



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 923014497

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 501 308	4 036 916
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 501 308</b>	<b>4 036 916</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		331 309	295 850
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 973	3 973
Annen driftskostnad		6 647 871	4 276 983
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 983 152</b>	<b>4 576 806</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 481 844</b>	<b>-539 890</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 985	1 278
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 985</b>	<b>1 278</b>
Annen finanskostnad		140 196	15 097
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>140 196</b>	<b>15 097</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-134 211</b>	<b>-13 819</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 616 055</b>	<b>-553 710</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 616 055</b>	<b>-553 710</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 616 055</b>	<b>-553 710</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 616 055	-553 710
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 616 055</b>	<b>-553 710</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 311	7 283
Sum varige driftsmidler		3 311	7 283
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 311	7 283
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		19 997	22 119
Andre fordringer		192 526	1 084 139
Sum fordringer		212 522	1 106 258
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		940 412	690
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		940 412	690
Sum omløpsmidler		1 152 935	1 106 948
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 156 245</b>	<b>1 114 231</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			167 140
Udekket tap		1 448 915	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 448 915</b>	<b>167 140</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 448 915</b>	<b>167 140</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		2 056 807	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 056 807</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 056 807</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		826	
Leverandørgjeld		446 582	698 302
Skyldige offentlige avgifter		1 321	1 029
Annen kortsiktig gjeld		99 625	247 761
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>548 354</b>	<b>947 092</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 605 160</b>	<b>947 092</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 156 245</b>	<b>1 114 231</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 416643

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 22.05.2025



Organisasjonsnr: 923 014 497  
YES HEIM BOLIGSAMEIE 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 501 308	4 036 916
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 501 308</b>	<b>4 036 916</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		331 309	295 850
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 973	3 973
Annen driftskostnad		6 647 871	4 276 983
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 983 152</b>	<b>4 576 806</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 481 844</b>	<b>-539 890</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 985	1 278
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 985</b>	<b>1 278</b>
Annen finanskostnad		140 196	15 097
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>140 196</b>	<b>15 097</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-134 211</b>	<b>-13 819</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 616 055</b>	<b>-553 710</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 616 055</b>	<b>-553 710</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 616 055</b>	<b>-553 710</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 616 055	-553 710
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 616 055</b>	<b>-553 710</b>



Organisasjonsnr: 923 014 497  
YES HEIM BOLIGSAMEIE 3

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		3 311	7 283
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 311	7 283
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		19 997	22 119
Andre fordringer		192 526	1 084 139
Sum fordringer		212 522	1 106 258
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		940 412	690
Sum omløpsmidler		1 152 935	1 106 948
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 156 245</b>	<b>1 114 231</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		167 140
Udekket tap	1 448 915	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 448 915</b>	<b>167 140</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 448 915</b>	<b>167 140</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 056 807	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 056 807</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 056 807</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	826	
Leverandørgjeld	446 582	698 302
Skyldige offentlige avgifter	1 321	1 029
Annen kortsiktig gjeld	99 625	247 761
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>548 354</b>	<b>947 092</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 605 160</b>	<b>947 092</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 156 245</b>	<b>1 114 231</b>



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 2025

## Innkalling

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 8. april kl. 09:00 og lukker 11. april 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](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### 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.

### Delta på årsmøtet i sameiet

I forkant av årsmøtet blir det avholdt et informasjonsmøte for alle eiere og beboere. Det er en viktig at så mange sameiere som mulig deltar på årsmøte og på den måten bidrar til å styrke styrets mandat, og forme hvordan vi vil ha det der vi bor.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtekter: kap 4, 4-1 organisering
7. Endring av vedtekter: kap 4, 4-8 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
8. Kameraovervåkning
9. Valg av tillitsvalgte



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Styreleder er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Iren Johanne Hofseth og Stian Knai Øvrebakken foreslås som protokollvitner og til å signere protokollen.

Styrets innstilling  
Styret har forespurt foreslåtte protokollvitner som har bekreftet at de stiller.

Forslag til vedtak  
Iren Johanne Hofseth og Stian Knai Øvrebakken er valgt som protokollvitner.

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%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. ÅRSRAPPORT FOR 2024 til årsmøte 2025.pdf
2. Årsregnskap 2024 til årsmøte 2025.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 289 450 kroner, slik det er avsatt i budsjettet for 2025.

