



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 044 527  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HØIENDAL III BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Grethe Gustavsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2020             | 2019             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt  |      | 1 590 364        | 1 460 256        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>1 590 364</b> | <b>1 460 256</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                  |                  |
| Lønnskostnad   |      | 64 959           | 40 391           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 25 973           | 25 973           |
| Annen driftskostnad  |      | 1 128 615        | 988 749          |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>1 219 547</b> | <b>1 055 113</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>370 817</b>   | <b>405 143</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |      | 9 945            | 9 542            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>9 945</b>     | <b>9 542</b>     |
| Annen finanskostnad  |      | 181 904          | 214 198          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>181 904</b>   | <b>214 198</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-171 959</b>  | <b>-204 656</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>198 858</b>   | <b>200 487</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>198 858</b>   | <b>200 487</b>   |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>198 858</b>   | <b>200 487</b>   |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>198 858</b>   | <b>200 487</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                  |                  |
| Utbytte  |      | 0                | 0                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 198 858          | 200 487          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>198 858</b>   | <b>200 487</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2020             | 2019             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |      | 5 104 470        | 5 104 470        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 1 030 826        | 1 056 799        |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 6 135 295        | 6 161 268        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler   |      | 6 135 295        | 6 161 268        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>  |      |                  |                  |
| Sum varer   |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>   |      |                  |                  |
| Andre fordringer  |      | 65 855           | 148 648          |
| Sum fordringer  |      | 65 855           | 148 648          |
| <b>Investeringer</b>  |      |                  |                  |
| Sum investeringer   |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 300 226          | 139 014          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 300 226          | 139 014          |
| Sum omløpsmidler  |      | 366 081          | 287 662          |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>6 501 376</b> | <b>6 448 930</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2020              | 2019              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 3 200             | 3 200             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>3 200</b>      | <b>3 200</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Udekket tap                              |      | 1 257 754         | 1 456 612         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-1 257 754</b> | <b>-1 456 612</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-1 254 554</b> | <b>-1 453 412</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 7 160 021         | 7 175 181         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 488 800           | 488 800           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>7 648 821</b>  | <b>7 663 981</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>7 648 821</b>  | <b>7 663 981</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 94 444            | 94 806            |
| Leverandørgjeld                          |      | 12 666            | 143 556           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>107 109</b>    | <b>238 362</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>7 755 930</b>  | <b>7 902 343</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>6 501 376</b>  | <b>6 448 930</b>  |



## Årsmøte 2021

Høiendal III Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 23. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Høiendal III Borettslag. Avstemningen åpner 20. april kl. 19:00 og lukker 23. april kl. 19:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3505>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallelsen
2. Valg av protokollvitner samt møteleder
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Oppgradering av strømnnett og installasjon av ladeløsning for elbil infrastruktur
6. Endring i husordensregler
7. Takarbeid
8. Delegert til OBOS' generalforsamling våren 2021
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Høiendal III Borettslag**

Siri Linn Stuen Bekkevold

Ken Bruno Fletcher

Olav Anton Berger

Ridouan El Younoussi



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallelsen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Godkjent

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallelsen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner samt møteleder**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Siri Linn Bekkevold og Arne Krabøl velges til protokollvitner. Jan Edvin Blomkvist velges til møteleder/protokollfører

**Forslag til vedtak**

Siri Linn Bekkevold og Arne Krabøl er protokollvitner. Jan Edvin Blomkvist er møteleder og protokollfører.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000

**Styrets innstilling**

Godkjent

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 70.000.



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

- 1. 3505 Høiendal III Borettslag årsrapport 2020.pdf



# ÅRSRAPPORT FOR 2020

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling 19.5.2020 har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|                      |                           |                  |
|----------------------|---------------------------|------------------|
| Leder                | Siri Linn Stuen Bekkevold | Høiendal 23      |
| Nestleder            | Ken Bruno Fletcher        | Høiendal 23      |
| Styremedlem/sekretær | Olav Anton Berger         | Prestelandet 3 C |
| Styremedlem          | Ridouan El Younoussi      | Høiendal 25      |
| Varamedlem           | Arne Kraabøl              | Høiendal 23      |

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

|                           |  |             |
|---------------------------|--|-------------|
| Delegert                  |  |             |
| Siri Linn Stuen Bekkevold |  | Høiendal 23 |
| Varadelegert              |  |             |
| Ken Bruno Fletcher        |  | Høiendal 23 |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Høiendal III Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Høiendal III Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950044527, og ligger i Fredrikstad med adresse Høiendal 23-25. Gnr.201 bnr.161

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Høiendal 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 PWC Østfold.

### Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 8 styremøter hvor 57 saker har vært behandlet i tillegg til regnskapsmøte.

Når det gjelder gjennomføring av styremøtene så ble det lagt vekt på å benytte [styrommet.no](mailto:styrommet.no) for å protokollføre alle vedtak.

Hovedutfordringen har vært å bedre likviditeten til borettslaget og kartlegge nødvendig vedlikeholdsbehov.



Borettslaget hadde svak likviditet og måtte belaste en dyr kassakreditt for å klare driften. Borettslagets disponible midler er nå økt med omlag kr 209.000

Det ble bestilt brannrapport og vedlikeholdsrapport for å kartlegge behovet for tiltak. Brannsikringen i kjellerne er nå utbedret. Hovedutfordringen gjeldende nødvendig vedlikehold er reparasjon av takene. Alternative løsninger legges frem på årsmøte.

Videre er det nå vedtatt at borettslag forplikter seg til å tilrettelegge infrastrukturen for elbil lading.

Høsten 2019 ble avtalen med Solberg vedrørende snemåking og gressklipping sagt opp. Solberg har i ettertid lagt frem krav om betaling i oppsigelsesperioden. Kravet var på omlag kr. 40.000. Nåværende styre fikk juridisk bistand for å se nærmere på dette. Saken endte opp i forliksrådet hvor man kom frem til en redusert sum stor kr. 25.000.

Når det gjelder leverandører av tv/internettsignaler, så er styret i gang med å innhente tilbud for å måle disse opp mot dagens avtale..

Utfordringen med smitteverntiltak gjorde at påtenkt beboermøte høsten 2020 måtte utgå.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1.590.364 som er helt i tråd med budsjettet.. Andre inntekter kr. 1.000 er garasjeleie.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1.224.545. Dette er kr 20.000 over budsjettet. Det er utført mindre vedlikehold enn budsjettet; til gjengjeld er det benyttet mer til teknisk rådgivning og prosjektering av forestående arbeider.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 198.858 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 258.972 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 550.000 til vedlikehold som omfatter blant annet tak og elbil infrastruktur.

### Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Kommunale avgifter er økt 8 % fra 1.1.2021. Økningen er lagt inn i budsjettet. Eiendomsskatten er redusert med 5 %, men utgjør et langt mindre kronebeløp.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er økt med kr 15.000. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Høiendal III Borettslag.

### Lån

Høiendal III Borettslag har følgende lån:

Husbanken lån nr. 11475891 Bundet rente 2,78% til 1.5.2023. Annuitetslån innfris 1.1.2028  
OBOS Banken lån nr. 98207602574 Flytende rente 1,98%. Annuitetslån innfris 30.4.2046  
OBOS Banken lån nr. 98207892106. Flytende rente 1,98%. Annuitetslån innfris 30.6.2045

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret beholdes uforandret 2021  
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. Siste endring fant sted 1.9.2020.

Nedgangen i disponible midler planlegges dekket opp ved utbetaling av siste del av tidligere bevilget lån (nr. 9820.78.92106) med kr. 200.000.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Høiendal III Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Høiendal III Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no) 31

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Høiendal III Borettslag

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 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, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Sarpsborg, 22. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



## HØIENDAL III BORETTSLAG ORG.NR. 950 044 527, KUNDENR. 3505

### 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<br>2020 | Regnskap<br>2019 | Budsjett<br>2020 | Budsjett<br>2021 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          | <b>49 301</b>    | <b>124 894</b>   | <b>49 301</b>    | <b>258 972</b>   |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         | 198 858          | 200 487          | 153 682          | 33 000           |
| Tilbakeføring av avskrivning               | 14 25 973        | 25 973           | 25 973           | 26 000           |
| Tillegg for nye langsiktige lån            | 17 1 406 690     | 0                | 0                | 200 000          |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 17 -1 421 850    | -302 053         | -306 000         | -263 000         |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       | <b>209 671</b>   | <b>-75 593</b>   | <b>-126 345</b>  | <b>-4 000</b>    |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>258 972</b>   | <b>49 300</b>    | <b>-77 044</b>   | <b>254 972</b>   |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |                  |                  |                  |                  |
| Omløpsmidler                               | 366 081          | 287 662          |                  |                  |
| Kortsiktig gjeld                           | -107 110         | -238 362         |                  |                  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>258 971</b>   | <b>49 300</b>    |                  |                  |



