



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 620 366  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HENCKELTUNET VEST BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 05.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 047 514	5 385 259
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 047 514</b>	<b>5 385 259</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		274 293	37 089
<b>Sum kostnader</b>		<b>274 293</b>	<b>37 089</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>773 221</b>	<b>5 348 170</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		677	129
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>677</b>	<b>129</b>
Annen finanskostnad		487 149	219 434
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>487 149</b>	<b>219 434</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-486 472</b>	<b>-219 305</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>286 749</b>	<b>5 128 865</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>286 749</b>	<b>5 128 865</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>286 749</b>	<b>5 128 865</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		286 749	5 128 865
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>286 749</b>	<b>5 128 865</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		76 570 000	76 570 000
Sum varige driftsmidler		76 570 000	76 570 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 570 000	76 570 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 610
Andre fordringer		25 871	7 422
Sum fordringer		25 871	9 032
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 412 150	512 553
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 412 150	512 553
Sum omløpsmidler		1 438 021	521 585
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 008 021</b>	<b>77 091 585</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 415 615	5 128 865
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 415 615</b>	<b>5 128 865</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 515 615</b>	<b>5 228 865</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		48 666 800	48 666 800
Øvrig langsiktig gjeld		22 971 000	22 971 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>71 637 800</b>	<b>71 637 800</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>71 637 800</b>	<b>71 637 800</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		706 575	219 434
Leverandørgjeld		23 750	5 485
Annen kortsiktig gjeld		124 281	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>854 606</b>	<b>224 919</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>72 492 406</b>	<b>71 862 719</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 008 021</b>	<b>77 091 584</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 454633

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 620 366  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HENCKELTUNET VEST BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 924 620 366  
HENCKELTUNET VEST BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 047 514	5 385 259
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 047 514</b>	<b>5 385 259</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		274 293	37 089
<b>Sum kostnader</b>		<b>274 293</b>	<b>37 089</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>773 221</b>	<b>5 348 170</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		677	129
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>677</b>	<b>129</b>
Annen finanskostnad		487 149	219 434
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>487 149</b>	<b>219 434</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-486 472</b>	<b>-219 305</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>286 749</b>	<b>5 128 865</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>286 749</b>	<b>5 128 865</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>286 749</b>	<b>5 128 865</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		286 749	5 128 865
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>286 749</b>	<b>5 128 865</b>



Organisasjonsnr: 924 620 366  
HENCKELTUNET VEST BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		76 570 000	76 570 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 570 000	76 570 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 610
Andre fordringer	25 871		7 422
Sum fordringer	25 871		9 032
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 412 150	512 553
Sum omløpsmidler		1 438 021	521 585
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 008 021</b>	<b>77 091 585</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	5 415 615	5 128 865
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 415 615</b>	<b>5 128 865</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 515 615</b>	<b>5 228 865</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	48 666 800	48 666 800
Øvrig langsiktig gjeld	22 971 000	22 971 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>71 637 800</b>	<b>71 637 800</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>71 637 800</b>	<b>71 637 800</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	706 575	219 434
Leverandørgjeld	23 750	5 485
Annen kortsiktig gjeld	124 281	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>854 606</b>	<b>224 919</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>72 492 406</b>	<b>71 862 719</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>78 008 021</b>	<b>77 091 584</b>



Organisasjonsnr: 924 620 366  
HENCKELTUNET VEST BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Generalforsamling 2022

Innkalling / Årsrapport / Årsregnskap / Forslag / Valg

3281 Henckeltunet Vest Borettslag

Tid: Onsdag 01.06.2022, kl. 17.00

Sted: Kongsberg Vandrerhjem Bergmannen, Hasbergs vei 5, 3616 Kongsberg





## Til andelseierne i Henckeltunet Vest Borettslag

**Velkommen til generalforsamling!**

**Tid: Onsdag 01.06.2022, kl. 17.00.**

**Sted: Kongsberg Vandrerhjem Bergmannen, Hasbergs vei 5, 3616 Kongsberg.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021.

