



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 014 497
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: YES HEIM BOLIGSAMEIE 3
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 23.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 036 916	3 737 257
Sum inntekter		4 036 916	3 737 257
Kostnader			
Lønnskostnad		295 850	261 446
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 973	3 973
Annen driftskostnad		4 276 983	3 417 483
Sum kostnader		4 576 806	3 682 901
Driftsresultat		-539 890	54 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 278	1 061
Sum finansinntekter		1 278	1 061
Annen finanskostnad		15 097	2 472
Sum finanskostnader		15 097	2 472
Netto finans		-13 819	-1 411
Resultat før skattekostnad		-553 710	52 945
Årsresultat		-553 710	52 945
Totalresultat		-553 710	52 945
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-553 710	52 945
Sum overføringer og disponeringer		-553 710	52 945



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 283	11 256
Sum varige driftsmidler		7 283	11 256
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 283	11 256
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		295	
Andre fordringer		1 105 963	1 348 849
Sum fordringer		1 106 258	1 348 849
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		690	40
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		690	40
Sum omløpsmidler		1 106 948	1 348 888
SUM EIENDELER		1 114 231	1 360 144

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		167 140	720 850
Sum opptjent egenkapital		167 140	720 850
Sum egenkapital		167 140	720 850
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			
Gjeld til kredittinstitusjoner			12 659
Leverandørgjeld		698 302	536 582
Skyldige offentlige avgifter		1 029	2 529
Annen kortsiktig gjeld		247 761	87 524
Sum kortsiktig gjeld		947 092	639 295
Sum gjeld		947 092	639 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 114 231	1 360 144



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483868

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 014 497
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: YES HEIM BOLIGSAMEIE 3
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 923 014 497
YES HEIM BOLIGSAMEIE 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 036 916	3 737 257
Sum inntekter		4 036 916	3 737 257
Kostnader			
Lønnskostnad		295 850	261 446
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 973	3 973
Annen driftskostnad		4 276 983	3 417 483
Sum kostnader		4 576 806	3 682 901
Driftsresultat		-539 890	54 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 278	1 061
Sum finansinntekter		1 278	1 061
Annen finanskostnad		15 097	2 472
Sum finanskostnader		15 097	2 472
Netto finans		-13 819	-1 411
Resultat før skattekostnad		-553 710	52 945
Årsresultat		-553 710	52 945
Totalresultat		-553 710	52 945
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-553 710	52 945
Sum overføringer og disponeringer		-553 710	52 945



Organisasjonsnr: 923 014 497
YES HEIM BOLIGSAMEIE 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		7 283	11 256
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 283	11 256
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		295	
Andre fordringer		1 105 963	1 348 849
Sum fordringer		1 106 258	1 348 849
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		690	40
Sum omløpsmidler		1 106 948	1 348 888
SUM EIENDELER		1 114 231	1 360 144
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	167 140	720 850
Sum opptjent egenkapital	167 140	720 850
Sum egenkapital	167 140	720 850
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 659
Leverandørgjeld	698 302	536 582
Skyldige offentlige avgifter	1 029	2 529
Annen kortsiktig gjeld	247 761	87 524
Sum kortsiktig gjeld	947 092	639 295
Sum gjeld	947 092	639 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 114 231	1 360 144



Organisasjonsnr: 923 014 497
YES HEIM BOLIGSAMEIE 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7696

Yes Heim Boligsameie 3



Velkommen til årsmøte i Yes Heim Boligsameie 3

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7696>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkomne saker fra eiere - valgkomité
7. Innkommne saker fra eiere - dugnadsgrupper
8. Vedtektsendring kap 8-1 kulepunkt 1: retningslinjer for valgkomiteen
9. Vedtektsendring kap 4-2 punkt 3: Rettslig disposisjonsrett over p-plasser seksjonert som tilleggsgdeler
10. Fullmakt til styret til å inngå forlik med utbygger
11. Installasjon av avstillingbrytere for brannalarmanlegg i leiligheter
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Yes Heim Boligsameie 3



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styreleder er møteleder

Forslag til vedtak
Styreleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Styret foreslår Jan Tore Aarskog (eier) og Unni Rekkseth (eier)

Forslag til vedtak
Unni Rekkseth og Jan Tore Aarskog er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlagt er årsrapport og årsregnskap med noter og budsjett for 2024, samt revisorsberetning.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 7696 - endelig ver årsrapport fra YBS3.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 281 000.

Styrets innstilling
Ordinært styrehonorar for 2023 / 2024 er budsjettert med 206 000 kr. Beløpet er uendret fra 2021.

I tillegg er det budsjettert med 75 000 i ekstra styrehonorar for oppfølging av reklamasjoner, feil og mangler, samt advokatsamarbeid, stevning og forberedelser til rettsak mot utbygger.

Våre advokater mener at Peab må dekke sameiets kostnader i forbindelse med utbetaling av ekstra styrehonorar. Dette er tatt inn i prosesskrivene som utveksles mellom advokatene i saken.

Forslag til vedtak
Totalt styrehonorar til fordeling er 281 000 kroner godkjennes

Sak 6

Innkomne saker fra eiere - valgkomité

Forslag fremmet av:
May-Britt Christensen - eier

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ber om at Yesheim Boligsameie 3's årsmøte vurderer at valgkomiteen skal inneha 3 medlemmer.



Forslag: Årsmøte fremmer forslag om at valgkomiteen skal inneha tre medlemmer.

Styrets innstilling

Styret mener at denne saken bør avvises av årsmøtet da dette er inkludert i saken om vedtektsendringer; retningslinjer for valgkomiteen. Se egen sak 8.

Sameiet bør ha retningslinjer for valgkomiteens arbeid. Retningslinjene må inneholde antall medlemmer for valgkomiteen. I tillegg kan det være store utfordringer med å finne nok kandidater som vil stille. Vedtaket bør derfor si noe om hva som skal gjøres derom det er umulig å finne 3 kandidater.

Uansett må ordlyden som er foreslått til vedtak endres til for eksempel "Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer". Forslag til vedtaksordlyd innebærer at årsmøte skal fremme et forslag, men forslaget er allerede fremmet av eier.