### Styrets innstilling

Ordinært styrehonorar for 2024 er budsjettert med 214 450 kr. Honoraret er økt med samme 4,1% (KPI) som kostnader forøvrig.

Det er i tillegg budsjettert med 75 000 i ekstra styrehonorar som skal kompensere for forberedelser og oppmøte ved rettsmeglengen (3 stk) og all oppfølging av reklamasjoner, feil og mangler som de pågående utbedringene har krevd / krever. Det gjenstår også fortsatt en del utbedringer som vi ikke er ferdig forhandlet om.

Forslag til vedtak  
Styrehonorar til fordeling godkjennes med kr 289 450 kroner.



Sak 6

## Endring av vedtekter: kap 4, 4-1 organisering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Original tekst:

### 4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser. Av disse ligger

- x som tilleggsareal
- x som fellesareal,

Forslag til endring:

### 4-1 Organisering

Sameiet / seksjonseierne disponerer 84 parkeringsplasser (2 HC). Av disse ligger

- a) 81 som tilleggsareal i garasjen, herav 1 HC
- b) 4 som fellesareal ute, herav 1 HC (enden av F-blokka)

Yes Heim Boligsameie 3 disponerer utendørs gjesteparkeringsplasser for både biler og MC. Herav 1 HC.

Styrets innstilling

I vedtektene våre er ikke paragraf 4-1 ferdigstilt. Se original tekst.

Styret ønsker å ferdigstille paragrafen ved å fremme dette forslaget.

Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer av vedtektene kap 4, paragraf 4-1 vedtas.

Sak 7

## Endring av vedtekter: kap 4, 4-8 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Original tekst:

### 4-8 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

*(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.*

Forslag til endring:

### 4-8 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

*(1) Det er montert tilkoblingspunkter for elbilladere på alle garasjeplasser. En seksjonseier kan, med styrets samtykke, installere en elbillader på en parkeringsplass som seksjonen*



*disponerer, eller på et annet sted som styret anviser. Seksjonseiere som ønsker å etablere en lader, må benytte en lader som er kompatibel med det eksisterende systemet. Styret kan kun avslå en slik søknad dersom det foreligger en saklig grunn.*

#### **Styrets innstilling**

Styret ønsker å presisere at det allerede installerte og forberedte systemet for el-bil lading må benyttes ved montering av el-bil ladere i garasjen.

Dette av rent praktiske grunner, det er ett system som gjelder. Samt at det gjør det enkelt å lese av strømforbruk pr lader for viderefakturering til eierne.

Det er et ti-talls andre ladere i garasjen. Disse ble montert av utbygger på de plassene som bestilte el-bil lader ved kjøp av seksjonene.

#### **Forslag til vedtak**

Foreslåtte endringer av vedtektene kap 4, paragraf 4-8 vedtas.

#### **Sak 8**

### **Kameraovervåking**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Etter gjentatte tilfeller av tyveri og hærverk ønsker vi å se på muligheten for kameraovervåking av enkelte områder i sameiet. Det har blant annet vært tyverier i garasje og hærverk på utvendige trappedører. Styret ønsker derfor å installere kamera på enkelte områder for å sikre et godt bomiljø, samt å motvirke tyveri og hærverk. Dette kan også være besparende økonomisk for sameiet, hvis dette fører til at man unngår tilfeller av hærverk osv.

#### **Styrets innstilling**

Forslag fremmes av styret. Det jobbes videre for å se på mulighetene for kameraovervåking.

#### **Forslag til vedtak**

Det kan settes opp kamera til formål nevnt i saken.

#### **Sak 9**

### **Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges kandidater til styret. 2 styremedlemmer og et varamedlem er på valg.

Vedlagt er valgkomiteens innstilling til nytt styret.

#### **Innstilling**

Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling.

#### **Roller og kandidater**



## **Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Ingrid Elen Tømmervik**

Ingrid representerer en ny giv, og har kvaliteter og erfaringer fra jobb som styret trenger nå. I tillegg er det ønskelig med en dame til i styret.

- **Kent Brekke Jensen**

Kent har vært styremedlem siden februar 2024. Han er engasjert og godt kjent med hvordan styret jobber og har vært aktivt med i prosessen med utbedringer / Peab.

