



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 957 700 314  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DØVLEHAVNA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette Haugen Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 847 203	1 802 027
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 847 203</b>	<b>1 802 027</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 339 433	1 492 844
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 407 893</b>	<b>1 561 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-560 690</b>	<b>240 723</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 404	8 158
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 404</b>	<b>8 158</b>
Annen finanskostnad		322 737	195 820
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>322 737</b>	<b>195 820</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-299 333</b>	<b>-187 662</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-860 023</b>	<b>53 061</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-860 023</b>	<b>53 061</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-860 023</b>	<b>53 061</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-860 023	53 061
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-860 023</b>	<b>53 061</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		19 722 852	19 722 852
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		19 722 853	19 722 853
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 722 853	19 722 853
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			9 322
Sum fordringer		0	9 322
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		509 852	1 147 471
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		509 852	1 147 471
Sum omløpsmidler		509 852	1 156 793
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 232 705</b>	<b>20 879 646</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 300	3 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 300</b>	<b>3 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 644 853	4 504 875
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 644 853</b>	<b>4 504 875</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 648 153</b>	<b>4 508 175</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		6 132 745	6 280 619
Øvrig langsiktig gjeld		9 933 700	9 933 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 066 445</b>	<b>16 214 319</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 066 445</b>	<b>16 214 319</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 781	1 514
Leverandørgjeld		475 261	151 608
Annen kortsiktig gjeld		66	4 030
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>518 108</b>	<b>157 152</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 584 553</b>	<b>16 371 471</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 232 705</b>	<b>20 879 646</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446388

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 957 700 314  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DØVLEHAVNA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Annette Haugen Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 957 700 314  
DØVLEHAVNA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 847 203	1 802 027
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 847 203</b>	<b>1 802 027</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 339 433	1 492 844
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 407 893</b>	<b>1 561 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-560 690</b>	<b>240 723</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 404	8 158
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 404</b>	<b>8 158</b>
Annen finanskostnad		322 737	195 820
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>322 737</b>	<b>195 820</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-299 333</b>	<b>-187 662</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-860 023</b>	<b>53 061</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-860 023</b>	<b>53 061</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-860 023</b>	<b>53 061</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-860 023	53 061
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-860 023</b>	<b>53 061</b>



Organisasjonsnr: 957 700 314  
DØVLEHAVNA BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<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		19 722 852	19 722 852
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		19 722 853	19 722 853
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 722 853	19 722 853
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			9 322
Sum fordringer		0	9 322
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		509 852	1 147 471
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		509 852	1 147 471
Sum omløpsmidler		509 852	1 156 793
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 232 705</b>	<b>20 879 646</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 300	3 300
Sum innskutt egenkapital		3 300	3 300



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	3 644 853	4 504 875
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 644 853</b>	<b>4 504 875</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 648 153</b>	<b>4 508 175</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 132 745	6 280 619
Øvrig langsiktig gjeld	9 933 700	9 933 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 066 445</b>	<b>16 214 319</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>16 066 445</b>	<b>16 214 319</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 781	1 514
Leverandørgjeld	475 261	151 608
Annen kortsiktig gjeld	66	4 030
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>518 108</b>	<b>157 152</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>16 584 553</b>	<b>16 371 471</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>20 232 705</b>	<b>20 879 646</b>



Organisasjonsnr: 957 700 314  
DØVLEHAVNA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3321

Døvlhavna Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Døvlehavna Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

15. mai 2024 kl. 17:00, Døvlestua, Døvlehavna, Stokke..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Diverse informasjon fra OBOS
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Loftsluke/trapp.
9. Fellesområdet syd for 'blokka'
10. Lysstoffrør
11. Årsmøte??!!
12. Garasje
13. Snørydding.
14. Varmepumper i blokka.
15. Varmepumpe i blokka
16. Ildsteder, varmekilde
17. Utelys
18. Asfalt
19. Brøyteskade



- 20. Værhaner
- 21. Snøbrøyting
- 22. Gressklipping
- 23. Fuglemating
- 24. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Døylehavna Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Jørn Steihaug velges som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jørn Steihaug foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### 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 5

### Diverse informasjon fra OBOS

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Jørn Steihaug fra OBOS informerer.