## HØIENDAL III BORETTSLAG ORG.NR. 950 044 527, KUNDENR. 3505

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2020  | Regnskap<br>2019  | Budsjett<br>2020  | Budsjett<br>2021  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 589 364         | 1 460 256         | 1 594 000         | 1 866 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 1 000             | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>1 590 364</b>  | <b>1 460 256</b>  | <b>1 594 000</b>  | <b>1 866 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -5 959            | -4 991            | -8 319            | -9 000            |
| Styrehonorar                       | 5    | -59 000           | -35 400           | -59 000           | -70 000           |
| Avskrivninger                      | 14   | -25 973           | -25 973           | -25 973           | -26 000           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -4 000            | -4 000            | -4 100            | -4 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -98 205           | -95 625           | -98 590           | -100 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -134 544          | -41 413           | -50 000           | -50 000           |
| Kontingenter                       |      | -6 400            | -6 400            | -6 400            | -6 000            |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -40 258           | -83 436           | -155 500          | -565 000          |
| Forsikringer                       |      | -90 070           | -74 137           | -90 070           | -106 000          |
| Festeavgift                        |      | -9 768            | -9 770            | -9 770            | -10 000           |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -291 281          | -270 349          | -288 836          | -302 000          |
| Energi/fyring                      |      | -6 776            | -10 017           | -12 000           | -12 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -216 572          | -213 362          | -219 760          | -223 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -230 741          | -180 240          | -176 400          | -216 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 219 547</b> | <b>-1 055 113</b> | <b>-1 204 718</b> | <b>-1 699 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>370 817</b>    | <b>405 143</b>    | <b>389 282</b>    | <b>167 000</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 9 945             | 9 542             | 9 400             | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -181 904          | -214 198          | -245 000          | -134 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-171 959</b>   | <b>-204 656</b>   | <b>-235 600</b>   | <b>-134 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>198 858</b>    | <b>200 487</b>    | <b>153 682</b>    | <b>33 000</b>     |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 198 858           | 200 487           |                   |                   |



**HØIENDAL III BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 044 527, KUNDENR. 3505**

**BALANSE**

|                               | Note | 2020              | 2019              |
|-------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>              |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>          |      |                   |                   |
| Bygninger                     | 13   | 5 104 470         | 5 104 470         |
| Andre varige driftsmidler     | 14   | 1 030 826         | 1 056 799         |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>      |      | <b>6 135 296</b>  | <b>6 161 268</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>           |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader    |      | 55 855            | 148 648           |
| Andre kortsiktige fordringer  | 15   | 10 000            | 0                 |
| Driftskonto OBOS-banken       |      | 194 818           | 137 419           |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken |      | 375               | 375               |
| Sparekonto OBOS-banken        |      | 105 033           | 1 221             |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>       |      | <b>366 081</b>    | <b>287 662</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>          |      | <b>6 501 377</b>  | <b>6 448 930</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>            |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 32 * 100 |      | 3 200             | 3 200             |
| Udekket tap                   | 16   | -1 257 754        | -1 456 612        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>        |      | <b>-1 254 554</b> | <b>-1 453 412</b> |
| <b>GJELD</b>                  |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>       |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån       | 17   | 7 160 021         | 7 175 181         |
| Borettsinnskudd               | 18   | 488 800           | 488 800           |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>   |      | <b>7 648 821</b>  | <b>7 663 981</b>  |

**KORTSIKTIG GJELD**

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Leverandørgjeld             | 12 666         | 143 556        |
| Påløpte renter              | 18 290         | 20 793         |
| Påløpte avdrag              | 76 154         | 74 012         |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>107 110</b> | <b>238 362</b> |

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****6 501 377 6 448 930**

|               |    |            |            |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 19 | 11 668 000 | 10 058 000 |
| Garantiansvar |    | 0          | 0          |

Fredrikstad, 17.3.2021

Styret i Høiendal III Borettslag

Olav Berger /s/

Siri Linn Stuen Bekkevold /s/

Ridouan El Younoussi /s/

Ken Bruno Fletcher /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.

**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. 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.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 503 864        |
| Garasje                              | 90 000           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 593 864</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje                              | -4 500           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 589 364</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| Innbetaling for leie av garasje | 1 000        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>      | <b>1 000</b> |

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

|   |               |
|---|---------------|
| Arbeidsgiveravgift                                  | -8 319        |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 2 360         |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>                        | <b>-5 959</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 2019/2020, og er på kr 59 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 000.