## **Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Arild Rekkseth**

Arild er kunnskapsrik, og er interessert i det som skjer der han bor. Han vil bidra inn med nye øyne når det trengs.

## **Vedlegg**

1. Innstilling styret Yesheim3 2025.pdf



«Det beste er å gjøre det beste ut av det som er»  
– kort vei til hele verden\*



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Styreleder	Hilde Hjelle	Myrsletta 185
Styremedlem	Per Tore Molvær	Myrsletta 213
Styremedlem	Christine S. Eftevåg	Myrsletta 213
Styremedlem	Kent Brekke Jensen	Myrsletta 185
Styremedlem	Lasse Kvalvik	Myrsletta 213
Varamedlem	Vegard Hage Utz	Myrsletta 195

#### Valgkomiteen

Heidi Helen Lysjø	Myrsletta 185
Thomas A. Sandboe-Andersen	Myrsletta 213
Mari Karlsrud (Vara)	Myrsletta 185

#### Kontaktinformasjon styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no) eller per e-post: [yesheimboligsameie3@gmail.com](mailto:yesheimboligsameie3@gmail.com).

#### Vibbo ([vibbo.no](http://vibbo.no))

Vibbo er Obos sin plattform til å dele informasjon mellom sameierne, mellom styret og sameierne. Det ligger mye informasjon om boligsameiet og sameiernes boforhold her; eksempelvis oversikt over din bolig, felleskostnader, årsmøteprotokoller og annen nyttig informasjon.



– kort vei til hele verden\*

## 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 sameieandel 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 Leart Lokaj.

Sameiets revisor er BDO AS.



«Kort vei til hele verden»



## STYRETS ARBEID:

### Styrets arbeid i 2024

Styret har i 2024 avholdt 13 styremøter. I tillegg til en rekke fysiske, digitale og telefoniske møter med rådgivere innen byggfag og juss. Det er lagt ned betydelig tid og ressurser på reklamasjoner, forberedelser til rettsmøter og oppfølging av utbedringer med utbygger. Enkelte oppgaver har vært fordelt mellom styremedlemmer, mens alle beslutninger har blitt tatt i fellesskap, inkludert aksept av forliksavtale i august 2024.

Styret har et tydelig fokus på å drifte sameiets bygg og utstyr på en god kvalitetsmessig og kostnadseffektiv måte. Henvendelser fra eiere, beboere og eksterne aktører besvares fortløpende. Det prioriteres høyt å holde alle informert om relevante forhold. Informasjonsskriv sendes ut regelmessig. Som sameier i et boligsameie har man både en rett og en plikt at å holde seg oppdatert om saker som berører felles eiendom.

Styret har løpende interne diskusjoner og dialoger. Dette ansees som nødvendig for å sikre en systematisk og effektiv oppfølging av feil, mangler og utbedringer.

### Utfordringer og utbedringer i 2024

2024 har vært et krevende år for sameiet. Det ble gjennomført tre rettsmeglinger med utbygger, før et forlik ble inngått i august. Tre styremedlemmer har fulgt denne prosessen tett, mens hele styret har vært involvert i beslutningene. Utbedringer i henhold til forliksavtalen pågår fortsatt, og saken krever videre oppfølging. Ikke alle forhold var endelig løst pr 31.12.24.

I løpet av året har blant annet følgende vedlikeholds- og utbedringsarbeider blitt gjennomført:

- **Varmepumperommet:** Det er lagt nytt gulv i hht forskriftsmessig våtromsnorm. Arbeidet med å gi varmpumpen optimale driftsmessige forhold pågår fortsatt. Rommet utvides for å sikre bedre lufttilførsel, noe som er nødvendig for å sikre effektiv drift.
- **Garasje og kjelleretasje:** Det er gjennomført omfattende tettingsarbeid, og arbeidet pågår fortsatt.
- **Beslag og takbeslag:** Alle beslag er inspisert, og eventuelle lekkasjer er tettet.
- **Søylor:** er brannisolert med brannavvisende materiale og kledd med heldekkende beslag. En mye bedre løsning enn tidligere brannmaling.
- **Takrenner:** Det er montert takrenner langs alle langsider på bygningene for å redusere vannsprut inn på balkonger og svalganger.