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

### Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.  
Registreringsblankett/Fullmaktsskjema vedlagt bakerst.



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Henckeltunet Vest Borettslag  
avholdes onsdag 01.06.2022, kl. 17.00  
Kongsberg Vandrerhjem Bergmannen, Hasbergs vei 5, Kongsberg.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret: Vedtektsendring, valg av delegert til OBOS generalforsamling.
- B) Forslag fra styret: Valg av revisor.
- C) Forslag fra styret / OBOS Block Watne: Korrigering av bygge- og finansieringsplan.
- D) Forslag fra andelseierne Berit Land og Tor Inge Redalen: Vedtektsendringer i §§4-1(4) og 4-1(7)
- E) Forslag fra andelseier Liv Holen: Vedtektsendringer i §§4-1(4), 4-1(7), 5-1(1) og 5-2.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2-3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av 2 medlemmer av valgkomité for 1 år

Kongsberg, 20.05.2022  
Styret i Henckeltunet Vest Borettslag

Vegard Karlsen

Tor Inge Redalen

Erik Holdhus

Berit Land

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Vegard Karlsen	3. Bera Terrasse 13 B, Drammen
Nestleder	Tor Inge Redalen	Henckelmyra 22
Styremedlem	Erik Holdhus	Tjernsløkka 36, Kongsberg
Styremedlem	Berit Land	Henckelmyra 14

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Henckeltunet Vest Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Henckeltunet Vest Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924620366, og ligger i KONGSBERG kommune med følgende adresse:

Henckelmyra 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,40

Gårds- og bruksnummer:

8395 6

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.

Henckeltunet Vest Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### Styrets arbeid

Antall styremøter i 2021: 5

Antall behandlede saker: 30

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

Som et nyetablert borettslag var styrets arbeid i 2021 preget av å få på plass avtaler og rutiner for å få en god drift og godt bomiljø.

1. Etablering av brøyteavtale
2. Plenkipping fellesareal
3. Elbil-ladeanlegg

Beboernes styremedlemmer, Tor Inge Redalen og Berit Land, inviterte til beboermøte 21. juni. 9 boenheter var representert på møtet. Av saker som ble drøftet kan nevnes fellesareal, gjesteparkering, solskjerming og varmpumper. Det var også enighet om av fremtidig styre bør bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Referat fra beboermøtet ble lagt ut på [vibbo.no](http://vibbo.no).

**Styrets planer for 2022**

Etablere normal drift.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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

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

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.047.514.

Dette er kr 440.514 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kapitalkostnader ikke var budsjettert.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 274.293.

Dette er kr 254.857 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kommunale avgifter, lavere kostnader til drift og vedlikehold og lavere andre driftskostnader.

**Resultat**

Årets resultat på kr 286.749 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 583.415 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Kommunale avgifter i Kongsberg kommune

For 2022 er det budsjettet kr 40.000 i eiendomsskatt og kr 210.000 i kommunale avgifter til Kongsberg kommune.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har budsjettet med kr 5.000 i energikostnader for 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 3.113 til kr 45.292. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Henckeltunet Vest Borettslag.

### Lån

Henckeltunet Vest Borettslag har lån i OBOS-Banken:

Beleggsnr.	Lånenr.	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN	
OBOS01	00000	48 666 800,00	30.01.22	479	Terminer	Annuitet, månedlig forfall	1,9% flytende rente	Ukjent	Ja

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 har økt med kr 15.851 til kr 50.000. Økningen skyldes at flere leiligheter ble overtatt i 2021.