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

|  |                 |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand                               | -23 451         |
| OBOS Prosjekt AS                               | -35 000         |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -18 671         |
| Teknisk serviceavtale                          | -13 673         |
| WSP Norge, brannteknisk tilstandsrapport       | -43 750         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-134 544</b> |

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

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -4 928         |
| Drift/vedlikehold VVS             | -7 500         |
| Drift/vedlikehold elektro         | -1 541         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -10 712        |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -11 000        |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg   | -4 577         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-40 258</b> |

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

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -99 992         |
| Kommunale avgifter            | -191 289        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-291 281</b> |

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

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -5 675          |
| Verktøy og redskaper             | -3 644          |
| Driftsmateriell                  | -1 333          |
| Vaktmestertjenester              | -125 074        |
| Renhold ved firmaer              | -76 739         |
| Andre fremmede tjenester         | -7 303          |
| Kontor- og datarekvisita         | -540            |
| Trykksaker                       | -2 918          |
| Andre kontorkostnader            | -540            |
| Porto                            | -939            |
| Kontingenter                     | -3 600          |
| Bankgebyr                        | -2 438          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-230 741</b> |

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1            |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 32           |
| Kundeutbytte fra Gjensidige         | 9 912        |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>           | <b>9 945</b> |

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

|   |                 |
|---|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken                    | -36 218         |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, Lån nr. 1 | -16 531         |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, Lån nr. 2 | -109 945        |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken,                 | -14 652         |
| Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken        | -1 000          |
| Renter og provisjon på kassekreditt                   | -3 558          |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                            | <b>-181 904</b> |

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

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1968 | 2 142 000        |
| Rehabilitering 2001/2003    | 2 919 135        |
| Innstallert vannmålere 2009 | 43 335           |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>5 104 470</b> |

Gnr.201/bnr.161

Tomten er festet fra 1968.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |           |                  |
|--------------------------------|-----------|------------------|
| Dørtelefonlegg                 |           |                  |
| Tilgang 2003                   | 80 625    |                  |
| Avskrevet tidligere            | -80 624   |                  |
|                                |           | 2                |
| Garasjeanlegg nr. 1            |           |                  |
| Kostpris                       | 1 223 643 |                  |
| Avskrevet tidligere            | -195 784  |                  |
| Avskrevet i år                 | -24 473   |                  |
|                                |           | 1 003 386        |
| Søppelhus                      |           |                  |
| Tilgang 2014                   | 37 500    |                  |
| Avskrevet tidligere            | -8 562    |                  |
| Avskrevet i år                 | -1 500    |                  |
|                                |           | 27 438           |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |           | <b>1 030 826</b> |

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-25 973****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Tilgode egenandel                 | 10 000        |
| <b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>10 000</b> |

**NOTE: 16****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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,78 %. Løpetiden er 25 år.

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2002    | -3 120 000 |            |
| Nedbetalt tidligere | 1 782 665  |            |
| Nedbetalt i år      | 151 458    |            |
|                     |            | -1 185 877 |

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2017

|                     |           |  |
|---------------------|-----------|--|
| Nedbetalt tidligere | 96 306    |  |
| Nedbetalt i år      | 1 121 737 |  |

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 29 år.

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2017    | -5 025 948 |            |
| Nedbetalt tidligere | 309 839    |            |
| Nedbetalt i år      | 130 494    |            |
|                     |            | -4 585 615 |

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 25 år.

|                  |            |  |
|------------------|------------|--|
| Opprinnelig 2020 | -1 406 690 |  |
| Nedbetalt i år   | 18 161     |  |

-1 388 529

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-7 160 021****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

|                  |          |
|------------------|----------|
| Opprinnelig 1968 | -488 800 |
|------------------|----------|

**SUM BORETTSINNSKUDD -488 800**



**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 488 800          |
| Pantelån        | 7 160 021        |
| Påløpte avdrag  | 76 154           |
| <b>TOTALT</b>   | <b>7 724 975</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Bygninger     | 5 104 470        |
| <b>TOTALT</b> | <b>5 104 470</b> |



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid**

Styret nås via epost [hoiendal3@styrerommet.no](mailto:hoiendal3@styrerommet.no) eller via Vibbo (se under).

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Kontakt styret ved interesse.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler bestilles via OBOS. Epost: [ostfold@obos.no](mailto:ostfold@obos.no) eller ved personlig oppmøte m/ legitimasjon og kopi nøkkel. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961814. 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.

Selvom borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis 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 slukkeutstyr 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. Er utstyret defekt, gi styret beskjed.

### **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 Factoring 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**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**

|             |                                    |  |
|-------------|------------------------------------|--|
| 2020 - 2020 | Brannsikkerhet                     | Brannøvrer, røkvavrslere og slukkere<br>Rørfornyng etter pålegg fra kommunen<br>til bygget, samt innvendige soiler |
| 2017        | Rørfornyng                         |  |
| 2015        | Nye vinduer på deler av bygningene |  |



Sak 5

## **Oppgradering av strømnnett og installasjon av ladeløsning for elbil infrastruktur**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil er nå lovfestet for borettslag.