Flere utbedringer måtte settes på pause da vinterkulda satte inn. Disse arbeidene vil bli gjenopptatt så snart værforholdene tillater det.



## Økonomi og årsresultat

Sameiets økonomi har vært utfordrende i 2024, ettersom det også i år har vært nødvendig å bruke betydelige ressurser på byggfaglig og juridisk bistand.

For å dekke disse kostnadene så sameiet seg nødt til og ta opp lån. Ved årets slutt er det regnskapsført en gjeld på ca 2 mill kr.

Sameiets årsregnskap viser et underskudd på 1,61 mill kroner.

Underskuddet skyldes utelukkende høye kostnader knyttet til meglingen. Det var nødvendig med rådgivning og god dokumentasjon i forkant av forliksmøtene.

Se forøvrig kommentarer og noter under årsregnskap 2024 for mer informasjon.

## Avtaler og drift

Siden det fortsatt pågår utbedringer fra utbygger, har det ikke vært behov for vedlikehold av bygg og utstyr som omfattes av deres arbeid. Disse skal bringes i forskriftsmessig stand i henhold til gjeldende lover og krav til funksjonalitet.

All service i henhold til eksisterende serviceavtaler ble imidlertid gjennomført i 2024.

Styret vurderer fortløpende om serviceavtalene våre er tilstrekkelige for det tekniske utstyret sameiet har. I løpet av året har det blitt avdekket forhold som har gitt styret grunn til å vurdere alternative leverandører på flere områder. Dette arbeidet pågår fortsatt, parallelt med utbedringen av eksisterende utstyr.

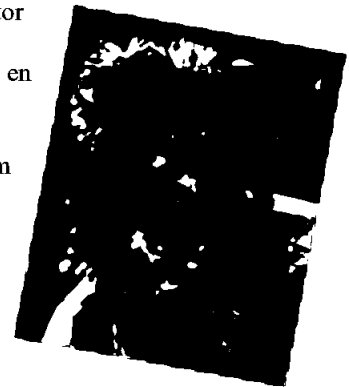
## Sosialt samvær / Dugnader

Sameiet gjennomførte en sosial dugnad hvor mange møtte og gjorde en stor innsats med maling, rydding, søppelhåndtering og beplanting av trær.

Dugnaden ble avsluttet med felles grilling på uteområdet, noe som skapte en hyggelig og sosial ramme rundt arrangementet.

I desember fikk vi besøk av Jessheim, Hovin og Mogreina skolekorps som bidro til julestemningen ved å spille julesanger ved juletreet vårt. Det ble et stemningsfullt og trivelig arrangement for de fremmøtte.

I tråd med vedtaket fra fjorårets årsmøte arbeider sameiet med å etablere en bomiljøkomité. Den er tiltenkt å jobbe med sosiale arrangement, dugnader og økt trivsel for beboerne.





«Kort vei til hele verden»

## Medlemsskap



Sameiet er en del av **Gystadmyr Grøntsameie (GGS)**, og samarbeider tett med dem om bruken og utformingen av omkringliggende friområder. Målet er å skape et helhetlig uttrykk for området, samtidig som vi sikrer enkel og god tilgang til de flotte friluftsområdene i nærområdet - til glede for både små og store. GGS har etablert gode turstier, inkludert den sjarmerende «100-meter skogen» hvor alle kan møte figurer som Ole Brumm og vennene hans.

## Vaktmestertjenester

Sameiet har ikke egen ansatt **vaktmester**, men har en avtale med et eksternt firma som håndterer tjenester som brøyting / snømåking, hagetjenester og renhold med mer. Fra 1.januar 2025 byttet sameiet til ny leverandør.

## Internett

I 2024 inngikk sameiet en avtale med **Obos Nett** for levering av fibernett. Avtalen omfatter kun av bredbånd, og hver eier eller beboer står fritt til å velge abonnement på strømmetjenester / TV-pakker. Obos har egne avtaler med ulike aktører i markedet til rabatterte priser. Som beboer har man tilgang til egne informasjonssider via **Obos Nett**.

## HMS

Det har vært løpende oppfølging av HMS krav.