Forslag til vedtak

Årsmøte fremmer forslag om at valgkomiteen skal inneha tre medlemmer.

Sak 7

Innkommne saker fra eiere - dugnadsgrupper

Forslag fremmet av:

May-Britt Christensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dugnadsgrupper

Som ledd i å avhjelpe styret i sitt arbeid, samt stimulere til å bli kjent i sitt bomiljø, foreslås det å etablere 2 frivillige dugnadsgrupper som legges inn under hver sin styrerep.

Dette er helt frivillig og ubetalt arbeid.

a) Garasje

b) Bomiljø

Forslag: Årsmøte fremmer forslag om at det skal etablere 2 frivillige dugnadsgrupper - a) garasje b) bomiljø som knyttes til hver sin styre representant.

Styrets innstilling

Styret mener at det er "fritt frem" for alle eiere / beboere i sameiet og ta initiativ til aktiviteter som fremmes her, helt uavhengig av styret og vedtak på generalforsamlingen. Med et slikt vedtak på generalforsamlingen vil det kreve mer arbeid både fra eierne / beboere og styret å danne grupper / ta initiativ til denne type aktiviteter / dugnadsaktiviteter. Styret ser også en del merarbeid for styret i at det opprettes grupper gjennom styret. De skal administreres og følges opp både i praktisk virke og økonomisk. Dersom vedtak på årsmøte, og med dagens situasjon arbeidssituasjon for styret - med forestående rettssak - vil dette måtte prioriteres fremfor arbeid med å forberede rettssak. Det vil ikke gånge vår sak i retten, og det blir feil prioritering av styrets ressurser pr nå. *Særlig siden dette kan gjøres helt uavhengig av styret på initiativ fra den enkelte beboer.*



Så lenge vi har OBOS som vår forretningsfører så har vi tilgang til VIBBO. Det er et helt genialt verktøy til dette formålet. Her kan ALLE opprette ulike grupper og arrangement, og alle kan invitere folk med seg inn i gruppene. Alle kan sette på at de blir varslet ved aktivitet i gruppene og på den måten følger man med. I tillegg kan alle aktiviteter diskuteres og bestemmes i gruppene. Det anbefales at den som oppretter en slik gruppe bør ta ansvar for å holde aktiviteten oppe, så den ikke "dør ut". <https://vibbo.no/yes-heim-3-og-4/grupper>
Å opprette et arrangement får man opp ved å scrolle helt ned på forsiden.

Mer eller mindre faste grupper som tar ansvar for ulike typer gjøremål i et sameie vil være en god kilde til å bli bedre kjent med naboene, til gjøre ting sammen, og skape nye relasjoner og utvikle gode naboskap. Styret heier på slike initiativ, men vi er uenige i at dette er en sak som skal behandles av generalforsamlingen. Konsekvensen av at dette vedtas her er at det blir altfor komplisert å gjennomføre alle typer dugnadsarbeid, da dette setter en presidens om at alle grupper man vil ønske å etablere i fremtiden må besluttes i et årsmøte.

Styret foreslår følgende vedtak: "Saken sendes tilbake til styret for behandling der"

Uansett må ordlyden i vedtaket endres til for eks: "Det etableres 2 frivillige dugnadsgrupper - a) garasje b) bomiljø - som knyttes til hver sin styre representant." Slik forslaget ordlyd er fremmet så kal årsmøte fremme en sak. Sakene er allerede fremmet av eier, så årsmøtet trenger ikke å fremme saken på nytt.

Forslag til vedtak

Årsmøte fremmer forslag om at det skal etablere 2 frivillige dugnadsgrupper - a) garasje b) bomiljø som knyttes til hver sin styre representant.

Sak 8

Vedtektsendring kap 8-1 kulepunkt 1: retningslinjer for valgkomiteen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Følgende retningslinjer for Valgkomiteen foreslåes av styret. Se vedlegg.

Forslag til vedtak

Vedtektsendring for kap 8-1 kulepunkt 1 vedtas med de endringene om kom frem i møtet

Vedlegg

2. RETNINGSLINJER FOR VALGKOMITEEN.pdf

Sak 9

Vedtektsendring kap 4-2 punkt 3: Rettslig disposisjonsrett over p-plasser seksjonert som tilleggsdeler

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Styret ønsker at utleie av p-plasser i sameiet kun skal skje til sameiets beboere / eiere, av hensyn til sikkerhet. Ved å gi tilgang til uvedkommende til parkeringskjelleren vår, gir vi de samtidig tilgang til store deler av sameiets arealer.

Dagens ordlyd: *"Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan nektes hvis det foreligger en saklig grunn"* endres til

"Parkeringsplassen kan fritt leies ut internt til eiere / leietakere i Yes Heim Boligsameie 3 etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Uvedkommende biler som parkerer på private p-plasser i sameiet, uten avtale med styret, taues bort uten varsel."

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas med de endringene som kom frem i møtet

Sak 10

Fullmakt til styret til å inngå forlik med utbygger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som orientert om av våre byggfagtekniske og juridiske rådgivere i informasjonsmøtet 22.4.24, så står sameiet i flere kompliserte og vanskelige saker vedrørende feil og mangler ved våre bygg og utstyr.

Sameiet har måttet anlegge søksmål mot utbygger for å rettmessig få den standarden på bygg og utstyr som vi har blitt forespeilet ved kjøp, og som gjeldende forskrifter og lover krever at bygg og utstyr skal ha.

I den forbindelse ber styret om sameiernes fullmakt til å eventuelt inngå forlik i saken. Styret har gjennom sitt mandat fullmakt til å gjøre dette uten sameiernes fullmakt, men i denne saken trenger styret eiernes støtte for å unngå eventuelle fremtidige personlige søksmål mot styrets medlemmer.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at bygg og utstyr skal være av den standard og kvalitet som ble forespeilet oss ved kjøp / i prospektet, og at det skal være forskriftsmessig etter gjeldende lover og regler. Pr nå har ikke styret signert protokollen som ble fremlagt etter ett-års befaringen da det før og under denne befaringen ble avdekket alt for mange avvik mot både prospekt og gjeldende forskrifter. Siden den gangen har flere feil og mangler dukket opp, særlig mye har blitt avdekket det siste halvåret. Sameiet har hatt juridisk rådgivning i hele denne perioden, men ettersom saken har utviklet seg valgte styret å knytte til seg noen av landets beste rådgivere, både juridisk og byggfagteknisk. Dette for å være sikre på at vi har gjort det vi kan for å få igjen det vi har investert ved å kjøpe bolig i sameiet.