Forslag til vedtak  
Informasjon tas til orientering.

Sak 6

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes inn fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes inn fra egenkapitalen.

#### Vedlegg

- 1. 3321 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 70.000.

Sak 8

## Loftsluke/trapp.

Forslag fremmet av:  
Arne Vidar Fevang

Sakens flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Loftsluke her i nr 7 har lite isolering og den er utett til tross for at jeg har byttet pakning.

Gjelder sikkert flere.

Hadde planlagt å bytte denne selv, trodde det var beboers ansvar inntil det ble foreslått i mottatt epost :)

### Styrets innstilling

I utgangspunktet er oppgradering av loftslukene den hver enkeltes beboers ansvar ihht vedtektene - 5-1 - Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Styret (etter Generalforsamlingen 2024) kan eventuelt utrede hvor mange som opplever trekk fra loftslukene som et problem. Dersom det f.eks. er mer enn 50% av beboerne,, kan styret gå videre med saken. Det må først og fremst utredes i samarbeide med OBOS prosjekt, hva man trenger/hva som er det beste alternativet/ene for å minske trekk fra lukene. Deretter innhentes tilbud på kostnader. Deretter må styret vurdere om de ønsker å gå videre med denne saken. Presenteres eventuelt på neste års generalforsamling.

Styret gjør oppmerksom på en utredning vil koste og at beboerne tar dette i betraktning før de gjør seg opp sin mening om saken.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Loftsluke/trapp.
- Mot Loftsluke/trapp.



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Bør byttes i år helst før høstkulden kommer.
2. Styret ber generalforsamlingen ta stilling til om neste styre skal utrede saken videre.

Sak 9

## Fellesområdet syd for 'blokka'

Forslag fremmet av:

Arne Vidar Fevang

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Beboere i leiligheter 1 etg. har knuslete platting / uteplass mot syd.

### Styrets innstilling

Styret gjør oppmerksom på at omtalte område er fellesområde og derfor ikke kan disponeres av den enkelte beboer med tanke på beplantning, levegger og lignende. I tillegg mener styret at Fevangs forslag vil være utfordrende rent estetisk.

Styret er av den oppfatning at det bør være beboerne i blokka som må ha det siste ordet i denne saken. Det har så langt virket som at beboerne i de tre leilighetene dette gjelder (de som ikke har beplantning utenfor plattingene) er godt fornøyde med dagens situasjon.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fellesområdet syd for 'blokka'
- Mot Fellesområdet syd for 'blokka'

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Den enkelte leilighet kan disponere noe av fellesområdet utenfor platting. Mer plass og mulighet for skjerming mot innsyn.

Størrelse som kan være naturlig- praktisk avgjøres ved befaring av beboere og styret.

Forutsetning er at de enkelte bekoster beplantning, levegg eller lignende og at stell, vedlikehold er deres ansvar. Som vedtekter ellers. ( formulering må muligens endres :)

2. Da forslaget ikke kommer fra en av beboerne i blokken så mener styret at dagens løsning beholdes som den er og at estetiske hensyn vektlegges.



Sak 10

### Lysstoffrør

Forslag fremmet av:

Toril Larsen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Har lysstoffrør på kjøkken i taket, badet i taket, boden i taket og loftet. Vil dette bli byttet ut / eventuelt demontert av borettslaget? Har hørt at loftet vil bli skiftet ut, for meg er det viktigere med de andre rommene....

#### Styrets innstilling

Styret har ingen planer om nye armatur med lysstoffrør (LED-lys) på loftene. Dette er beboers ansvar og må betales av den enkelte, og må da gjøres ved behov hos den enkelte. (Jfr. vedtektene pkt. 5.1)

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Lysstoffrør
- Mot Lysstoffrør

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Demontering av lysstoffrør/ lamper på en sikker og hensiktsmessig måte
2. Styret kan utrede hvor mange som ønsker å skifte armatur på loftet og be om en god pris fra Ødeskaug Elektro. Utgiftene må betales av den enkelte.