## Fremover



Styret ønsker å prioritere mer arbeid utendørs i sommerhalvåret, et område som har vært nedprioritert de siste årene.

Sameiet avventer med å utarbeide en fullstendig vedlikeholdsplan inntil utbygger har fullført alle pågående utbedringer.

For 2025 er det budsjettert med et solid overskudd, da vi ikke anser det nødvendig å kjøpe like mye råd og tid fra jurister og byggfagtekniske rådgivere.

Midler som ikke benyttes i løpet av året vil bli avsatt til fremtidig vedlikehold.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp i henhold til dette.

**Driftsinntektene** er iht. prisliste. Sameiet mottok en økonomisk kompensasjon fra utbygger i forbindelse med rettsforliket i august. Kompensasjonen gjaldt kostnader sameiet har hatt tidligere år, og regnskapsmessig ble kompensasjonen ført mot avsetninger av disse kostnadene fra tidligere år.

**Driftskostnadene** ble høyere enn budsjettet. Ved inngangen til 2024 var vi midt inne i forberedelser til rettsmegling. Dette har krevd gode råd og grundig dokumentasjon i form av omfattende rapporter fra fagfolk, både juridisk og byggfag-teknisk. Etter tre møter i retten ble det inngått rettsforlik i august 2024.

For å kunne beholde sameiets likviditet, så sameiet det helt nødvendig å ta opp lån for å dekke kostnadene i forbindelse med dokumentasjoner og rettsmøter. Dette er nøye beskrevet i noter i årsregnskapet.

Øvrige avvik av betydning er beskrevet i noter i årsregnskapet.

Eierne har blitt løpende orientert om økonomisk status via Vibbo og epost gjennom året.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd, pålydende 1,616 mill kroner, og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke hensyntatt.

### Kommentar til sameiets arbeidskapital pr 31.12.2024

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler, og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr 31.12.2024 var 604 581 kr.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2025».



«Kort vei til hele verden»

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Sameiets disponible midler tilsvarer det sameierne betaler inn i månedlig husleie.

### Større vedlikehold

Det er ikke planlagt vedlikehold dette året, ref punktet «Fremover» i årsrapporten.

### Energikostnader

Energikostnadene ble i 2024 omtrent som budsjettet, og budsjettet endres ikke for 2025.

Sameiet benytter a-konto beregning på strømkostnader. Det vil si at eierne betaler for faktisk forbruk ved at det sendes ut en avregning for strøm hvert halvår.

På denne måten får ikke varierende strømkostnadene effekt på sameiets likviditet. Vi har satt av totalt 1 000 000 kr til energi i 2025.

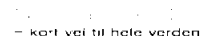
### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,1 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Yes Heim Boligsameie 3.

### Felleskostnader

Generelt er det lagt inn en prisjustering for sameiets driftskostnader på 4,1 % ref konsumprisindeksen slik den var i oktober 24, da budsjettet ble utarbeidet. Styret har tatt hensyn til punktene over, i tillegg til individuelle kjente prisendringer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. Andre kostnader som belastes eiere fordeles balansert mellom sameierne, enten etter sameiebrøk, eller etter antall seksjoner en eier eier.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Revisors beretning

### 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

**Større vedlikehold og rehabilitering er ikke planlagt i 2025.**



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 820 129	3 799 905	3 992 962	4 424 970
Andre inntekter	3	1 681 179	237 011	150 000	200 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 501 308</b>	<b>4 036 916</b>	<b>4 142 962</b>	<b>4 624 970</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-50 309	-39 850	-29 046	-40 800
Styrehonorar	5	-281 000	-256 000	-281 000	-289 450
Avskrivninger	13	-3 973	-3 973	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 593	-14 528	-14 630	-14 600
Forretningsførerhonorar		-156 895	-149 205	-173 865	-163 350
Konsulenthonorar	7	-2 483 894	-1 100 855	-625 000	-675 000
Drift og vedlikehold	8	-903 414	-471 644	-570 251	-462 850
Forsikringer		-181 325	-161 941	-163 172	-172 250
Kommunale avgifter	9	-1 000	-955	-1 000	-1 200
Kostnader sameie		-92 700	-92 700	-92 700	-92 700
Energi/fyring		-1 000 000	-1 222 805	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-256 517	-500 424	-363 075	-245 964
Andre driftskostnader	10	-1 555 534	-561 927	-610 500	-658 612
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 983 152</b>	<b>-4 576 806</b>	<b>-3 924 239</b>	<b>-3 816 776</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 481 844</b>	<b>-539 890</b>	<b>218 723</b>	<b>808 194</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 985	1 278		0
Finanskostnader	12	-140 196	-15 097	-126 000	-450 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-134 211</b>	<b>-13 819</b>	<b>-126 000</b>	<b>-450 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 616 055</b>	<b>-553 710</b>	<b>92 723</b>	<b>358 194</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-167 140	-553 710		
Udekket tap		-1 448 915	0		



