

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2010

Ordinær generalforsamling i Heimdalsgata 4 Borettslag, avholdes tirsdag 27.04.2010, kl. 19.00 hos OBOS, Hammersborg Torg 3 i kantina.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og en eller to andelseiere til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2009

- A) Årsberetning og regnskap for 2009
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring. Forslag fra styret, se side 19
 - B) Vedtektsendring. Forslag fra styret, se side 19
 - C) Forslag fra Trond Ivar Lindberg, se side 20
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 15.04.2010

Styret i Heimdalsgata 4 Borettslag

Tor Arne Solberg-Johansen/s/

Preben Ven/s/

May-Britt Hestenes/s/

Berit Ranæs/s/

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og leietager har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen kan De i henhold til lov om borettslag § 7-3 møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2009

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Tor Arne Solberg-Johansen	2009-2011
Styremedlem	Preben Ven	2008-2010
Styremedlem	May-Britt Hestenes	2008-2010
Styremedlem	Berit Ranæs	2009-2011

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Vahid Tajdini	2009-2010
Varamedlem	Ivar Nyhaug	2009-2010

VALGKOMITEEN

Ivar Nyhaug	2009-2010
Nils Aksel Nordeng	2009-2010

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Av borettslagets 4 styremedlemmer er det 2 kvinner og 2 menn. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

EIENDOMMEN

Borettslaget består av 86 andeler.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988802778.

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har følgende gårds- og bruksnummer: 229 – 16.

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne borettsrett til egen bolig i borettslaget.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Bygårdsservice AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til kontrakt.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i Hammersborg Forsikring AS med polisenummer 10754. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte andelseier gjør inne i boligen.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 eller e-mail: forsikring@obos.no

Oppfølging av forsikringsaker blir gjort av Forsikringsavdelingen i OBOS.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

BORETTSLAGETS LÅN

Borettslaget har lån i OBOS Lån&Spar. Se balansen samt note i regnskapet.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning om individualisert innbetaling av fellesgjeld. Innbetaling forutsetter at andelseier har en egen avtale med borettslaget. Ved etablering av avtalen påløper et engangsgebyr som for tiden er kr 1.357,-. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få tilsendt avtale og giro som skal benyttes ved innbetaling. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05.10 og 30.11.09 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Beløpet **må** være kreditert OBOS' klientkonto 10 dager før terminforfall. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000,- per gang. Ved innbetaling vil andelseieren få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. Vårt borettslag er medlem i Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER

Andelseierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler samt ligningsverdi. Omsetning av selskapets leiligheter skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for leilighetene verken hos styret eller forretningsfører.

TELENOR

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning for beboere med telefonabonnement i Telenor.

KABEL-TV

Borettslaget for kabel-TV signaler gjennom Get.

STYRETS ARBEID 2009-2010

Heimdalsgata 4 brl. utgjør et flertall i Heimdalsgata 4 sameie, og styresammensetningen er lik. Styrets arbeide er gjennomgående av felles interesse for de to selskapene, og blir derfor behandlet felles:

Styrene i Heimdalsgata 4 brl. og sameie har i inneværende periode arbeidet med følgende hovedtema:

- 1.) Oppfølging av borettslagets økonomiske forhold (brl og sameie)
- 2.) Vedlikehold og oppfølging overfor utbygger og vaktmester (brl og sameie)
- 3.) Etablering og oppfølging av kontrakter (brl og sameie)
- 4.) Arbeid knyttet til husorden og lignende (brl)
- 5.) Samarbeid med andre styret i kvartalet (brl og sameie)
- 6.) Styrets HMS-arbeid
- 7.) Oppfølging av offentlige planer for nærmiljøet
- 8.) Generell bistand overfor beboere (brl)

Oppfølging av borettslagets økonomiske forhold

Styret har også inneværende periode fulgt vurdert den økonomiske situasjonen. Man er p.t. fornøyd med dagens låneordning med OBOS Finans.

Forsikring har blitt byttet til Hammerborg Forsikring, som har resultert i bedre priser.