Sak 11

### Årsmøte??!!

Forslag fremmet av:

Toril Larsen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Vil gjøre oppmerksom på at det heter ikke Årsmøte, men Generalforsamling. Vi er et borettslag og ikke et sameie. Viktig at dere vet forskjellen...



## Styrets innstilling

Generalforsamling er også et årsmøte. Årsmøtet i bl.a. borettslag og aksjeselskaper kalles for generalforsamling. Det er altså ikke feil å si årsmøte. Begrepene brukes litt om hverandre hos forretningsfører. F.eks. heter det årsmøte i VIBBO. Det er riktig at det i et eierseksjonssameie kun kalles årsmøte. Det viktigste er at alle forstår at vi snakker om det samme.

### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Årsmøte??!!
- Mot Årsmøte??!!

### b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. At vi er et borettslag og ikke et sameie
2. Styret informasjon tas til orientering.

Sak 12

## Garasje

Forslag fremmet av:

Anne Grethe Dahl

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Ang.vedlikehold av garasje porter,det burde vel være i felles kostnadene,og ikke pålegges hver enkelt

## Styrets innstilling

Vi antar at forslagsstiller med vedlikehold mener påføring av olje på skinnene til garasjeporten. Styret anser dette for å være en del av det indre vedlikeholdet (jfr. vedtektene pkt 5.1) som den enkelte må sørge for selv.

Minner om at alle garasjedørene blir polert hver høst av vedlikeholdsfirma.

### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Garasje
- Mot Garasje



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ligge innunder felles kost

2. Forslaget fra Dahl vil bli en kostbar løsning med tanke på logistikk; tilgang til garasje og flytting av bil. Styret anser dette for å være en del av det indre vedlikeholdet (jfr. vedtektene pkt 5.1) som den enkelte må sørge for selv.

Sak 13

## **Snørydding.**

**Forslag fremmet av:**

Arne Vidar Fevang

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Var mye snø vinteren 23/24 var en periode snørydding ikke var tilfredstillende.

Ryddemannskap hadde ferie.

### **Styrets innstilling**

Det er forståelse for at arbeidsfolket til H Erichsen ikke sitter og venter på snøen gjennom vinteren, men styret ser nødvendigheten av at H Erichsen oppretter en back-up avtale de gangene det er nødvendig med sine arbeidskarer hjemme på ferie.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Snørydding.
- Mot Snørydding.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Må etableres en backup når innleid mannskap har ferie fravær. Slik at beboere kan komme seg ut fra egen gårdsplass, at hjemmetjeneste og blålysetater lettere kan ta seg fram til bolig.komme

2. Styret kontakter Henrik Erichsen og framlegger sak om ønske at han har back-up avtale i de aktuelle tilfeller han ikke rekker rundt alt selv - alene.



Sak 14

### Varmepumper i blokka.

Forslag fremmet av:

Arne Vidar Fevang

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Tidligere bestemt at det kreves legeerklæring for å få tillatelse til installere varmpumpe i blokka, slik jeg har oppfattet det.

#### Styrets innstilling

Det har aldri vært diskutert eller foreslått fra styret at det kreves legeerklæring for å få tillatelse til å installere varmpumpe. For øvrig viser vi til neste sak, forslag fra Liv Helen Strand

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Varmepumper i blokka.
- Mot Varmepumper i blokka.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Innstallasjon av varmpumpe i leiligheter i blokka tas opp til ny vurdering. Gjøres med befaring av minst 2 installatører.

2. Vedtak gjøres i neste sak.

Sak 15

### Varmepumpe i blokka

Forslag fremmet av:

Liv Helen Strand

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Ønsker følgende sak behandlet på generalforsamlingen:



Det tillates montering av varmepumpe i "blokka", men at det skal meldes til styret i forkant, slik at styret sikrer god og riktig plassering for å ivareta estetisk og riktig plassering.

Beboere koster utgifter til forsvarlig avrenning (varmetråder i renne) og montering selv.