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

	BALANSE		
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	3 311	7 283
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 311</b>	<b>7 283</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 997	22 119
Forskuddsbetalte kostnader		79 533	72 499
Andre kortsiktige fordringer	14	112 993	1 011 640
Driftskonto OBOS-banken		940 370	649
Sparekonto OBOS-banken		42	41
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 152 935</b>	<b>1 106 948</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 156 246</b>	<b>1 114 231</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	167 140
Udekket tap	15	-1 448 915	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 448 915</b>	<b>167 140</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 056 807	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 056 807</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 211	74 937
Leverandørgjeld		446 582	698 302
Skyldige offentlige avgifter	17	1 321	1 029
Påløpte renter		826	0
Annen kortsiktig gjeld	18	32 414	172 824
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>548 354</b>	<b>947 092</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 156 246</b>	<b>1 114 231</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 28.03.2025  
Styret i Yes Heim Boligsameie 3

Hilde Hjelle

Lasse Kvalvik

Kent Brekke Jensen

Per Tore Molvær

Christine Steinsrud Eftevåg



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 891 837
Andel strøm	1 000 175
Avdrag på lån	457 080
Digital-TV/Bredbånd	254 725
Garasje	195 300
OBOS-nøkkel	19 358
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 820 129</b>

Det er inkrevd for lite beløp for Obos-nøkler i 2024, en feil fra Obos sin side. Beløpet skulle vært 21.012 kr. Dette er korrigeret for 2025

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Forliksavtale med utbygger inkl renter, se note 10	1 417 060
Andre inntekter, herav:	264 119
Strøm el-bil ladere	
Filter til ventilasjonsanlegg	
Postkasseskilt	
Garasjeposrtåpnere	
Avsetninger	
OBOS-nøkler	
Ekstra strøminnbetaling	
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 681 179</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 500
Påløpte feriepenger	-867
Arbeidsgiveravgift	-40 942
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-50 309</b>

Sameiet har ikke ansatte, men det har vært leid inn arbeidskraft på timebasis til forefallende arbeid. Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 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 2023/2024, og er på **kr 281 000**. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 133, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til **kr 16 593**.

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

Juridisk bistand	-1 931 853
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 432
Andre konsulenthonorarer	-537 609
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 483 894</b>

Det har vært nødvendig å dokumentere feil og mangler ved hjelp av fagfolk, samt forberedelser til tre rettsmeglinger.

Juridisk bistand er i sin helhet advokathonorar, inkl møtene i retten.

Konsulenthonorar er befaringer og rapporter fra Norconsult AS

I tillegg er det brukt ca 140 000 kr til befaring og dokumentasjon fra Granlund Inneklima AS. For å betjene disse kostandene valgte sameiet å ta opp lån. Se note 16.

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

Drift/vedlikehold bygninger	-68 822
Drift/vedlikehold VVS	-195 685
Drift/vedlikehold elektro	-125 379
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-69 731
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 481
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 692
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-233 319
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-63 054
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-30 250
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-903 414</b>

Høyt forbruk skyldes blant annet:

Behovet for rapporter og dokumentasjon på ventilasjonsanlegg og VVS, se note 7.

Hærverk på ytterdører, samt ekstra utelys ved søppelcontainere

Ekstra kotnader i forbindelse med forsikrings sak ble gjort opp i 2025 med kr 69 000, se note 14.

