette fører til tap fra kjøperen, skal kjøperen kunne søke regress hos selger.

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig iht. sameierbrøken. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om en kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 18. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt.

§ 19. EIERSEKSJONSLOVEN

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner til anvendelse.

ooOoo