Sameiets og borettslagets økonomi er god. Husleien har blitt satt opp i løpet av perioden, for å møte økte kostnader til kabel-tv og vedlikehold.

Vedlikehold og oppfølging overfor utbygger og vaktmester

I kjølvannet av ettårsbefaring og korrigerende tiltak, har Styret fortløpende vurdert problemer ved forskjellige tekniske problemer og søkt å få disse løst ved hjelp av ekstern bistand og vaktmester. Problemer knytter seg i særlig grad til dører og lås-systemer, brannvarsling, rør/radiatorer, garasjeport, heiser, lekkasjer, asfaltarbeider.

Styret har en kontinuerlig dialog med vaktmester i forbindelse med gjennomføring av faste oppdrag og forefallende arbeid. Styret har fått utført diverse vedlikehold og reparasjoner av bl.a. dører, låser.

Styret er nå i dialog med vaktmester om utvidelse av avtalen for bedre å dekke behovene i sameiet/borettslaget.

Etablering og oppfølging av kontrakter

Styret har fulgt opp borettslagets/sameiets kontrakter.

Styret har opprettet videoovervåkning som følge av problemer med innbrudd i garasje og boder.

Arbeid knyttet til husorden og lignende

Styret har mottatt diverse klager på bråk og festing. Styret har prøvd å finne en tilfredsstillende balanse mellom interessene til fellesskapet og den enkeltes adgang til å hygge seg og feste uten innblanding. Styret har i noen tilfeller sett det nødvendig å utstede skriftlige advarsler.

Styret har også utstedt generelle skriv knyttet til orden, som en oppfølging av husordensreglene.

Styret har videre ved en rekke anledninger rykket ut ved problemer knyttet til misbruk av brannalarmene osv.

Samarbeid med andre styret i kvartalet

Styret har møtt og samarbeidet med andre styrer i gården.

Styrets HMS-arbeid

For å styrke HMS-arbeidet, ble Styret utvidet med en person – Berit Ranes – i juni 2009. Se egen rapport om HMS-arbeidet.

Oppfølging av offentlige og private planer for nærmiljøet

Styret har representert borettslaget i offentlige og private reguleringer, blant annet knyttet til utbygging av næringslokaler i eget sameie og i nærheten.

Generell bistand overfor beboere

Styret har bistått beboere med diverse problemer, bl.a. med låser, knuste ruter, kjøp av nøkler og skifting og koding av garasjeåpnere. Styret har videre meklet i konflikt knyttet til bruk av fellesområdene.

Styrets HMS-arbeid (2009-2010) per april 2010

- HMS-ansvarlig utpekt: Berit Ranæs
- HMS-arbeidet er startet opp, med brannsikkerhet som første fokusområde
- Ankaffet OBOS HMS-håndbok
- Utarbeidet handlingsplan for HMS
- Gjennomgang av brannsikkerhet (branntilsyn) ved Oslo brann- og redningsetat ble gjennomført i januar 2010
- Mottatt tilsynsrapport, som er fulgt opp
- Sendt henvendelse til alarm 110 for vurdering av alarmtilkobling i desember 2009
- Utarbeidet og hengt opp branninstruks i oppgangene
- Utarbeidet forslag til rutiner og kartleggings skjemaer for:
 - Brannsikkerhet, rømningsveier, brannslukningsutstyr og lignende
 - Rutine for sjekk og vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr etc.
 - Rutine for etterseing av røykventilasjon
 - Rutine for regelmessig sjekk av/vedlikehold av elanlegget
 - Sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet (vaktmester)
 - Sjekkliste for selskapets garasjer (vaktmester)
 - sjekkliste for selskapets garasjer
 - sjekkliste for egenkontroll av det

som skal gjennomgås og bearbeides sammen med vaktmester under HMS-runde 22.04.10.

Videre planer for HMS-arbeidet

- Lage årshjul (sjekklister/rutiner) som vaktmester skal bruke
- Lage ytterligere risikovurdering for brannsikkerhet
- Sende informasjon om HMS-arbeid til beboerne
- Gjennomføre internkontroll (boenhetene)
- Utvide HMS-arbeidet til også å omfatte annet enn brannsikkerhet
- Lage egen HMS-håndbok (perm) hvor rutiner etc. samles

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2009

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2010.