#### Styrets innstilling

Styret støtter i sin helhet forslaget fra Strand.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Varmepumpe i blokka
- Mot Varmepumpe i blokka

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det tillates montering av varmepumpe i "blokka", men at det skal meldes til styret i forkant, slik at styret sikrer god og riktig plassering for å ivareta estetisk og riktig plassering. Beboere koster utgifter til forsvarlig avrenning (varmetråder i renne) og montering selv.

2. Det må meldes til styret og de har det siste ord i saken med tanke på plassering i forhold til nabo, støy, fukt og avrenning - spesielt vinterstid

Sak 16

## Ildsteder, varmekilde

Forslag fremmet av:

Arne Vidar Fevang

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Har hørt der er demontert ( kastet ut) vedovn i leilighet. ( lite smart synes jeg)

Hvordan holde leilighet varm nok for eget opphold, frostfritt om det blir strømbrydd i lengre tid.

#### Styrets innstilling

Generalforsamlinga har pr i dag ingen rett til å pålegge beboere noe slikt som foreslås. Vi viser igjen til vedtektene pkt. 5.1 som omhandler andelseiernes vedlikeholdsplikt. Skulle Fevangs forslag legges fram på nytt så må det ev. komme som et forslag til endring av vedtektene. Da må bl.a. også den økonomiske delen av saken utredes. Får det tilbakevirkende kraft så kan man neppe pålegge den enkelte en slik utgift vedr. indre vedlikehold.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Ildsteder, varmekilde
- Mot Ildsteder, varmekilde

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Krav om at ny ovn installeres om eksisterende fjernes!  
Kan alternativt kreve at annen oppvarmings-mulighet er tilgjengelig, i beredskap.
2. Som alt annet innvendig vedlikehold, er dette andelseiers ansvar.

Sak 17

## Utelys

Forslag fremmet av:

Arne Vidar Fevang

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Utelyset på garasje 7 flimrer kontinuerlig når det er kaldt. Dessverre glemt å gi beskjed tidligere.

Styrets innstilling

Dette er ikke en sak som skal vedtas av generalforsamlinga. Styret tar saken videre med leverandør av lampene.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utelys
- Mot Utelys

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Reklamasjon-garanti.  
Byttes.
2. Styret tar saken videre med leverandør av lampene.



Sak 18

## Asfalt

Forslag fremmet av:

Arne Vidar Fevang

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Gammel asfalt har sprukket syd for garasje nr 7.

mulig følge av nyasfalteringen.

### Styrets innstilling

Dette er ikke en sak som skal vedtas av generalforsamlinga. Styret tar saken videre med Henrik Erichsen.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Asfalt
- Mot Asfalt

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Frese sporet og fyller med flytende asfalt, for å unngå groing, frostsprengning, forebygge ytterligere skade.
2. Dette er fellesareal. Styret har ansvar for drift og vedlikehold av fellesareal, og håndterer dette videre.

Sak 19

## Brøyteskade

Forslag fremmet av:

Arne Vidar Fevang

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Takrenne sydside garasje nr 7.

### Styrets innstilling

Dette er ikke en sak som skal vedtas av generalforsamlinga. Styret tar saken videre med Henrik Erichsen.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Brøyteskade
- Mot Brøyteskade

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Takrenne og nedløp er malt, bør bytte ut hele rennen, full lengde og nedløp.
2. Styret tar saken videre med Henrik Erichsen.

Sak 20

## Værhaner

Forslag fremmet av:

Arne Vidar Fevang

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Når det blåser er det skrik og leven fra værhane her i nr 7. mulig flere steder?

Lyden følger pipeløpet.

Styrets innstilling

Dette er ikke en sak som skal vedtas av generalforsamlinga. Styret tar saken videre med Stokke Kobber og blikkservice AS. Vi kan for øvrig melde at det ikke heter værhaner, men svinghatter.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Værhaner
- Mot Værhaner

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Kreves det vedlikehold, smøring av lager?
2. Styret tar saken videre med leverandør.