Borettslaget har innhentet assistanse og tilbud via OBOS prosjekt ved Ragnar Englund.

Andelseier må selv dekke kostnadene til ladekontakt (stip. pris kr. 20.000) og forbruk av strøm, mens kostnadene til infrastruktur dekkes av fellesskapet.

Alle må benytte løsningen som borettslaget velger. Den enkelte kan ikke montere andre løsninger, eller andre ladestasjoner fra andre leverandører.

Det vil bli opplegg for lading i samtlige garasjer samt 3 stk utvendig på vegg til garasjene.

I tillegg vil det bli satt opp 7 ladestasjoner utenfor nr 25.

Samlet kostnad for borettslaget er anslått til kr. 193.250.

Det kan forekomme noe avvik i kostnadene da dette er stipulerte priser.

Dette gir mulighet for 25 ladestasjoner

Installasjonen dekkes ved tidligere bevilget , ikke utbetalt lån.

Det er ikke planlagt økning i felleskostnadene på bakgrunn av tiltaket.

### **Forslag til vedtak**

Styret får fullmakt til å etablere elbil infrastruktur for elbillading i borettslaget og inngå nødvendige avtaler i den forbindelse.



Sak 6

## **Endring i husordensregler**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Forslagsstiller OBOS: Vedr. bruk av garasjer - endring husordensregler

På bakgrunn av mottatt informasjon, anbefales borettslaget å ta inn en bestemmelse i husordensreglenes punkt 5 Kjøring og parkering som lyder: "Garasjen skal primært benyttes til motorkjøretøyer og ikke til lagring av brennbart materiale."

Ved positivt vedtak vil husordensreglenes punkt 5 lyde:

### 5. Kjøring og parkering

a) Parkering skal skje på oppmerkede plasser. Parkering på borettslagets område utenom parkeringsplassene er ikke tillat. De utvendige parkeringsplassene kan ikke uten tillatelse fra borettslaget anvendes til andre formål enn parkering av registrerte kjøretøy.

b) Kjøring og parkering foran innganger skal begrenses til nødvendig nyttekjøring.

c) Borettsshavere som er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Garasjen skal benyttes til motorkjøretøyer.

### **Forslag til vedtak**

Godkjent



Sak 7

## Takarbeid

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

I forbindelse med takarbeider i Høiendal 23 og 25 så har vi hatt kontakt med

OBOS prosjekt og Eilert Lilleengen som har bistått med innhenting av prisforslag gjeldende

utbedring- eventuelt utskifting av tak.

Utskifting av takene vil ha en kostnad på omlag kr. 1.000.000,-.

Det vil medføre at borettslaget må søke om opptak av et betydelig høyere lån,

som vil medføre ny justering av fellesutgiftene.

Styret fremmer følgende forslag for generalforsamlingen:

Det gjennomføres en midlertidig utbedring som medfører kontroll av tak, utbedring, utskifting av pipebeslag inkl. pipevifte, utskifting av beslag for luftelyrer, takluke og hatter for avløpslufting.

Dette bør kunne holde taket i stand de neste årene frem til eventuelt utskifting vil bli nødvendig.

Når den tid kommer vil borettslaget kunne ha nedbetalt husbanklånet, og få muligheten til å gjennomføre større arbeider uten samme store konsekvenser for borettslagets økonomi.

Kostnaden er anslått til omlag kr. 160.000 med forbehold om justeringer.

## Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 8

### **Delegert til OBOS' generalforsamling våren 2021**

OBOS trekker hvert år ut borettslag til å være tilstede på OBOS' generalforsamling. De som stiller må være andelseier i borettslaget de representerer og er som regel i styret.

#### **Innstilling**

Siri Linn Bekkevold innstilles som delegert og Ridouan El Younoussi som varadelegert.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegert** Velges for 1 år

**Siri Linn Bekkevold**

**Valg av 1 varadelegert** Velges for 1 år

**Ridouan El Younoussi**



Sak 9

### **Valg av tillitsvalgte**

På valg er leder Siri Linn Bekkevold, samt styremedlemmene Olav Berger, Ken Bruno Fletcher og Ridouan El Younoussi.

### **Innstilling**

Styrets innstilling tilsvarende kandidater ført under. Alle lar seg velge for 1 år

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Siri Linn Stuen Bekkevold**

**Valg av 3 Styremedlem** Velges for 1 år

**Ridouan El Younoussi**

**Anne Lene Frølandshagen**

**Arne Kraabøl**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Henrik Evenrød**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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