Årsregnskapet for 2009 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

RESULTAT

Årets resultat på kr 5 114 280,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2009 utgjør kr 729 837,-.

INNETEKTER

Inntektene i 2009 var til sammen kr 7 666 821,- mot budsjettet med kr 11 456 618,-.

Antall i styret nedgang i kapitalkostnadene.

Andre inntekter består av salg av portåpnere.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var på kr 2 633 386,- mot budsjettet med kr 2 348 500,-.

Antall i styret

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til Styrehonorar skyldes vedtatt økning på forrige årsmøte.

Kostnader knyttet til Forsikringer er premie til Stiftelsen borettslagets sikringsfond.

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til Kostnader sameie skyldes reduksjon egenkapital i fellesanlegg.

IN-ORDNINGEN

I løpet av 2009 ble det ekstraordinært innbetalt inn kr 5 456 000,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Revisors honorar for regnskapsåret 2009 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING

RENTER

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 1.1.2010:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	2,75% under kr 500.000
	2,85% over kr 500.000

STRØMPRISENE

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

Kraftpris som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).

Nettleie for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).

Statlige avgifter dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 33% av total strømpris.

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene

ENERGIMERKING AV BOLIG

Fra og med 1.7.2010 blir det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseier selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 10%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2010 (Budsjett)

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftinntekter og driftkostnader i 2010. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen.

Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 4 267 340,- og et forventet årsresultat på kr -42 660,-.

Oversikten er basert på 11% økning av felleskostnader og kr 25,- økning pr. andel av kabel-TV fra 01.01.2010.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.
Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 15.04.2010

I styret for Heimdalsgata 4 Borettslag

Tor Arne Solberg-Johansen/s/

Preben Ven/s/

May-Britt Hestenes/s/

Berit Ranæs/s/

generalforsamlingen i
Heimdalsgata 4 Borettslag

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

REVISJONSBEREITNING FOR 2009

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Årsregnskapet for revidert årsregnskapet for Heimdalsgata 4 Borettslag for regnskapsåret 2009, viser et overskudd på kr 5.114.280,-. Vi har også revidert opplysningene i beretningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet tar av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og opplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er avendt utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i forhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, under revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå en tilfredsstillende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling og disponible midler 31. desember 2009 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling og disponible midler 31. desember 2009 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge.

opplysningene i årshberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

	Regnskap 2008	Regnskap 2009	Budsjett 2009	Budsjett 2010
A. DISP. MIDLER PR. 31.12	1 488 069	1 430 577	1 488 069	729 837
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskap)	5 114 280	7 293 542	-144 220	-42 660
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-7 236 050	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	178 253	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-594 765	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-758 232	57 492	-144 220	-42 660

C. DISP. MIDLER PR. 31.12	729 837	1 488 069	1 286 357	687 177
---------------------------	---------	-----------	-----------	---------

ete Otterstad Sandsnes/s/
sautorisert revisor

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 236 562	2 619 020
Kortsiktig gjeld	-506 725	-1 130 951
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	729 837	1 488 069

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009 2010	Budsjett
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 422 257	8 607 457	9 214 154	4 521 144
Innkrevde felleskostnader	2	2 242 464	2 242 464	2 242 464	2 445 118
Andre inntekter	3	2 100	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 666 821	10 849 921	11 456 618	6 966 262
DRIFTSKOSTNADER:					
Arbeidsgiveravgift		-11 280	-5 640	-6 000	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-40 000	-40 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-6 035	-5 878	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-92 570	-88 743	-93 000	-95 000
Konsulenthonorar	6	-11 781	-10 298	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-19 572	0	-6 000	-5 000
Forsikringer		-69 939	0	-35 000	-70 000
Kostnader sameie		-2 317 143	-2 095 457	-2 138 000	-2 401 092
Andre driftskostnader	8	-25 065	-28 623	-20 500	-26 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 633 386	-2 274 637	-2 348 500	-2 698 922
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 033 435	8 575 284	9 108 118	4 267 340
Innbetalt andel fellesgjeld		5 456 000	7 236 050	0	0
DRIFTSRESULTAT:		10 489 435	15 811 334	9 108 118	4 267 340
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	47 102	91 947	15 000	10 000
Finanskostnader	10	-5 422 257	-8 609 739	-9 558 000	-4 320 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 375 155	-8 517 792	-9 543 000	-4 310 000
ÅRSRESULTAT		5 114 280	7 293 542	-434 882	-42 660
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 114 280	7 293 542		