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

### Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 8 % fra 01.01.2022. Bakgrunnen for økningen er justering av konsumprisindeksen og å bygge opp likviditet.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Henckeltunet Vest Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Henckeltunet Vest Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Henckeltunet Vest Borettslag

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 05. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## HENCKELTUNET VEST BORETTSLAG - UNDER INNFLYTTING ORG.NR. 924 620 366, KUNDENR. 3281

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>296 665</b>	<b>0</b>	<b>296 665</b>	<b>583 415</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	286 749	5 128 865	77 850	-160 300
Kjøp av bygning	0	-76 570 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 12	0	53 599 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	0	-4 932 200	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd 11	0	22 971 000	0	0
Investering i aksjer/andeler	0	100 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>286 749</b>	<b>296 665</b>	<b>77 850</b>	<b>-160 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>583 415</b>	<b>296 665</b>	<b>374 515</b>	<b>423 115</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 438 021	521 584		
Kortsiktig gjeld	-854 606	-224 919		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>583 415</b>	<b>296 665</b>		



## HENCKELTUNET VEST BORETTSLAG - UNDER INNFLYTTNING ORG.NR. 924 620 366, KUNDENR. 3281

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		487 141	219 434	0	481 284
Innkrevde felleskostnader	2	560 373	233 625	607 000	616 716
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 047 514</b>	<b>453 059</b>	<b>607 000</b>	<b>1 098 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	0	0	-700
Styrehonorar		0	0	0	-5 000
Revisjonshonorar	3	-5 745	-3 875	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-34 149	-11 875	-41 250	-43 800
Konsulenthonorar	4	-41	0	-2 000	-2 000
Kontingenter		-2 400	0	-2 400	-4 000
Drift og vedlikehold	5	-49 504	0	-90 000	-60 000
Forsikringer		-42 179	-19 802	-33 750	-45 000
Kommunale avgifter	6	-112 500	0	-225 000	-250 000
Energi/fyring		0	0	-20 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-6 508	0	-33 750	-76 000
Andre driftskostnader	7	-21 267	-1 536	-75 000	-39 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-274 293</b>	<b>-37 089</b>	<b>-529 150</b>	<b>-537 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>773 221</b>	<b>415 970</b>	<b>77 850</b>	<b>560 800</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	4 932 200	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>773 221</b>	<b>5 348 170</b>	<b>77 850</b>	<b>560 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	677	129	0	500
Finanskostnader	9	-487 149	-219 434	0	-721 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-486 472</b>	<b>-219 305</b>	<b>0</b>	<b>-721 100</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>286 749</b>	<b>5 128 865</b>	<b>77 850</b>	<b>-160 300</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		286 749	5 128 865		



**HENCKELTUNET VEST BORETTSLAG - UNDER INNFLYTTING**  
**ORG.NR. 924 620 366, KUNDENR. 3281**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	76 570 000	76 570 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>76 570 000</b>	<b>76 570 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	1 610
Forskuddsbetalte kostnader		25 871	7 422
Driftskonto OBOS-banken		561 396	362 476
Sparekonto OBOS-banken		850 754	150 077
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 438 021</b>	<b>521 584</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 008 021</b>	<b>77 091 584</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 5000		100 000	100 000
Annen egenkapital	11	5 415 615	5 128 865
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 515 615</b>	<b>5 228 865</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	48 666 800	48 666 800
Borettsinnskudd	13	22 971 000	22 971 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>71 637 800</b>	<b>71 637 800</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		23 750	5 485
Påløpte renter		706 575	219 434
Annen kortsiktig gjeld	14	124 281	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>854 606</b>	<b>224 919</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 008 021</b>	<b>77 091 584</b>



12

Henckeltunet Vest Borettslag

Pantstillelse	15	200 000 000	200 000 000
Garantiansvar		0	0

Kongsberg, 02.05.2022  
Styret i Henckeltunet Vest Borettslag

Vegard Karlsen /s/

Berit Land /s/

Tor Inge Redalen /s/

Erik Holdhus /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	543 783
Carport	16 590
Kapitalkostnader på IN-lån	487 141
Overført til kapitalkostnader	-487 141
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>560 373</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 745.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -41

**SUM KONSULENTHONORAR -41**

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -875

Drift/vedlikehold elektro -23 750

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -15 101

Egenandel forsikring -9 778

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -49 504**

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

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter -112 500

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -112 500**

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding -12 500

Andre fremmede tjenester -6 438

Trykksaker -26

Andre kontorkostnader -35

Porto -216

Bank- og kortgebyr -2 053

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -21 267**

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken 677

**SUM FINANSINNTEKTER 677**

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Utbygger -487 141

Renter på leverandørgjeld -8

**SUM FINANSKOSTNADER -487 149**

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2020	76 570 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>76 570 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2020.