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



Vann- og avløpsavgift	-1 000
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 000</b>

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

Lokalleie	-596
Container	-9 196
Annen leiekostnad	-6 000
Håndverktøy	-19 820
Annet driftsmateriale	-1 260
Vaktmestertjenester	-505 625
Andre fremmede tjenester	-33 072
Kontor- og datarekvisita	-11 226
Trykksaker	-7
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 133
Andre kontorkostnader	-4 704
Porto	-75
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-2 129
Bank- og kortgebyr	-4 232
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-3 000
Avsetninger 2020	-69 500
Avsetninger 2022	-324 940
Reklamasjoner	-556 021
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 555 534</b>

Andre fremmede tjenester er Obos-nøkler, samt diverse rekvisita innkjøpt av styremedlemmer  
Avsetninger 2020, avsetninger 2022 og reklamasjoner:  
er kostnader fra tidligere regnskapsår som ble avsatt for å matche inntekter som skulle  
komme på et senere tidspunkt  
Med utbetaling fra utbygger i forbindelse med forliksavtale har inntektene nå kommet, og  
kostnadene føres tilbake til regnskapet

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

Renter bank	4 586
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 399
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 985</b>

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

Renter og gebyr på lån	-134 803
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 393
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-140 196</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Støvsuger	
Tilgang 2020	19 863
Avskrevet tidligere	-12 579
Avskrevet i år	-3 973
	3 311
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>3 311</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm Eassee ladere 4.kvartal 2024 via OBOS/ta-betalt	21 235
Strøm gamle el-bil ladere 4.kvartal 2024 via OBOS/ta-betalt	1 095
Garasjeportåpner 2024 via OBOS/ta-betalt	4 000
Forsikringsak 2024	69 000
OBOS-nøkkel felleskostnader 2024	17 663
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>112 993</b>

Det er ikke en kortsiktig fordring på Obos-nøkler felleskostnader. Dette er en feil fra Obos. Riktig informasjon vil bli lagt frem så snart dette er avklart fra Obos.

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

**Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2024	-2 300 000
Nedbetalt i år	243 193
	-2 056 807

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -2 056 807**

For å nedbtale lånet betales det inn 37 500 kr hver måned via faktura for felleskostnader. Lånet skulle dermed vært redusert med 450 000 (+ 37 500 kr fra desember 2023) = 487 500. Regnskapet viser nedbetalt beløp som 243 193 kr. Avviket ble innbetalt i mars 2025 med **112.130 kr**

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 321
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 321</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-867
Refusjon for mye innbetalt i 2024 fra eier	-13 060
Refusjon av innbetalte strømkostnader til eiere	-18 487
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-32 414</b>



Valgkomiteens innstilling for 2025

Jessheim 08.03.2025

Styremedlem Kent Brekke Jensen for 2 år

Styremedlem Ingrid Elen Tømmervik for 2 år

Varamedlem Arild Rekkset for 1 år

Valgkomiteen har hatt samtaler med foreslåtte kandidater.

Kent Brekke Jensen tar gjenvalg

Ingrid Elen Tømmervik og Aril Rekkset er nye kandidater

Ikke på valg.

Styreleder Hilde Hjelle

Styremedlem Per Tore Molvær

Styremedlem Lasse Kvalvik for

Mvh Valgkomiteen ved Heidi Helen Lysjø og Thomas Aleksander Sandboe-Andersen

Varamedlem Mari Karlsrud

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til YES HEIM BOLIGSAMEIE 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, 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 sameiet 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 avviklet.

**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 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-30 13:12:15 UTC



Penneo Dokument ID: E76E7-553VJ-ESSCP-QTNTK-HOQC3-DJ80H

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 8.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.25

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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Iren Johanne Hofseth og Stian Knai Øvrebakken er valgt som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></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**

Styrehonorar til fordeling godkjennes med kr 289 450 kroner.

- For  
 Mot

**Sak 6 Endring av vedtekter: kap 4, 4-1 organisering**

Foreslåtte endringer av vedtektene kap 4, paragraf 4-1 vedtas.

- For  
 Mot

**Sak 7 Endring av vedtekter: kap 4, 4-8 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

Foreslåtte endringer av vedtektene kap 4, paragraf 4-8 vedtas.

- For  
 Mot

**Sak 8 Kameraovervåkning**

Det kan settes opp kamera til formål nevnt i saken.

- For  
 Mot

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Ingrid Elen Tømmervik  
 Kent Brekke Jensen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Arild Rekkseth



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.