BALANSE			
	Note	2009	2008
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	178 325 000	178 325 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	416 512	0
SUM ANLEGGSMIDLER		178 741 512	178 325 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		23 996	221 664
Kortsiktige fordringer	12	8 391	74 177
Driftskonto i OBOS		350 135	568 057
Innestående bank		472	471
Sparekonto i OBOS		853 568	1 021 864
Andel omløpsmidler i fellesanlegg		0	732 787
SUM OMLØPSMIDLER		1 236 562	2 619 020
SUM EIENDELER		179 978 074	180 944 020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Annen egenkapital (Opptjent EK og EK fra IN)	13	20 189 499	15 075 219
SUM EGENKAPITAL		20 198 099	15 083 819
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantelån	14	123 527 550	128 983 550
Borettsinnskudd	15	35 745 700	35 745 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		159 273 250	164 729 250
KORTSIKTIG GJELD			
Forskudd felleskostnader		141 660	151 997
Leverandørgjeld		9 395	31 526
Påløpne renter		355 143	755 947
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		0	138 022
Annen kortsiktig gjeld	16	527	53 459
SUM KORTSIKTIG GJELD		506 725	1 130 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		179 978 074	180 944 020
Pantstillelse	17	178 325 000	178 325 000
Garantiansvar	18	55 393	142 112

OSLO, 15.04.2010,
STYRET FOR HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

TOR ARNE SOLBERG- JOHANSEN/s/

PREBEN VEN/s/

MAY-BRITT HESTENES/s/

BERIT RANES/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	55 200
Brensel	476 304
Felleskostnader	1 607 760
Kabel TV	103 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 242 464

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Portåpnere	2 100
SUM ANDRE INNTEKTER	2 100

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr	80 000
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 300,- jf note 8	

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr	6 035
og er i sin helhet knyttet til revisjon.	

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 781
SUM KONSULENTHONORAR	-11 781

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 375
Drift/vedlikehold elektro	-1 801
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 396
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-19 572

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-1 914
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 750
Kurs (OBOS)	-1 350
Andre kostnader tillitsvalgte (styremiddag)	-2 300
Andre kontorkostnader (miljøgebyr)	-2 750
Telefon	-6 406
Porto	-6 408
Bankgebyr	-894
Velferdskostnader	-294
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 065

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	2 575
Renter av sparekonto i OBOS	31 705
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	11 096
Andre renteinntekter	1 726
SUM FINANSINNTEKTER	47 102

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

OBOS, renter lån	-5 422 157
Låneomkostninger	-100
SUM FINANSKOSTNADER	-5 422 257

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	178 325 000
SUM BYGNINGER	178 325 000

Tomten er festet, og festeavtalen løper til 2071.

Gnr.229/bnr.16, seksjon nr 3. Festeavgiften betales av sameiet.

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	26
Feilbelastet faktura tilhørende sameiet	8 365
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 391

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 146 349
Egenkapital fra IN tidligere	13 587 150
Egenkapital fra IN 2009	5 456 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	20 189 499

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 14**PANTELÅN**

OBOS (opprinnelig DnB NOR)	
Renter 31.12.09: 3,45%, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2008 (2006)	-142 570 700
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	13 587 150
Nedbetalt i år, IN	5 456 000

SUM PANTELÅN	-123 527 550
---------------------	---------------------

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2017.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006	-35 745 700
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-35 745 700
----------------------------	--------------------

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-527
---------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-527
-----------------------------------	-------------

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 159 273 256,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2009

en bokført verdi på kr 178 325 000,-.

NOTE: 18

Selskapet eier 4961/5108 av sameiet Heimdalsgata 4.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet.