Sak 21

## Snøbrøyting

Forslag fremmet av:

Aud Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg er avhengig av å bruke rullator. Det var aldri måket snø i den bredde som var nødvendig for å kjøre rullatoren ut til veien

### Styrets innstilling

Styret mener at borettslaget ikke bør betale for denne type ekstrakostnader som enkelte (få) beboere har behov for. Den enkelte dette er problemer for kan f.eks. kontakte Henrik Erichsen å bestille og betale selv.

Det medfører for øvrig ikke riktighet at det aldri har blitt måkt bredt nok for en rullator. Når det blir håndmåket kan det bli for smalt.

### Forslag til vedtak

Styret mener at borettslaget ikke bør betale for denne type ekstrakostnader som enkelte (få) beboere har behov for. Den enkelte dette er problemer for kan f.eks. kontakte Henrik Erichsen og bestille og betale selv.

Sak 22

## Gressklipping

Forslag fremmet av:

Aud Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Klippingen blir gjort slik at grass blir blåst inn på belegningsstein. Den må feies vekk for ikke å dra grasset inn i leiligheten. Med min fysiske situasjon så orker jeg ikke å sope vekk grasset

### Styrets innstilling

Styret mener at borettslaget ikke bør betale for denne type ekstrakostnader som enkelte (få) beboere har behov for. Den enkelte dette er problemer for kan f.eks. kontakte Henrik Erichsen og bestille og betale selv.

### Forslag til vedtak

Styret mener at borettslaget ikke bør betale for denne type ekstrakostnader som enkelte (få) beboere har behov for. Den enkelte dette er problemer for kan f.eks. kontakte Henrik Erichsen og bestille og betale selv.



Sak 23

## Fuglemating

Forslag fremmet av:

Aud Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er fremdeles noen som gir mat til fuglene. Tidligere er det sendt ut info angående dette. Styret bør på nytt informere om når mating er tillatt

Styrets innstilling

Styret har kun oppfordret til å unngå mating av fugler i sommerhalvåret. Det finnes ikke hjemmel i lov om at det er forbud mot dette så langt vi kjenner til.

Forslag til vedtak

Nåværende styre ønsker ikke å sende ut ny anmodning i denne saken da vi anser problemet som svært lite.

Sak 24

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arne Vidar Fevang  
Behov for nye medlemmer i styret.

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Vidar Fevang  
Behov for nye medlemmer i styret.
- Lars Dragnes

**Valg av 1 styremedlem 2** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Britt Rigmor Holth

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Anne Lise Akselsen
- Anne Marie Andreassen  
Har vært i styre før, så jeg har litt erfaring, men jeg er jo litt gammel.83år
- Gunnar Gjelsås

**Valg av 2 valgkomiteemedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## Døvlehavna Borettslag – Årsrapport for 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Gunn Jorun Junge Engelsen	Døvlehavna 18
Nestleder	Greta Hornthvedt	Døvlehavna 12
Styremedlem	Anne Cathrine Gran Widerøe	Døvlehavna 32
Varamedlem	Trine Gustavsen Åsen	Døvlehavna 13
Varamedlem	Britt Rigmor Holth	Døvlehavna 3

### Valgkomiteen

Toril Larsen	Døvlehavna 40
Gun Lisbeth Sandsland	Døvlehavna 20

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [dovlehavna@styrerommet.no](mailto:dovlehavna@styrerommet.no).

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### 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.

### Generelle opplysninger om Døvlehavna Borettslag

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

Døvlehavna Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 957700314, og ligger i SANDEFJORD kommune.

Gårds- og bruksnummer:

458      171      386

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.

Døvlehavna Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Antall styremøter: 6

I tillegg kommer mange uformelle møter for å forberede styremøter og gjennomføre bl.a. hastesaker. Styreleder utarbeider sakliste i samarbeide med sekretær og sekretær skriver referatene/protokollene. Alle som deltar på styremøtene må godkjenne



protokollene elektronisk. Etter dette er de også tilgjengelige for varamedlemmene. Et av varamedlemmene har deltatt på alle styremøtene. Det er også gjennomført to regnskap/budsjettmøter med rådgiver fra OBOS. Styreleder har også deltatt på flere byggemøter med Frode Larsen fra OBOS prosjekt og byggefirma TTSS. Borettslaget fikk ny rådgiver/forretningsfører i OBOS i 2024. Styret er meget godt fornøyd med samarbeide og jobben han gjør for oss.