Gnr.8395/bnr.6

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

**NOTE: 11****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	483 415
Egenkapital fra IN tidligere	4 932 200
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>5 415 615</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 12****PANT-OG GJELDSBREV LÅN****Gjeld til utbygger**

Opprinnelig, 2020	-53 599 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	4 932 200
Nedbetalt i år, IN	0
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-48 666 800</b>

Lånet er et annuitetslån. Lånet vil være avdragsfritt i 5 år etter utbetaling.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått



avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.  
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

**Leilighetsnr****Potensiell endring i felleskostnader når avdragene påløper.**

1011, 1012	4 400
1009, 1010, 2004	4 500
1013, 1014, 2002	4 550
2005, 2006	4 600
1004	5 300
1003	5 350
1006	5 400
1005	5 450
1002	5 500
1007	5 550
1001, 1008	5 650

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2020	-22 971 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-22 971 000</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-124 281
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-124 281</b>

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 971 000
Pantelån	48 666 800
Beregnete IN-forpliktelser	4 932 200
<b>TOTALT</b>	<b>76 570 000</b>

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

Bygninger	76 570 000
<b>TOTALT</b>	<b>76 570 000</b>



#### 4. INNKOMNE FORSLAG

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

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

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

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

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

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

Det kreves 2/3 flertall av avgitte stemmer for positivt vedtak.

##### B) Forslag fra styret: Valg av revisor.

Borettslaget er etablert av OBOS Eiendomsforvaltning AS avdeling nybygg i Oslo. Nye borettslag etableres der med PricewaterhouseCoopers AS (PwC) som revisor.

Henckeltunet Vest Borettslag forvaltes av OBOS Vestfold i Tønsberg. Der har de aller fleste selskaper BDO AS som revisor. OBOS Vestfold har svært gode rutiner med BDO, og vi foreslår derfor at borettslaget bytter revisor til BDO. Både PwC og BDO har gode avtaler med OBOS, og derfor svært lave priser. Revisjon vil koste ca kr. 5.000 pr år.

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

Henckeltunet Vest Borettslag bytter revisor til BDO AS.



## C) Forslag fra styret / OBOS Block Watne: Korrigeringsplan av bygge- og finansieringsplan.

**Sakshistorikk:** Bygge- og finansieringsplanen er en del av stiftelsesdokumentet. Den viser bl.a. hvilken leilighet som er knyttet til hvilken andel, fordeling av felleskostnadene, hvor mye hver andelseier skal finansiere selv (innskudd) og hvor mye hver andelseier skal nedbetale av fellesgjelden. Borettslaget ble stiftet 26.11.2019. Bygge- og finansieringsplanen baserer seg på opprinnelig prisliste, dvs. prisliste ved salgsstart. Det kan m.a.o. være prisendringer både opp og ned senere, men disse endringene skal da behandles som prisøkning eller -reduksjon av egenkapitalen/innskuddet. Både det *pantesikrede* innskuddet og fellesgjelden forblir uendret. Ved en inkurie er en leilighet solgt uten at prisendringen er behandlet korrekt. Opprinnelig fellesgjeld for leilighet 1002 er kr 3.008.600, mens fellesgjeld iht. inngått kontrakt er kr 2.903.600 – en differanse på kr 105.000. Dette innebærer at borettslagets totale fellesgjeld også blir kr 105.000 lavere.