Inntil vi foretok dette bytte av rådgivere har utbygger i stor grad valgt å ignorere våre reklamasjoner og medfølgende dokumentasjoner på feil og mangler. Mye tyder på at utbygger nå er villig til å gå i dialog med oss og faktisk komme med konstruktive løsninger i større grad enn før.

Reklamasjonene våre inneholder krav til utbygger om at løsninger de ønsker å gjennomføre skal være presentert for sameiet og deretter godkjent av sameiet. Styret har ingen faglig bakgrunn for å godkjenne noen løsninger, så det vil måtte skje i samarbeid med våre rådgivere. Utbygger har nå pr dato ingen tilgang til våre



fellesarealer uten at de på forhånd får tillatelse av styret. Tidligere har de hatt egen nøkkel, denne er nå levert tilbake.

Forslag til vedtak

Styret har sameiernes støtte til å inngå forlik med utbygger i fremsatte søksmål som gjelder feil og mangler ved sameiets fellesarealer

Sak 11

Installasjon av avstillingsbrytere for brannalarmanlegg i leiligheter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret tar på nytt opp installasjon av avstillingsbrytere for brannalarmanlegg i leilighetene. Dette ble fremmet på årsmøte i 2022, og vedtaket ble at styret skulle utrede saken videre. Styrets utredning i saken ligger vedlagt.

Forslag til vedtak

Det installeres avstillingsbrytere for brannalarmanlegg i seksjonene som beskrevet i forslaget fra styret

Vedlegg

3. Forslag fra styret brannavstillingsbrytere.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Forslag fremmet av:

Valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Følgende roller og personer er på valg:

Styreleder Hilde Hjelle

Styremedlem Per Tore Molvær

Styremedlem Vegard Utz

Varamedlem Mari Karslrud

Ikke på valg:

Styremedlem Christine Eftevåg

Styremedlem Kent Brekke Jensen



Valgkomiteen har hatt samtaler med foreslåtte kandidater. Vi har jobbet for å sette sammen et godt styre for Yesheim 3.

Kandidatene har forskjellig yrkesbakgrunn, kunnskap og erfaringer. De utfyller hverandre godt.

Det er kandidater som står for kontinuiteten som er viktig med tanke på den situasjonen vi er i med Peab og rettsaken. Og en ny kandidat som kommer inn med kunnskap og erfaringer som styret trenger.

Mvh Valgkomiteen ved Heidi Helen Lysjø og Dawid Suwa

Roller og kandidater:

Valg av styreleder: Hilde Hjelle, velges for 2 år

- Hilde Hjelle er utdannet økonom og har vært med i styret siden 2019. Hun har stor kunnskap og oversikt når det kommer til utbygger og rettsaken.

Valg av to styremedlemmer, stiller til valg for 2 år:

Per Tore Molvær

- Per Tore Molvær er fotograf og har vært med i styret i 2021. Han har stor kunnskap og oversikt når det kommer til saken med utbygger og rettsaken.

Lasse Kvalvik

- Lasse Kvalvik er ny. Han jobber som verksmester og har kunnskap og erfaring med tekniske ting.

Valg av varamedlem, stiller til valg for 1 år

Vegard Utz

- Vegard jobber innen logistikk. Han har vært med i styret siden 2021 og har vært en stor resurs. Han har kunnskap, erfaring og oversikt som er viktig å ha med videre.

Forslag til vedtak

Styret velges i henhold til valgkomiteens forslag

Vedlegg

4. Innstilling Yesheim3 2024.pdf

Sak 13

Valg av valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Valgkomiteen har de siste året bestått av Heidi Helen Lysjø og Dawid Suwa. Begge var valgt for ett år, og det skal velges ny valgkomité.

I henhold til sak 8; "retningslinjer for valgkomiteen", så foreslår styret at valgkomiteen består av 2 medlemmer pluss 1 varamedlem.

Styret foreslår derfor kandidater til valgkomiteen for neste periode basert på forslag til vedtak i denne saken. De foreslåtte kandidatene er forespurt og har alle sagt ja til å stille til valg. Det er viktig for styret at valgkomiteen består av begge kjønn:

Heidi Helen Lysjø - Heidi har vært med i valgkomiteen så lenge sameiet har hatt en slik komité. Det er styrets oppfatning at hun gjør en fremragende jobb med å skaffe kandidater som utfyller hverandre og som har ulik bakgrunn og kunnskap.

Thomas Aleksander Sandboe- Andersen - Thomas måtte dessverre trekke seg som styremedlem, men har kapasitet til å bidra i valgkomiteen. Thomas vil gjøre en strålende jobb her. Han har nylig opparbeidet seg mye erfaring i hva styret trenger av kunnskap, og han snakker lett med alle mennesker.

Mari Karlsrud foreslås som varamedlem. Mari, som Thomas, kommer fra ett år med erfaring i styret, og har erfart hvilken kunnskap og engasjement som styret trenger. Hun vil være perfekt som varamedlem, og kan steppe inn i komiteen om det blir nødvendig.

Forslag til vedtak

Foreslåtte medlemmer velges til valgkomiteen



kort vei til hele verden.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hilde Hjelle	Myrsletta 185
Styremedlem	Per Tore Molvær	Myrsletta 213
Styremedlem	Vegar Hage Utz (perm fra 31.12.23)	Myrsletta 195
Styremedlem	Christine S. Eftevåg	Myrsletta 213
Styremedlem	Thomas A. Sandboe- Andersen (til 31.1.24)	Myrsletta 213
Styremedlem	Kent Brekke Jensen (fra 1.2.24)	Myrsletta 185
Varamedlem	Mari Karlsrud (styremedl fra 1.1.24)	Myrsletta 185

Valgkomiteen

Heidi Helen Lysjø	Myrsletta 185
Dawid Suwa	Myrsletta 213

Kontaktinformasjon styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post: yesheimboligsameie3@gmail.com.