Alle protokoller/referat fra styremøtene blir utført elektronisk via «Styrommet» (OBOS). Dette gjør at det blir en mye bedre saksgang og at rådgiver/forretningsfører lett kan følge med på sakene som behandles i borettslaget. Det gjør også referatene lett tilgjengelig for styremedlemmer i fremtiden. Dette betyr at papirprotokollene ble historie etter 2021. De vi har (4 stk) er viktig historikk og det er i 2023 kjøpt inn et brannsikket skap som står i kottet i Døvlestua, hvor de oppbevares. Styreleder og sekretær har nøkkel.

Styreleder utarbeidet i 2022 et arkiv i «styrommet» for alle dokumenter som er viktige for nåværende og fremtidig styre. Alt viktig materiale er arkivert og mange av dokumentene er nødvendig for at nåværende og fremtidige styre holdes løpende oppdatert. Dette er videreutviklet i 2023. Svært viktig for at vi bl.a. behandler søknader/saker likt og rettferdig, at styret lett kan finne ut når store vedlikeholdsprosjekt er gjennomført, kostnader osv. Styreleder og sekretær har brukt enormt mye tid til dette arbeidet og sørget for god og lett tilgjengelig dokumentasjon for fremtiden. **Dette betyr også at alle styremedlemmer og varamedlemmer for fremtiden må beherske de digitale plattformene vi har tatt i bruk.**

- Antall informasjonsskriv til beboerne: 13 stk., februar, mars, april, mai, juni (to stk.), september, oktober, november og desember i tillegg kommer et oppdatert omfattende infoskriv (til boligmappa) til alle beboere og nye beboere først utgitt i juni og oktober 2022 og oppdatert navn og telefonliste til beboerne. I tillegg ble det sendt ut tre infoskriv til boligmappa: info om kunst i borettslaget, regler for grilling og info om garasjeportene.  
Styret vektlegger stort å holde beboerne godt informert om styrets arbeid og hva som skjer/skal skje. Det er vesentlig at alle får god og riktig informasjon til samme tid. Målet er bl.a å forebygge usikkerhet, irritasjoner, konflikter og usanne rykter.
- Oppgaver som er gjennomført eller påbegynt av styret:  
Utskifting av all utebelysning på garasjer og inngangen bak leilighetene (de som ikke allerede var skiftet ut), lys i garasjene og Døvlestua. Det ble innhentet tilbud av to leverandører og tilbudet fra Ødeskaug ble valgt  
Feiing av piper ble utført av Sandefjord kommune. Det ble avdekket at alle pipeløp manglet sotlukestein (brannhemmende). Dette er bragt i orden høsten 23  
Ferdigstilling av mange av inngangspartiene til leilighetene og BlokkA, asfaltering, fugesand mm. Utført av Henrik Erichsen. Litt gjenstår og blir utført i 2024  
Flytting av deler av avfallsanlegget fra fellesgarasjene til parkeringsområdet ved siden av nr. 26  
Fukt ved pipeløp i en leilighet og fukt fra vifte på loft i en annen leilighet. For sistnevnte ble forsikringsselskap kontaktet, og beboer fikk malt kjøkkentak hvor det var noe fuktskader  
Flere påminnelser om søppelsortering, bla bioavfall  
Det er utarbeidet retningslinjer for grilling i borettslaget  
Det er utarbeidet omfattende info om garasjeportene, vedlikehold av disse mm.  
Det er avdekket feil ved ca. 20 vinduer, flassing av maling mm. Saken er meldt videre til OBOS prosjekt og NorDan som er leverandør, de vil følge opp i 2024



Info om gjesteparkering og tydelig skilt/merking av disse er på plass

Alle beboere har fått utdelt batteri til røykvarsler

Ny vimpel til flaggstanga

Styret vedtok å melde inn borettslaget i Huseiernes Landsforening, det gir to fordeler, juridisk hjelp og reduksjon av forsikringspremie i Storebrand

Et varamedlem sørger for å holde orden på leie av Døvlestua. Den er ikke mye brukt, men bla. fast hver annen mandag, enkelte helger og et par uker på sommeren, og de som leier sørger for renhold. Opplegget vi har fungerer bra

Det ble arrangert julebord i Døvlestua 30.11.23. Styret sto for arrangementet.

