



# Generalforsamling 2022

3119 Heimdal III Borettslag

**Tid:** Mandag 09.05.22, kl. 17.00

**Sted:** Røde Kors-huset, Hedrumgaten 4, Tønsberg



## Til andelseierne i Heimdal III Borettslag

**Velkommen til generalforsamling!**

**Tid: Mandag 09.05.22, kl. 17.00**

**Sted: Røde Kors-huset, Hedrumgaten 4, Tønsberg**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Heimdal III Borettslag det kommende året.

### Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen 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.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Registreringsblankett/fullmaktsskjema er bakerst i innkallingen.

# Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Heimdal III Borettslag  
avholdes mandag 09.05.22, kl. 17.00  
i Røde Kors-huset, Hedrumgaten 4, Tønsberg

---

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret: Vedtektsendring, valg av delegert til OBOS generalforsamling.
- B) Forslag fra andelseier Anne Engebretsen: sette opp glass på verandaene.
- C) Forslag fra andelseier Jorun Rinde Halvorsen: Lydisolering i 23 C og 25 C.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av 2 medlemmer av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 28.04.2022  
Styret i Heimdal III Borettslag

Ingjerd Hillesund Rosenvinge

Turid Røed Hommefoss

Jorun Rinde Halvorsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ingjerd Hillesund Rosenvinge	Carsten Bruuns Gate 4
Nestleder	Turid Røed Hommefoss	Gyldenløves Gate 27 C
Styremedlem	Jorun Rinde Halvorsen	Gyldenløves Gate 25 C
Varamedlem	Britt Anita Haveland	Severin Kjærs Vei 12
Varamedlem	Øyvind Huseby	Gyldenløves Gate 25 C

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anne Engebretsen

Skogliveien 2

Varadelegert

Ingjerd Hillesund Rosenvinge

Carsten Bruuns Gate 4

### Valgkomiteen

Erland Nordhagen

Solvor Tollan

Sommerroveien 18

Gyldenløves Gate 23 C

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Heimdal III Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Heimdal III Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953425866, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresser:

Gyldenløvesgate 23 C, 25 C og 27 C

Gårds- og bruksnummer:

1010      199      201      202

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Heimdal III Borettslag 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.

Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Antall styremøter i 2021: 12 styremøter

### Styrets arbeid, oppgaver og viktigste saker i 2021

- Styret har brukt mye tid på oppfølging etter brannen i Gyldenløves gate 27 C.
- Mye korrespondanse og telefoner i forbindelse med gjenoppbygging av 27 C.
- En del feilfakturering i forbindelse med forsikringssaken, har blitt ordnet opp i.
- Gyldenløves gate 23 C og 25 C er malt utvendig.
- Byttet noe råteskadet kledning i 23 C og 25 C
- Utskiftinger av gulvbord på balkonger i 2. etg i 23 C og 25 C.
- Trappeoppganger i Gyldenløves gate 23 C og 25 C er pusset opp.
- Nye nedløpsrør i 23 C og 25 C.
- Byttet et vindu i 25 C.
- Godkjent nye andelseiere.
- Nye leietagere av garasjer.
- Diverse henvendelser fra beboere.
- Planleggingsmøter og arbeid knyttet til prosjektene i 23 C og 25 C.
- Oppfølging av vedlikeholdsprosjekter.
- Deltatt i befaringer med OBOS Prosjekt AS.
- Behandlet 2 perioderegnskap og årsregnskap.
- Avholdt generalforsamling.
- Behandlet budsjett.

### Styrets planer for 2022

- Avløpsrør i 25 C er spylt pga mistanke om brudd på rør. Bekreftet at alt er normalt.
- Videre oppfølging av gjenoppbygging av Gyldenløves gate 27 C.
- Nye vinduer i 23 C og 25 C.
- Rehabilitering av garasjer.
- Infrastruktur for elbillading.
- Undersøke verandatrapper i alle hus.
- Planlegger vårdugnad i april.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 820.730. Dette er kr 18.730 høyere enn budsjettet og skyldes posten Andre inntekter som består av en utbetaling fra forsikring på kr 31.250.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1.322.580. Dette er kr 264.740 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 574.111 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1.357.064 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 850.000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av garasjer, utskifting av vinduer og tilrettelegging for lading av elbiler.

### Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Det er budsjettert med 17 % økning i kommunale avgifter. Det har vært reduksjon for Gyldenløves gate 27 C. Reduksjonen gjelder frem til huset er gjenoppbygget.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 2.582 til kr 31.099. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Heimdal III Borettslag.

### Lån

Heimdal III Borettslag har lån i Handelsbanken:

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.
HABA01	<a href="#">94817224495</a>	680 436,00	30.03.22	40 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2% flytende rente	Ukjent
HABA02	<a href="#">94817224509</a>	4 472 788,00	30.03.22	96 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2% flytende rente	Ukjent

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 har økt med kr 1.720 til kr 70.555.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.2022. Felleskostnadene er økt ytterligere med 1 % fra 01.03.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Heimdal III Borettslag

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Heimdal III Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2021</li><li>• Resultatregnskap for 2021</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 borettslagets 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>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# 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."

## Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-06 09:21:02 UTC



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](mailto: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>

**HEIMDAL III BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 425 866, KUNDENR. 3119**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, 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.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>355 320</b>	<b>455 797</b>	<b>355 320</b>	<b>1 357 064</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-574 111	7 548	-879 420	-686 730
Tillegg for nye langsiktige lån	15	5 189 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-3 613 146	-108 025	-135 388	-198 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 001 743</b>	<b>-100 477</b>	<b>-1 014 808</b>	<b>-884 730</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 357 064</b>	<b>355 320</b>	<b>-659 488</b>	<b>472 334</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	1 373 427	361 236
Kortsiktig gjeld	-16 363	-5 916
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 357 064</b>	<b>355 320</b>

**HEIMDAL III BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 425 866, KUNDENR. 3119**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	789 480	761 034	802 000	813 000
Andre inntekter	3	31 250	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>820 730</b>	<b>761 034</b>	<b>802 000</b>	<b>813 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 935	-4 935	-4 935	-6 345
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 724	-4 191	-4 200	-4 500
Andre honorarer		0	0	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-68 835	-67 155	-68 500	-70 600
Konsulenthonorar	7	-63 135	-70 584	-30 000	-30 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	8	-909 943	-236 905	-1 123 000	-988 500
Forsikringer		-28 517	-27 412	-28 500	-29 700
Festeavgift		-33 085	-33 085	-33 085	-33 085
Kommunale avgifter	9	-84 904	-88 525	-123 000	-100 000
Energi/fyring		-19 396	-18 710	-33 000	-26 000
TV-anlegg/bredbånd		-50 399	-51 898	-66 000	-60 000
Andre driftskostnader	10	-16 306	-29 036	-35 700	-15 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 322 580</b>	<b>-669 837</b>	<b>-1 587 320</b>	<b>-1 411 730</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-501 850</b>	<b>91 197</b>	<b>-785 320</b>	<b>-598 730</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	711	1 428	1 500	1 000
Finanskostnader	12	-72 972	-85 077	-95 600	-89 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-72 261</b>	<b>-83 649</b>	<b>-94 100</b>	<b>-88 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-574 111</b>	<b>7 548</b>	<b>-879 420</b>	<b>-686 730</b>
Udekket tap		-574 111	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	7 548		

**HEIMDAL III BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 425 866, KUNDENR. 3119**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	783 604	783 604
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>783 604</b>	<b>783 604</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		365 909	231 743
Sparekonto OBOS-banken		1 007 518	129 494
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 373 427</b>	<b>361 236</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 157 031</b>	<b>1 144 840</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-3 042 619	-2 468 509
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 041 419</b>	<b>-2 467 309</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 135 287	3 559 433
Borettsinnskudd	16	46 800	46 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 182 087</b>	<b>3 606 233</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		9 413	5 531
Påløpte renter		492	385
Annen kortsiktig gjeld	17	6 458	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>16 363</b>	<b>5 916</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 157 031</b>	<b>1 144 840</b>
Pantstillelse	18	6 046 800	4 531 800
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 28.03.2022  
 Styret i Heimdal III Borettslag

Ingjerd Hillesund Rosenvinge /s/    Jorun Rinde Halvorsen /s/    Turid Røed Hommefoss /s/  
**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	722 520
Mediaprodukter	48 960
Garasjeleie	18 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>789 480</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Forsikringsoppgjør etter brannen i 2020	31 250
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>31 250</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 935
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 935</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 35 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 724.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-58 317
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 819
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-63 135</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Obos Prosjekt AS	-108 712
Snekkerarbeid, Engers Malefirma AS	-111 419
Malerarbeid utvendig, Engers Malefirma AS	-385 450
Malerarbeid innvendig, Ivar Romøren AS	-197 655
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-803 236</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-41 573
Drift/vedlikehold VVS	-3 900
Drift/vedlikehold elektro	-1 399
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 242
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 594
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-909 943</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-84 904
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-84 904</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 486
Driftsmateriell	-5 747
Snørydding	-800
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-156
Bank- og kortgebyr	-2 067
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-16 306</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	711
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>711</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-2 185
Handelsbanken	-14 229
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-56 558
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-72 972</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1995	783 604
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>783 604</b>

Gnr.1010/bnr.199, 201, 202

Tomten er festet.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-691 000	
Nedbetalt i år	15 855	
		-675 145

**Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2021	-4 498 000	
Nedbetalt i år	37 858	
		-4 460 142



**Obos Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-4 146 876	
Nedbetalt tidligere	587 443	
Nedbetalt i år	3 559 433	0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-5 135 287</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1956	-46 800
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-46 800</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-6 458
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 458</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	46 800
Pantelån	5 135 287
<b>TOTALT</b>	<b>5 182 087</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	783 604
<b>TOTALT</b>	<b>783 604</b>

#### 4. INNKOMNE FORSLAG

##### A) Forslag fra styret: Vedtektsendring, valg av «delegert» til OBOS generalforsamling.

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

##### **Styrets forslag til vedtak:**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse i §9-4 om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling».

Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

##### B) Forslag fra andelseier Anne Engebretsen: sette opp glass på verandaene.

At hver og en andelseier kan sette opp glass på verandaene sine etter eget ønske og lommebok.

Fordi det kan være trekkfullt selv på finværsdager.

U.t. er ikke opptatt at alt skal være likt, da vi som bor i leilighetene heller ikke er like.

Anne Engebretsen.

##### **Styrets forslag til vedtak:**

Styret stiller seg positive til dette forslaget. Utseendet og fargevalg må likevel godkjennes av styret før det bygges, da vi ønsker at borettslaget skal fremstå med ca lik stil i fargevalg osv.

**Til informasjon** (fra OBOS): Borettslaget har vedtektsfestet følgende:

Vedtektenes §4-3 Bygningsmessige arbeider:

(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-antenn, markiser mv. - **er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.**

Skal dere tillate at man setter opp dette uten samtykke fra styret, må dere foreta en vedtektsendring.

### C) Forslag fra andelseier Jorun Rinde Halvorsen: Lydisolering i 23 C og 25 C.

Jeg ønsker å fremme et forslag til generalforsamlingen om lydisolering mellom etasjene, 1 til 2 etasje i hus 23c og 25c.

Hvorfor er dette viktig og nødvendig?

Husene/borettslaget vårt ble etablert i 1956 med den byggestil og materialer som man da hadde tilgjengelig. Siden den tid har mye forandret seg, byggestil, materialer, tekniske krav til bygg o.l.

Med lydisolering er vi med på å bedre trivsel og livskvalitet for alle, både den yngre og den eldre gruppen vi har i borettslaget vårt.

All lyd forplanter seg ned til 1 etasje, som f.eks. tunge skritt, dunking, flytting av møbler, musikk med høy bass o.l.

Dette kan være belastende over lengre tid og vil gå ut over helse og trivsel.

Lydisolerer vi mellom etasjene i 25c og 23c vil dette også gi en verdistigning for våre andelsleiligheter, da med tanke på hovedoppbygging i 27 c hvor alt blir nytt og isolert.

Mvh

Jorun Rinde Halvorsen

#### Kommentar fra styret:

Er i utgangspunktet positive til dette, men dersom forslaget får flertall med 2/3 av stemmene betyr dette at det må undersøkes grundig med befaring av fagfolk for å se på om dette i det hele tatt lar seg gjøre å lydisolere på en god måte. Spørsmål vi må få svar på: Er det mulig å lydisolere helt? Eller blir det kun delvis? Er det i så fall godt nok? Og hvor mye vil dette i så fall koste?

#### Legger ved e-post fra Frode Larsen angående dette fra 12.august 2021:

«Det er vanskelig å få til god lydisolering i disse leilighetene. Det kan monteres lydhimling, men en del lyd vil følge gjennom toppsvill på vegger der disse har direkte kontakt med bjelkelaget. Lydhimling tar ikke bort trinnlyd fra gulvet oppe. Det finnes trinnlydsplater og det hjelper mye med gulvteppe, men borettslaget kan ikke krev det av beboere. Dette er innvendige tiltak som beboer selv må bekoste. Skal dette gå gjennom borettslaget så må det gjøres i alle leilighetene og godkjennes av 2/3 del i en generalforsamling.»

#### Oppsummert:

Vi kan ikke stemme over at vi kan **love** at det blir lydisolering før vi har undersøkt mer. Det vi derimot kan gjøre er å gå videre med saken for å undersøke både hvordan dette kan la seg gjennomføre og pris. Styreleder mener at dersom dette viser seg å være en meget omfattende og kostandsfull prosess må gjennomføringen stemmes over på nytt i borettslaget (da det jo er beboerne som betaler for dette i praksis).

**5. VALG AV TILLITSVALGTE  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Solvor Tollan                      Gyldenløves gate 23 C

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Øyvind Huseby                      Gyldenløves gate 25 C

**Styremedlem som ikke er på valg:**

Turid R. Hommefoss                      Gyldenløves gate 27 C

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Charlene Pehrsen                      Gyldenløves gate 27 C

Kristine Bakke                      Gyldenløves gate 25 C

Randi Nilsen                      Gyldenløves gate 27 C

Det skal kun velges to varamedlemmer.

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

[Navn]                      Gyldenløves gate

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

[Navn]                      Gyldenløves gate

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

[Navn]                      Gyldenløves gate

[Navn]                      Gyldenløves gate

Dato: 17.04.22

I valgkomiteen for Heimdal III Borettslag  
Erland Nordhagen  
Solvor Tollan /s/

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Parkering**

Borettslaget har 6 garasje plasser. Det betales leie for disse. Garasjeleie faktureres som tillegg til felleskostnadene. Man søker styret om garasjeplass. Disse går etter ansiennitet. I tillegg har borettslaget ca. 15 P-plasser ute. Det betales ikke leie for disse.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 587759. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Facoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2014 - 2014	Rehabilitering avløpsrør + bunnledninger	
-------------	--	--

3119 Heimdal III Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

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