Ny bygge- og finansieringsplan med oppdaterte tall for leilighet 1002 følger. Merk at det ikke gjøres oppdateringer i stipulerte felleskostnader og kapitalkostnader. Disse vil m.a.o. ikke gjenspeile dagens priser eller innbetaling på IN-ordningen (individuell nedbetaling av fellesgjeld) ved overtakelse.

Andels Nr.	OBOS Nr.	P-rom = BRAS (kvm.)	Andel	Andel	Totalt* (Innskudd + fellesgjeld)	Stipulerte felleskostn., eks renter	Stipulerte kap.kostn. (renter) pr. mnd.
			30 % Innskudd	70 % Fellesgjeld			
1	1001	110,5	kr 1 319 400	kr 3 078 600	kr 4 398 000	kr 3 730	kr 6 799
2	1002	110,5	kr 1 244 400	kr 2 903 600	kr 4 148 000	kr 3 730	kr 6 412
3	1003	110,5	kr 1 259 400	kr 2 938 600	kr 4 198 000	kr 3 730	kr 6 489
4	1004	110,5	kr 1 244 400	kr 2 903 600	kr 4 148 000	kr 3 730	kr 6 412
5	1005	110,5	kr 1 274 400	kr 2 973 600	kr 4 248 000	kr 3 730	kr 6 567
6	1006	110,5	kr 1 268 400	kr 2 959 600	kr 4 228 000	kr 3 730	kr 6 536
7	1007	110,5	kr 1 304 400	kr 3 043 600	kr 4 348 000	kr 3 730	kr 6 721
8	1008	110,5	kr 1 328 400	kr 3 099 600	kr 4 428 000	kr 3 730	kr 6 845
9	1009	69	kr 1 049 400	kr 2 448 600	kr 3 498 000	kr 2 962	kr 5 407
10	1010	69	kr 1 049 400	kr 2 448 600	kr 3 498 000	kr 2 962	kr 5 407
11	2001	69,3	kr 1 064 400	kr 2 483 600	kr 3 548 000	kr 2 967	kr 5 485
12	2002	69,3	kr 1 064 400	kr 2 483 600	kr 3 548 000	kr 2 967	kr 5 485
13	1011	69	kr 1 034 400	kr 2 413 600	kr 3 448 000	kr 2 962	kr 5 330
14	1012	69	kr 1 034 400	kr 2 413 600	kr 3 448 000	kr 2 962	kr 5 330
15	2003	69,3	kr 1 049 400	kr 2 448 600	kr 3 498 000	kr 2 967	kr 5 407
16	2004	69,3	kr 1 049 400	kr 2 448 600	kr 3 498 000	kr 2 967	kr 5 407
17	1013	69	kr 1 064 400	kr 2 483 600	kr 3 548 000	kr 2 962	kr 5 485
18	1014	69	kr 1 064 400	kr 2 483 600	kr 3 548 000	kr 2 962	kr 5 485
19	2005	69,3	kr 1 079 400	kr 2 518 600	kr 3 598 000	kr 2 967	kr 5 562
20	2006	69,3	kr 1 079 400	kr 2 518 600	kr 3 598 000	kr 2 967	kr 5 562
1713,8			<b>kr 22 926 000</b>	<b>kr 53 494 000</b>	<b>kr 76 420 000</b>		

### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar bygge- og finansieringsplanen slik den fremkommer i innkallingen.

Borettslagets opprinnelige kjøpesum er dermed kr 76.420.000, fellesgjeld kr 53.494.000 og pantesikret innskudd kr 22.926.000.

**D) Forslag fra andelseierne Berit Land og Tor Inge Redalen: Vedtektsendringer i §§4-1(4) og 4-1(7)**

Berit og Tor Inge ønsker å presisere kravet om å søke styret, og i gitte tilfeller generalforsamlingen, dersom en beboer ønsker å gjøre endringer. Kravet om godkjenning fra styret er for å sikre ansvarsforhold, alle andelseieres interesser og god drift av borettslagets som helhet.