Flertallet av beboerne deltok

- Det er gjennomført vedlikeholdsbefering sammen med OBOS prosjekt i august 22. Rapport/ vedlikeholdsplan er mottatt fra OBOS.

Saker som er påbegynt/gjennomført i henhold til denne:

Ferdigstilte arbeidet med bytting av alle gamle vifter på loftene ble gjort i 2022, men noe slurv fra Stokke Kobber og blikk er oppdaget, alt er sjekket og rettet opp i 2023. Himling i svalgangen i 2. etg. Blokk må sikres i hht. brannforskrift. Gesimser må også sikres, alt arbeid ble gjort og slutført i 2023. Jobben ble sendt ut på anbud og TTSS ble valgt.

I tillegg kommer store tids- og arbeidskrevende oppgaver som er taushetsbelagt og derfor ikke kan nevnes her. Noe alle som sitter i et styre må være forberedt på. Svært mange møter, telefoner, SMS, e-poster og annet skrivearbeide. Men, dette vil selvsagt variere over tid.

Styret har fra 2022 gjennomført at alle endringer utendørs må det søkes om skriftlig, alle har fått skriftlig svar. Alle søknader i forbindelse med vedtektene pkt. 5.2.7 må det søkes om skriftlig.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ble utført vesentlig mye mer vedlikehold.

### Resultat

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

### Disponible midler

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

Ved årsskiftet hadde borettslaget negative disponible midler, -kr 8.256.



Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Det budsjetterte vedlikeholdet ble utført i 2023. Det betyr at de kr 700.000 som ble budsjettert til større vedlikehold, ikke vil bli benyttet.

I tillegg økte styret felleskostnader pr 01.02.24 med 8 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 700.000 til større vedlikehold som omfatter utvendig større vedlikehold. Dette vedlikeholdet ble utført i 2023. Det betyr at de kr 700.000 som ble budsjettert til større vedlikehold, ikke vil bli benyttet i 2024.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Døvlehavna Borettslag.

### Lån

Døvlehavna Borettslag har lån i OBOS-Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
088K01	<a href="#">98207914134</a>	6 110 097,00	30.03.24	260 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,1% flytende rente	6,29%	Nei

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2024 har økt med kr 7.380 til kr 146.635.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i DØVLEHAVNA BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til DØVLEHAVNA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 borettslaget 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.

### Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JW1NU-UBK2V-E0ITE-N2F0Y-EL5Z0-5TXB6



# 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."

**Haukvik, Ole Jarle**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-23 16:02:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JWI1NU-UBK2V-EOITE-N2F6Y-EL5ZO-STXB6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

25 av 36

3321 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



## DØVLEHAVNA BORETTSLAG ORG.NR. 957 700 314, KUNDENR. 3321

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>999 641</b>	<b>1 138 341</b>	<b>999 641</b>	<b>-8 255</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-860 023	53 061	491 312	-351 870
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-147 874	-191 760	-168 000	-140 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 007 897</b>	<b>-138 699</b>	<b>323 312</b>	<b>-491 870</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>18</b>	<b>-8 256</b>	<b>999 641</b>	<b>1 322 953</b>	<b>-500 125</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		509 852	1 156 793		
Kortsiktig gjeld		-518 108	-157 152		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>18</b>	<b>-8 256</b>	<b>999 641</b>		