Vibbo

Du finner mer informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, sameiers skatteandeler til selvmeldingen og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Yes Heim Boligsameie 3

Sameiet består av 103 seksjoner.

Yes Heim Boligsameie 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923014497, og ligger i ULLENSAKER kommune

Gårds og bruksnummer:

117 - 534

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

Yes Heim Boligsameie 3 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.



kort vei til hele verden.

STYRETS ARBEID:

Generell informasjon

Styret avholder styremøter månedlig - oftere ved behov - med unntak av feriemånedene. Styret søker å svare ut henvendelser fra eiere, beboere og eksterne fortløpende, samt å sende ut informasjonsskriv regelmessig. I perioder hvor det skjer mye sendes det ut informasjon til eiere og beboere oftere. Det er viktig for styret at alle sameierne er så godt informert som mulig. Sameierne og beboerne må dog selv ta ansvar for å sette seg inn i all tilgjengelig informasjon.

Styret har intern løpende dialog mer eller mindre daglig. Dette ansees nødvendig på grunn av feil og mangler som oppstår akutt og løpende feil og mangler som må følges opp. Det er også ofte behov for løpende og kontinuerlig kontakt med advokater og byggfagtekniske rådgivere.

Kontinuerlig oppfølging av samarbeidspartnere / -avtaler har vært høyt prioritert for å ivareta en god og effektiv drift av sameiet.

Året har vært veldig utfordrende, særlig med tanke på oppfølging av alle reklamasjoner / feil og mangler overfor utbygger. Styrets holdning er at sameierne skal få det vi har kjøpt og betalt for, og at det er helt nødvendig å gjennomføre det som skal til for å komme dit. Det har vært en bratt læringskurve for styrets medlemmer da ingen av oss er fagfolk på området. Dette har i perioder nærmest blitt en fulltidsjobb for flere av styrets medlemmer, og andre ting som det er vanlig at et styre skal jobbe med har måttet vike - både av økonomiske og kapasitetsmessige grunner. Det er styrets mål og plan at dette vil finne en god løsning gjennom vinteren 2024/2025.

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i februar 2024 fordi det ble behov for å få inn et nytt styremedlem. Sittende styremedlem ble nødt til å fokusere på andre gjøremål. Vi benytter anledningen her til å takke for et utmerket og godt samarbeid, alle gode innspill og diskusjoner, samt en nesten utømmelig mengde av godt humør til Thomas! Vi ønsker all mulig lykke til med nye gjøremål!

Kent Brekke Jensen ble valgt til nytt styremedlem, og er godt i gang med sitt virke.

Økonomi og årsresultat

Sameiet har hatt til dels store økonomiske utfordringer i året som har gått, og har endt opp med et driftsunderskudd på om lag 554 000 kroner. Dette skyldes veldig høye kostnader - over 1 million kroner - til advokat og byggetekniske rådgivere i forbindelse med dokumentasjon og rådgiving i prosessen med utbygger. I dette ligger det også at sameiet har måttet dekke flere kostnader i forbindelse med akutte situasjoner som har oppstått da utbygger ikke har tatt ansvar. I stevningen er det pr dato lagt inn et *foreløpig* krav til økonomisk kompensasjon på over 2 millioner kroner. Dette er før kostnader til advokat er tatt med, og beløpet vil stige etter hvert som vi påføres nye unødvendige kostnader fremover.

Når driftsunderskuddet er så vidt lavt i forhold til de ekstra kostnadene sameiet har hatt i forbindelse med stevning / rettssak, så skyldes det stor nøkternhet i aktiviteter og bruk av penger for øvrig. Felleskostnadene er holdt stabile inneværende år, med unntak av en midlertidig økt andel pr kvm som går direkte til å dekke kostnader i forbindelse med stevningen. Disse pengene er øremerket dette formålet. Se for øvrig årsregnskap og noter til regnskapet.



kort vei til hele verden.

Avtaler og drift

Styret vurderer fortløpende om vi har gode nok avtaler på service og vedlikehold for våre bygg og utstyr. Det siste året har vi måttet tegne to nye avtaler som vi ikke hadde fra før;

- Vedlikehold for våre søppelcontainere
- Vedlikehold av vårt pumpesystem foran garasjeporten

Det vurderes videre om vi må ha en serviceavtale for vårt fordrøyningsanlegg. (Et fordrøyningsanlegg skal samle opp overvann når vannet renner raskere enn avløpssystemet klarer å ta unna. Fordrøyningsanlegget skal slippe vannet ut igjen når det er mindre vann i området.)

I tillegg har vi økt frekvensen på service på garasjeporten, da vi ofte måtte tilkalle servicetekniker mellom servicene.

Styret samarbeider tett med **Gystadmyr Grøntsmeie (GGS)** om bruk og utforming av omkringliggende friområder. Målet er at hele området skal få et helhetlig preg, og god tilgang til de flotte friluftsområdene som vi har i nærområdet, til felles glede for små og store.

Sameiet har ikke egen ansatt vaktmester. Vi har avtale med et firma som ivaretar tjenester som brøyting / snømåking, hagetjenester og renhold med mer for våre fellesarealer.

Reklamasjoner og status i stevning mot utbygger

Styret opplevde lite eller ingen aktivitet i saken vår mot utbygger. Stevning ble sendt inn i september 2023, etter utrolig lang tid uten at noe skjedde i saken. I november valgte styret å gå over til CMS Kluge Advokatfirma AS for å få progresjon og aktive handlinger i saken.