**Opprinnelig tekst 4-1 (4):**

Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

**Ny tekst 4-1 (4):**

Andelseier må søke styret for å kunne gjøre alle typer faste fasade eller bygningstekniske (utvendig og innvendig) endringer. Eksempler på søknadspliktige endringer er montering av solskjerming, parabolantenne, varmepumpe, gjerde, skillevegg etc. Det skal også søkes styret for å kunne gjøre endringer eller tillegg i faste installasjoner på fellesarealet.

Styret skal behandle endringer på et prinsipielt og helhetlig nivå og skal vurdere alle andelseieres interesser. Godkjenninger skal ikke kunne gjelde enkeltbeboere. Større endringer skal godkjennes i generalforsamling med minst to tredjedels flertall.

**Opprinnelig tekst 4-1 (7):**

Andelseierne i hus 1-4 har eksklusiv bruksrett til bebygd markterrasse i front av bolig og grøntarealer rundt egen bolig slik det fremkommer av utomhusplan. Andelseierne i hus 1-4 har vedlikeholdsansvar for sine utomhusarealer. Etablering av gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger kan kun skje med styrets forutgående skriftlige samtykke. Borettslaget, ved styret eller den styret utpeker, har rett til uhindret å ferdes over andelseiers utomhusareal for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedring på bygget.

**Ny tekst 4-1 (7):**

Andelseierne i hus 1-4 har eksklusiv bruksrett til bebygd markterrasse i front av bolig og grøntarealer rundt egen bolig slik det fremkommer av utomhusplan. Andelseierne i hus 1-4 har vedlikeholdsansvar for sine utomhusarealer. Borettslaget, ved styret eller den styret utpeker, har rett til uhindret å ferdes over andelseiers utomhusareal for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedring på bygget. Andelseier må søke styret for å kunne gjøre alle typer faste fasade eller bygningstekniske (utvendig og innvendig) endringer i henhold til punkt 4-1 (4).

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar foreslåtte endringer i vedtektene.

Det kreves 2/3 flertall av avgitte stemmer for positivt vedtak.

**E) Forslag fra andelseier Liv Holen: Vedtektsendringer i §§4-1(4), 4-1(7), 5-1(1) og 5-2.**

**4. Borett og overlating av bruk**

**4-1 Boretten**

(4) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates. *Ønsker en av andelseierne i hus 1-4, som har eksklusiv bruksrett av grøntareal, slik det framkommer av utomhusplan, å gjøre noe med sitt uteområde som: f.eks sette opp utebod eller pergola, legge steinheller (foran ved inngangsparti), utvide terrasse el andre ting, kan dette kun skje med styrets forutgående skriftlige samtykke.*

(7) Andelseierne i hus 1-4 har eksklusiv bruksrett til bebygd markterrasse i front av bolig og grøntarealer rundt egen bolig slik det framkommer av utomhusplan.

Andelseierne i hus 1-4 har vedlikeholdsansvar for sine utomhusarealer. [REDACTED]

[REDACTED] Borettslaget, ved styret eller den styret utpeker, har rett til uhindret å ferdes over andelseiers utomhusareal for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedring på bygget.

[REDACTED]

**5. Vedlikehold**

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som: dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater og eksklusivt utomhusareal. *Det den enkelte andelseier selv setter opp på eksklusivt utomhusareal har han også vedlikeholdsplikt til. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.*

Endringer er markert med gult

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

[REDACTED]

[REDACTED], eller sier det seg selv?

**Annen informasjon om borettslaget****Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

**Retningslinjer for styrearbeid**

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

**Parkering**

Carport følger leiligheten.

**Nøkler**

Andelseier kan selv kopiere nøkler.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7293687. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Lånet utbetales når alle leilighetene er overlevert, estimert i løpet av 2022.

Når lånet er utbetalt vil innbetaling kunne foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

### Forkjøpsrett

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

### Energimerking

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

### Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



3281 Henckeltunet Vest Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

E-post: [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.