## DØVLEHAVNA BORETTSLAG ORG.NR. 957 700 314, KUNDENR. 3321

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 847 028	1 801 908	1 892 000	2 044 000
Andre inntekter	3	175	119	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 847 203</b>	<b>1 802 027</b>	<b>1 892 000</b>	<b>2 044 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-9 870
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 221	-5 801	-5 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-139 255	-133 900	-140 595	-147 000
Konsulenthonorar	7	-4 525	-14 695	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-1 275 767	-477 890	-135 000	-827 000
Forsikringer		-79 407	-73 709	-81 080	-87 000
Kommunale avgifter	9	-394 608	-298 588	-311 410	-434 000
Energi/fyring		-7 825	-10 423	-16 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 932	-121 992	-106 743	-137 000
Andre driftskostnader	10	-302 893	-355 846	-270 900	-270 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 407 893</b>	<b>-1 561 304</b>	<b>-1 141 688</b>	<b>-2 005 270</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-560 690</b>	<b>240 723</b>	<b>750 312</b>	<b>38 730</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	23 404	8 158	0	2 000
Finanskostnader	12	-322 737	-195 820	-259 000	-392 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-299 333</b>	<b>-187 662</b>	<b>-259 000</b>	<b>-390 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-860 023</b>	<b>53 061</b>	<b>491 312</b>	<b>-351 870</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-860 023			
Til opptjent egenkapital			53 061		



**DØVLEHAVNA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 957 700 314, KUNDENR. 3321**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	18 267 492	18 267 492
Tomt		1 455 360	1 455 360
Andre varige driftsmidler	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>19 722 853</b>	<b>19 722 853</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	9 322
Driftskonto OBOS-banken		256 931	137 228
Sparekonto OBOS-banken		252 921	1 010 244
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>509 852</b>	<b>1 156 793</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 232 705</b>	<b>20 879 646</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 33 * 100		3 300	3 300
Opptjent egenkapital		3 644 853	4 504 875
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 648 153</b>	<b>4 508 175</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 132 745	6 280 619
Borettsinnskudd	16	9 933 700	9 933 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 066 445</b>	<b>16 214 319</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66	4 030
Leverandørgjeld		475 261	151 608
Påløpte renter		32 043	1 514
Påløpte avdrag		10 738	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>518 108</b>	<b>157 152</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 232 705</b>	<b>20 879 646</b>



11

Døvlehavna Borettslag

Pantstillelse	17	17 366 700	17 366 700
Garantiansvar		0	0

Stokke, 08.04.2024  
Styret i Døvlehavna Borettslag

Gunn Jorun Junge Engelsen /s/   Anne Cathrine Gran Widerøe /s/   Greta Horntvedt /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	1 847 028
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 847 028</b>

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

Regnskapskorrigeringer	175
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>175</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</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 2022/2023, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 221.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 525
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 525</b>

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

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt AS	-68 750
TTSS Byggservice AS	-397 663
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-466 413</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-40 799
Drift/vedlikehold VVS	-16 145
Drift/vedlikehold elektro	-239 590
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-508 860
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 960
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 275 767</b>

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

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

Kommunale avgifter	-394 608
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-394 608</b>

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

Driftsmateriell	-2 769
Vaktmestertjenester	-239 953
Snørydding	-31 175
Andre fremmede tjenester	-3 573
Trykksaker	-1 982
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 454
Andre kontorkostnader	-2 202
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 937
Velferdskostnader	-13 947
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-302 893</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	727
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 677
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>23 404</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-322 737
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-322 737</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1989	18 267 492
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>18 267 492</b>

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.458/bnr.171 M. flere

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

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

Kostpris	25 500
Avskrevet tidligere	-25 499
Avskrevet i år	0

1

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>
--------------------------------	----------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>
--------------------------------	----------

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-6 700 000
Nedbetalt tidligere	419 381
Nedbetalt i år	147 874

-6 132 745

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-6 132 745</b>
------------------------------------	-------------------

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

Opprinnelig 1989	-9 933 700
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-9 933 700</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	6 132 745
Påløpte avdrag	10 738
<b>TOTALT</b>	<b>6 143 483</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 267 492
Tomt	1 455 360
<b>TOTALT</b>	<b>19 722 852</b>

**NOTE: 18****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. For å bedre likviditeten har styret vedtatt å øke felleskostnadene med 8 % fra 01.02.24



### **Annen informasjon om borettslaget**

#### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 7144488. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 3321 Selskapsnavn: Døvlehavna Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



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.