På etterjulsvinteren ble tidligere representant for utbygger erstattet av en annen avdeling i samme firma og vi forholder oss nå til andre ansatte enn vi har gjort de siste fem årene. Etter disse byttene opplever styret at utbygger synes å vurdere reklamasjonene våre mer seriøst, og har gitt tilbakemelding på at de erkjenner ansvar for flere av dem. Det gjenstår fortsatt mange reklamasjoner de ikke har svart ut. Styret er utålmodig, sameiet har stått i dette lenge. Det positive er at vi får noen svar, og at det er berammet tid for både rettsmekling og rettssak.

Det er avklart at utbygger vil bygge om og utbedre varmpumperommet vårt. Prosessen skal prosjekteres og planlegges våren 2024, og gjennomføres sommeren 2024.

Eksempel på andre forhold som har fokus i tvistesaken mot utbygger

- *Brannspjeld*
Det har vært en pågående utbedring av isolasjon på seksjonenes brannspjeld siden mai 2023. Dette arbeidet er avsluttet fra utbyggers side. Sameiet sitter imidlertid på to rapporter om beskriver feil ved utbedringene. Sameiet har reklamert på dette, men utbygger har ikke respondert på vår reklamasjon i denne saken. Vi forventer at utbygger vil ta tak i dette igjen også.
- *Istapper skader taket vårt*
I perioder dannes det istapper fra overvann-utløp høyt oppe på veggen. Istappen har noen ganger blitt opp mot 2,5 meter lange, og de er kjempestore. I vinter har et



kort vei til hele verden.

par av dem falt ned og skadet underliggende tak. Konsekvensen ble store vannlekkasjer flere steder.

Dette skal ikke skje, og utbygger vil bli bedt om å utbedre dette og lignende tilfeller før neste vinter.

Fibernet fra Obos OpenNet

På årsmøte i 2022 ble det vedtatt at styret skulle gå videre med å utrede installasjon av fibernet fra Obos OpenNet AS. Det ble gjort endelig vedtak på ekstraordinært årsmøte i november 2022, og med avtale om leveranse av fibernet fra 1.7.2023. Obos klarte ikke å levere som avtalt, og fiber fra Obos OpenNet ble installert og levert i siste halvdel av mars 2024.

Solcelle energi

På årsmøte i 2023 ble det fremmet sak om at styret skulle vurdere og beregne kostnader / innsparing ved å sette opp solcelleanlegg i sameiet.

Styret sendte ut prisforespørsel til **Solcellespesialisten** 16.mai 2022 med svar om at:

Vi får dessverre ikke lagt paneler på øverste flate på de to boligblokkene - det er for mange oppstikkere og det er sluk i midten av anlegget som gjør at de to flatene ikke er egnet for anlegg. Dette gjør at vi dessverre ikke får gitt dere tilbud på overnevnte prosjekt.

Styret tok på nytt tak i saken etter forespørsel fra Årsmøte i 2023, og forhørte oss da med to andre leverandører i tilfelle de vurderte taket vårt annerledes.

Ottovo:

Hei, Takk for din henvendelse og din interesse for solstrøm!

For øyeblikket har vi dessverre ikke mulighet til å tilby solcelleanlegg til borettslag, sameier og bedrifter. Imidlertid vil vi gjerne notere ned adressen din og ta kontakt på et senere tidspunkt dersom vi skulle få muligheten til å levere til det aktuelle området.

Fjordkraft tok kontakt pr telefon etter vi sendte forespørsel, og de kunne fortelle at de brukte Solcellespesialisten som leverandør, så der var vi like langt.

HMS runde

Det ble gjennomført HMS runde 27. juni sammen med vaktmester. Dessverre ble ikke referat sendt ut til beboerne. Det vil bli gjennomført ny HMS runde i juni 2024.

Fremover

Styret vil fortsette å ha søkelys på strømbesparende tiltak, i tillegg til å ha som mål å bli et bærekraftig og miljøvennlig sameie.

Dette må nødvendigvis bli en prosess etter hvert som utstyret og reklamasjonene våre får varige og riktige løsninger. Det er vanskelig å velge miljøvennlige tiltak når vi ikke vet hva / hvilket utstyr vi har. Det er ikke gitt at dagens varmepumpe eller ventilasjonsanlegg blir en del av løsningen med utbygger da ikke alle disse pr dato tilfredsstillers forskrifter og krav fra myndighetene.



kort vei til hele verden.

Det er vanskelig å planlegge for vedlikehold på kort sikt av samme grunn som over; vi må få på plass varig og riktig utstyr før vi kan planlegge hva som må til.

Det er styrets ønske og plan å få gjort mer arbeid utomhus på sommerstid. Dette arbeidet har blitt nedprioritert det siste året på grunn usikker økonomi (ref tvistesak med utbygger. Den styrer veldig mye av hva kan bruke penger på, dessverre.) Det vil ikke bli gjort store endringer denne sommeren, av samme grunn.



kort vei til hele verden.

Årsregnskap med kommentarer og noter for 2023 og budsjett for 2024 med kommentarer

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er iht. prisliste. Avviket skyldes midlertidig endring av felleskostnader fra 01. november. I tillegg er det i posten «andre inntekter» ikke budsjettert med for eksempel salg av filter til seksjonene. Eierne er løpende informert dette om via Vibbo og per e-post.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert. Det var vanskelig å forutse kostnadene ved en stevning / rettssak da budsjettet ble lagt. Det er et merforbruk for dette på hele 950 000 kr. Det ble nødvendig å bytte advokatfirma mot slutten av året, se årsrapporten, og det ble en del ekstra kostnader da nye advokater måtte gå gjennom dokumentasjon og sette seg inn i saken. I tillegg ble det nødvendig å få bedre dokumentert feil og mangler ved det viktigste utstyret vårt, samt alle vannlekkasjene. Byggfagtekniske rådgivere har bidratt med store faglige rapporter, og som beskriver tilstanden hos oss godt.

Det er merforbruk på drift av ventilasjonsanlegg. Dette skyldes at det ikke budsjetteres med innkjøp av filtre som videreselges til eierne. Dette avviket motsvares av et tilsvarende positivt avvik i inntektene.