Selskapets andel vises i balansen som sum anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat er inntatt i resultatregnskapet under posten kostnader sameie.

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Nytt punkt vedtektenes punkt 5-3 Utbedringsansvar og erstatning (5)

Forslag:

"Beboere som påvirker uaktsomt borettslagets brannvarslingsanlegg, deriblant kopler ut de deler av anlegget som befinner seg i hver leilighet, står ansvarlig for de kostnader som påføres borettslaget ved nødvendig gjentilkopling og reparasjon."

Forslag til vedtak:

Forslag nytt punkt vedtas

B) Nytt punkt vedtektenes punkt 5-3 Utbedringsansvar og erstatning (6)

Forslag:

"Det er ikke adgang til å bore i eller på annen måte påvirke brannvegger i bygningene uten at det på forhånd er foretatt en brannmessig konsekvensutredning. Enhver er ansvarlig for skade som vedkommende uaktsomt påfører brannvegger og de kostnader som således påføres borettslaget ved nødvendig reparasjoner."

Forslag til vedtak:

Forslag nytt punkt vedtas

C) Forslag fra Trond Ivar Lindberg

Følgende saker ønskes behandlet på generalforsamlingen:

1. Tiltak for å hindre innsyn til sykkelparkering, samt redusere støy fra Heimdalsgata inn å bakgården

Min låste sykkel ble i 2007 stjålet fra sykkelparkeringen vi har i Heimdalsgata 4-8 inngangen. Senere har jeg hørt om flere som har opplevd det samme. For å redusere fristelsen for slike tyverier fremmer jeg forslag om å tette igjen vegg som skiller bakgården fra Heimdalsgata. Dette vil, ved bruk av riktige materialer også redusere støy fra kjøretøy som passerer, eller står på tomgang i Heimdalsgata. Videre antar jeg at støvforurensing også kan reduseres på denne måten.

2. Tiltak for å redusere støy for beboere i første etasje

Om vinteren har personer som skal inn i boligblokkene behov for å fjerne snø og slaps fra fottøy. Dette gjøres svært ofte ved å sparke i vegg eller lignende. Dette er forståelig, men skaper mye støy for de leilighetene som ligger rett ved inngangsdøra. For å tilrettelegge for fjerning av snø/slaps, samtidig som støyen for beboere i nevnte leiligheter kan reduseres, anmodes det om innkjøp av "fottøysbørster", f.eks. slike som består av tre koster montert i en ramme som man kjører fottøyet gjennom. Det ville også være nyttig med skillevegger mellom inngangsdør, og mellom leiligheter i første etasje som man finner i Lakkegata 56.

Tekst fra støyforeningen:

"[...]skjerming av balkonger gir lavere støynivå innendørs og samtidig hindrer støvgjennomtrengning. Som en tilleggsgvinst virker det også varmeisolerende.[...] (<http://stoyforeningen.no/faktaark/boligstoy-praktiske-tiltak>)

Vedtaksforslag:

1. Iverksette byggtekniske endringer for å lage en tett vegg mellom sykkelparkering og Heimdalsgata.
2. Iverksette innkjøp og vintermontering av fottøysbørster ved inngangsdørene.
3. Iverksette bygging av skillevegger mellom hovedinngang og leiligheter i første etasje, samt mellom leilighetene i første etasje.

Med vennlig hilsen,

Trond Ivar Lindberg
Heimdalsgata 8, H010
0561 Oslo
Tlf: 22 68 69 67
Mob: 930 67 006

**Vedtekter
for
Heimdalsgata 4 Borettslag Org. nr. 988 802 778**

**Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 15.09.2006.
Sist endring ekstraordinær generalforsamling 10.06.2009**

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Heimdalsgata 4 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd

- nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2)Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3)Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4)Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5)Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6)Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4.3Bygningsmessige arbeider

(1)En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2)Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget

en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7.Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7.2Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7.3Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8.Styret og dets vedtak

8.1Styret

(1)Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2)Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3)Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

(4)Styret representerer borettslaget i Heimdalsgata 4 Sameie.

8.2Styrets oppgaver

(1)Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.