Avvik på øvrige kostnader er av mindre karakter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 317 672.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



kort vei til hele verden.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Det er satt av 200 000 kr til større vedlikehold i 2024. Det er ikke planlagt vedlikehold dette året, ref punkt i årsrapporten. Beløpet settes av som en buffer i påkommende tilfeller. Erfaringen har lært oss at det vil dukke opp akutte situasjoner sameiet må ta kostnaden på inntil vi får avklart om det er en reklamasjon.

Energikostnader

Faktiske energikostnader i 2023 ble lavere enn budsjettet. Siden sameiet har en a-konto beregning på strømkostnader ble budsjettet justert noe ned. Eierne betaler for faktisk forbruk ved at det sendes ut en avregning for strøm hvert halvår. På denne måten får ikke strømkostnadene like stor effekt på sameiets likviditet som om prisvariasjoner på strøm skulle vært håndtert av et fast beløp i felleskostnadene. Vi har satt av totalt 1 000 000 kr til energi i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Yes Heim Boligsameie 3.

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 2024.

Budsjettet er basert på 2,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. I tillegg er andel strøm redusert med 16,67% pga. lavere budsjetterte strømkostnader.

Det er i tillegg beregnet en midlertidig økning i felleskostnadene som vil være øremerket rettssak. Dette er ment å ivareta 450 000 kr som estimerte kostnader til rettssak. Utover det siste punktet innebærer budsjettet for 2024 at de fleste ikke får store endringer i felleskostnadene i 2024.

Det er satt av 450 000 kr til juridisk bistand i tråd med estimert kostnad til rettssak. Det vil bli etterspurt ytterligere dekning av slike kostnader fra sameiets forsikringsselskap. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



kort vei til hele verden.

YES HEIM BOLIGSAMEIE 3 ORG.NR. 923 014 497, KUNDENR. 7696

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 799 905	3 130 937	3 722 000	3 992 962
Andre inntekter	3	237 011	606 320	100 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 036 916	3 737 257	3 822 000	4 142 887
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 850	-56 945	-36 100	-29 046
Styrehonorar	5	-256 000	-204 501	-256 000	-281 000
Avskrivninger	13	-3 973	-3 973	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 528	-14 931	-14 000	-14 630
Forretningsførerhonorar		-149 205	-143 445	-155 000	-173 865
Konsulenthonorar	7	-1 100 855	-117 616	-150 000	-625 000
Drift og vedlikehold	8	-471 644	-905 887	-388 200	-570 251
Forsikringer		-161 941	-149 122	-142 750	-163 172
Kommunale avgifter	9	-955	-919	-1 500	-1 000
Kostnader sameie (GGS)		-92 700	-92 700	-92 700	-92 700
Energi/fyring		-1 222 805	-1 172 087	-1 200 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-500 424	-420 945	-468 500	-363 075
Andre driftskostnader	10	-561 927	-399 833	-582 700	-610 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 576 806	-3 682 901	-3 487 450	-3 924 239
DRIFTSRESULTAT		-539 890	54 356	334 550	218 648
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 278	1 061	0	0
Finanskostnader	12	-15 097	-2 472	0	-126 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 819	-1 411	0	-126 000
ÅRSRESULTAT		-553 710	52 945	334 550	92 648
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	52 945		
Fra opptjent egenkapital		-553 710	0		



YES HEIM BOLIGSAMEIE 3
ORG.NR. 923 014 497, KUNDENR. 7696

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	7 283	11 256
SUM ANLEGGSMIDLER		7 283	11 256
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 824	3 929
Kundefordringer		295	0
Forskuddsbetalte kostnader		72 499	308 385
Andre kortsiktige fordringer	14	1 011 640	1 036 535
Driftskonto OBOS-banken		649	0
Sparekonto OBOS-banken		41	40
SUM OMLØPSMIDLER		1 106 948	1 348 888
SUM EIENDELER		1 114 231	1 360 144
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		167 140	720 850
SUM EGENKAPITAL		167 140	720 850
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 937	60 050
Leverandørgjeld		698 302	536 582
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 700 000)		0	12 659
Skyldige offentlige avgifter	15	1 029	2 529
Annen kortsiktig gjeld	16	172 824	27 474
SUM KORTSIKTIG GJELD		947 091	639 294
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 114 231	1 360 144
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 16.05.2024
Styret i Yes Heim Boligsameie 3

Hilde Hjelle

Christine Steinsrud Eftevåg

Kent Brekke Jensen

Per Tore Molvær

Vegard Hage Utz



kort vei til hele verden.

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 846 848
Andel strøm	1 200 024
Digital-TV/bredbånd	474 212
Garasjeleie	196 800
Kassekreditt	66 000
Garasjeleie	7 200
OBOS-nøkkel etterfakt.	5 049
Bortkjøring av vaskemaskin	3 090
OBOS-nøkkel	2 941
Parkering	2 400
Leie tidl.år	615
Kassakreditt	550
Nedbetaling	-5 824
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 799 905



kort vei til hele verden.

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Adm.gebyr	10 602
Strøm EI-bil	39 419
Filter	43 500
Kassekreditt november	9 580
Nettinnbetalinger	72 784
Skilt	150
Strøm	60 976
SUM ANDRE INNTEKTER	237 011

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 760
Påløpte feriepenger	-1 531
Arbeidsgiveravgift	-36 559
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 850

Det har gjennomsnittlig vært engasjert under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 256 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 528.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-876 545
OPAK AS	-29 400
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 931
Norconsult Norge AS	-177 979
SUM KONSULENTHONORAR	-1 100 855

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-32 200
Drift/vedlikehold VVS	-43 538
Drift/vedlikehold elektro	-12 958
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 672
Drift/vedlikehold heisanlegg	-97 492
Drift/vedlikehold brannsikring	-123 944
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-112 993
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 856
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-2 993
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-471 644



kort vei til hele verden.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-955
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-955

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-11 070
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 626
Verktøy og redskaper	-5 022
Driftsmateriell	-3 846
Vaktmestertjenester	-471 675
Andre fremmede tjenester	-20 723
Kontor- og datarekvisita	-3 367
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 513
Andre kontorkostnader	-2 779
Reisekostnader	-7 651
Gaver	-1 565
Bank- og kortgebyr	-4 188
Velferdskostnader	-6 402
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-561 927

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	286
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	983
Andre renteinntekter	8
SUM FINANSINTEKTER	1 278

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-3 000
Renter på leverandørgjeld	-566
Renter og provisjon på kassekreditt	-11 531
SUM FINANSKOSTNADER	-15 097

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Støvsuger	
Tilgang 2020	19 863
Avskrevet tidligere	-8 608
Avskrevet i år	-3 973
	7 283
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	7 283



kort vei til hele verden.

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-3 973
--------------------------------	---------------

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Peab 2020	49 000
CM Mathisen 2020, dobbelt betalt faktura	20 500
Viderefakturert beboer for unødvendig brannutrykning	6 200
Filter	33 000
Strøm el-bil 2023	21 979
Viderefakturering unødig alarm/utrykning 2022	17 700
Strøm el-bil 4. kv 2022	25 000
Strøm 2022	340
Reklamasjoner PEAB:	
Intec pumper juni og desember 2021	79 615
Øvre Romerike Brann, unødvendige utkallelser 2021	34 200
Thermo Control AS, varmpumpestopp 2021	4 506
Overforbruk strøm 2021	437 700
Overforbruk strøm 2022	100 000
Utlegg ref PEAB	181 900
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 011 640

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 029
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 029

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 531
Lønn avsatt i 2022	-4 002
Utlegg gjort i 2023, utbetalt i 2024	-9 476
Avregnin strøm	-157 815
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-172 824



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i YES HEIM BOLIGSAMEIE 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til YES HEIM BOLIGSAMEIE 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MD3PE-YD7J1-ZU6XG-CB37F-7N36E-1GXEY



kort vei til hele verden.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7130261. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. *Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.* Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



«Kort vei til hele verden»

RETNINGSLINJER FOR VALGKOMITEEN YES HEIM BOLIGSAMEIE 3

MANDAT TIL VALGKOMITEENS ARBEID FOR Å FINNE STYREKANDIDATER FOR YES HEIM BOLIGSAMEIE 3:

1. Valgkomiteen skal bestå av minst to medlemmer og et varamedlem som velges av årsmøte. Hvert medlem velges for 2 år om gangen, men de skal ha ulik kandidaturlid. Gjenvall er mulig. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Kandidater til valgkomiteen foreslås av styret.
2. Valgkomiteens hovedoppgave er å utarbeide forslag til nytt styre i forkant av hvert årsmøte. Dette er retningslinjene valgkomiteen skal jobbe etter:
 - a. Styremedlemmene er godt kvalifiserte og engasjerte i forhold til oppgaven
 - b. Det bør tilstrebcs en kjønnsmessig balanse
 - c. Styret skal jobbe godt sammen, og utfylle hverandre hva angår kunnskap om drift av et sameie.
 - d. Det bør tilstrebcs representanter fra flere blokker
 - e. Styret skal ha en viss kontinuitet, og medlemmene skal ha ulik kandidaturlid.
3. Før forslag til nytt styre utarbeides skal valgkomiteen:
 - a. Kontakte det eksisterende styret og forhøre seg om hvem som er interessert i gjenvall
 - b. Sendc ut henvendelse / ta kontakt med beboere og forhøre seg om aktuelle kandidater er interessert i styreverv
 - c. Disse retningslinjene legges ved som vedlegg til henvendelsen
4. Beboere / styret har rett til å sende inn begrunnede forslag til valgkomiteen om hvem de gjerne ser som kandidater til et styreverv.
5. Valgkomiteen kontakter den de ønsker å innstille som leder / styremedlemmer som ikke er på valg, for å diskutere hvilke andre personer / kvalifikasjoner nye styremedlemmer bør ha for å få et best mulig sammensatt styre med tanke på driften av sameiet.
6. Valgkomiteen er ikke forpliktet til å foreslå kandidater ut ifra andre beboere eller sittende styre sine ønsker, men står fritt til å utarbeide sitt forslag ut ifra kriteriene gitt under punkt 2, også uavhengig av tilbakemeldinger i forhold til punktene 3A og 4.
7. Ingen kan innstilles som kandidater til styret uten å være forespurt, og uten å ha sagt seg villig til å stille til valg.
8. Valgkomiteens innstilling skal være klar og oversendes styret, innen fristen for innsending av saker til årsmøte som til enhver tid gjelder.



– kort vei til hele verden

Til årsmøte:

Forslag fra styret om installasjon av avstillingsbrytere for brannalarmanlegg i leiligheter.

På informasjonsmøte for sameierne som ble avholdt i forkant av årsmøtet i 2023 deltok Eirik Aulie fra Øvre Romerike Brann, forebyggende avdeling. Han snakket blant annet om avstillingsbrytere for brannalarmanlegg i enkeltseksjoner, og anbefalte at sameiet sterkt vurderte dette. Ut fra hva han kunne fortelle, med sin fagkompetanse, anslo han dette som en god løsning som det fremover jobbes med å implementere som en standard i alle leiligheter som bygges i fremtiden. En slik brannavstillingsbryter vurderes ikke å gå ut over sikkerheten, og Aulie ser ingen ulemper ved å ha slike avstillingsbrytere installert. Tvert imot – fortalte han at han kun så fordeler ved dette.

Slik løsningen er i dag, blir brannvesenet etter noen minutter automatisk tilkalt dersom én av brannalarmene i sameiet går av. Dette kan medføre en utgift på kr. 6530,- (dagens pris fra ØRB) for den enkelte seksjonseier dersom det er falsk alarm. I tillegg har det tidligere vært en utfordring at personer løper ned for å avstille tavlen i 1. etasje, men dette har ingen effekt dersom alarmen allerede er overført til brannvesenet. Ved utløst alarm er det kun eier / beboer av vedkommende seksjon som kan skru av alarmen, da det er de som vet om det faktisk brenner eller ikke. Alle andre MÅ forsikre seg om at det ikke er brann FØR man bistår noen i denne situasjonen. Dersom man skulle gått inn for å montere én knapp i hver etasje, for å spare kostnader, ville dette gitt samme utfordring som tavlen nede kan gi.

Ved å ha en montert brannavstillingsbryter i hver leilighet, er det den enkelte beboer som har kontrollen. Man kan da bruke forsinkelsestiden på 3-4 minutter på å stoppe alarmen FØR den overføres til brannvesenet, og unngår kr. 6530,- i unødvendig gebyr dersom det ikke er brann. Ved reell brann, vil det komme såpass mye røyk at brannalarmen vil starte igjen, og overføring til brannvesenet vil skje. Man har ikke anledning til å slå av avstillingsknappen mer enn tre ganger. Brannvesenet vil automatisk bli tilkalt etter dette.

Vi er et sameie med mange seksjoner, og ved å ha en avstillingsbryter i hver enkelt leilighet unngår man å plage naboer ved matlaging og man unngår et unødvendig gebyr på kr. 6530,- uten at det går utover sikkerheten. Som Aulie påpekte, kan en slik løsning også bidra til verdistigning av leiligheten da flere kan se verdien i dette.

Styret ønsker å gå for en slik løsning, men er da avhengig av at sameierne støtter dette ved flertall.

Dersom forslaget får flertall, vil styret likevel ikke begynne å jobbe med denne saken før rettssaken mellom boligsameiet og PEAB er ferdig. Denne er berammet til oktober 2024. Styret ønsker likevel å fremme dette forslaget på årsmøtet i 2024 fremfor 2025, slik at styret kan igangsette prosessen snarest mulig etter at rettssaken er ferdig og sameiet har økonomi til å foreta utlegget. Installasjonskostnaden vil måtte innbetales av sameierne over en tolv måneders periode sammen med fellesutgiftene, men da ikke før arbeidet er igangsatt.



Styret har innhentet pristilbud fra Gardermoen Elektro:

Avstillingsbrytere i leiligheter:

- Installasjon av lokale avstillingsbrytere for brannalarmanlegg, i hver leilighet, totalt 103 stk.
 - o Avstillingsbrytere tilkobles eksisterende brannsløyfe.
 - o Avstillingstablå er inklusive i tilbudet.
 - o Brytere plasseres ved inngangsdør i leiligheter.
 - o Kabler legges over himling i gang så langt dette lar seg gjøre. Det kabel ikke kan legges skjult i vegg/tak monteres kabelkanal på vegg.
- Programmering / test av funksjoner er inklusive i tilbudet.
- Idriftsettelse er inklusive i tilbudet.
- Tilbudet forutsetter tilgang til leiligheter slik at arbeidene kan utføres med rasjonell fremdrift, og at brannsløyfer ikke overstiger anbefalt maks lengde.
- Fremdrift avtales med utnevnt kontaktperson ved inngått avtale om utførelse.

Kr. 484.360,- eks. mva. / 605.450,- inkl. mva.



Innstilling fra valgkomiteen 2024

Jessheim 08.04.2024

Styreleder Hilde Hjelle for 2 år

Styremedlem Per Tore Molvær for 2 år

Styremedlem Lasse Kvalvik for 2 år

Varamedlem Vegard Utz for 1 år

Ikke på valg

Christine Eftevåg

Kent Brekke Jensen

Valgkomiteen har hatt samtaler med foreslåtte kandidater. Vi har jobbet for å sette sammen et godt styre for Yesheim3.

Kandidatene har forskjellig yrkesbakgrunn, kunnskap og erfaringer. De utfyller hverandre godt.

Det er kandidater som står for kontinuiteten som er viktig med tanke på den situasjonen vi er i med Peab og rettsaken. Og en ny kandidat som kommer inn med kunnskap og erfaringer som styret trenger.

- Hilde Hjelle er utdannet økonom og har vært med i styret siden 2019. Hun har stor kunnskap og oversikt når det kommer til Peab og rettsaken.
- Per Tore Molvær er fotograf og har vært med i styret i 2021. Han har stor kunnskap og oversikt når det kommer til saken med Peab og rettsaken.
- Lasse Kvalvik er ny. Han jobber som verksmester og har kunnskap og erfaring med tekniske ting.
- Vegard jobber innen logistikk. Han har vært med i styret siden 2021 og har vært en stor resurs. Han har kunnskap, erfaring og oversikt som er viktig å ha med videre.

Mvh Valgkomiteen ved Heidi Helen Lysjø og Dawid Suwa



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.05.24

Selskapsnummer: 7696 Selskapsnavn: Yes Heim Boligsameie 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Unni Rekkseth og Jan Tore Aarskog er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Totalt styrehonorar til fordeling er 281 000 kroner godkjennes

- For
 Mot

Sak 6 Innkomne saker fra eiere - valgkomité

Årsmøte fremmer forslag om at valgkomiteen skal inneha tre medlemmer.

- For
 Mot

Sak 7 Innkommne saker fra eiere - dugnadsgrupper

Årsmøte fremmer forslag om at det skal etablere 2 frivillige dugnadsgrupper - a) garasje b) bomiljø som knyttes til hver sin styre representant.

- For
 Mot

Sak 8 Vedtektsendring kap 8-1 kulepunkt 1: retningslinjer for valgkomiteen

Vedtektsendring for kap 8-1 kulepunkt 1 vedtas med de endringene om kom frem i møtet

- For
 Mot

Sak 9 Vedtektsendring kap 4-2 punkt 3: Rettslig disposisjonsrett over p-plasser seksjonert som tilleggsdeler

Forslaget vedtas med de endringene som kom frem i møtet

- For
 Mot



Sak 10 Fullmakt til styret til å inngå forlik med utbygger

Styret har sameiernes støtte til å inngå forlik med utbygger i fremsatte søksmål som gjelder feil og mangler ved sameiets fellesarealer

For

Mot

Sak 11 Installasjon av avstillingbrytere for brannalarmanlegg i leiligheter

Det installeres avstillingsbrytere for brannalarmanlegg i seksjonene som beskrevet i forslaget fra styret

For

Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styret velges i henhold til valgkomiteens forslag

For

Mot

Sak 13 Valg av valgkomité

Foreslåtte medlemmer velges til valgkomiteen

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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