



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 994 496
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WELHAVENS GATE 10-14
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 322 871	3 461 820
Sum inntekter		3 322 871	3 461 820
Kostnader			
Lønnskostnad		135 625	130 524
Annen driftskostnad		2 319 296	2 929 539
Sum kostnader		2 454 921	3 060 063
Driftsresultat		867 949	401 757
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		475	2 669
Sum finansinntekter		475	2 669
Annen finanskostnad		12 524	24 264
Sum finanskostnader		12 524	24 264
Netto finans		-12 049	-21 596
Ordinært resultat før skattekostnad		855 900	380 162
Ordinært resultat etter skattekostnad		855 900	380 162
Årsresultat		855 900	380 162
Totalresultat		855 900	380 162
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		855 900	380 162
Sum overføringer og disponeringer		855 900	380 162



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		45 796 000	45 796 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 250 000	2 250 000
Sum varige driftsmidler		48 046 000	48 046 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 046 000	48 046 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		146 283	153 334
Sum fordringer		146 283	153 334
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		844 131	444 607
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		844 131	444 607
Sum omløpsmidler		990 413	597 941
SUM EIENDELER		49 036 413	48 643 941

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 300	6 300
Sum innskutt egenkapital		6 300	6 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 931 404	30 075 503
Sum opptjent egenkapital		30 931 404	30 075 503
Sum egenkapital		30 937 704	30 081 803
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		361 746	978 233
Øvrig langsiktig gjeld		17 207 700	17 207 700
Sum annen langsiktig gjeld		17 569 446	18 185 933
Sum langsiktig gjeld		17 569 446	18 185 933
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		259 562	260 661
Leverandørgjeld		269 688	115 544
Annen kortsiktig gjeld		14	
Sum kortsiktig gjeld		529 264	376 204
Sum gjeld		18 098 710	18 562 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 036 413	48 643 941



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 418351

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 994 496
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WELHAVENSGATE NR 10
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 948 994 496
BORETTSLAGET WELHAVENSGATE NR 10

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 322 871	3 461 820
Sum inntekter		3 322 871	3 461 820
Kostnader			
Lønnskostnad		135 625	130 524
Annen driftskostnad		2 319 296	2 929 539
Sum kostnader		2 454 921	3 060 063
Driftsresultat		867 949	401 757
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		475	2 669
Sum finansinntekter		475	2 669
Annen finanskostnad		12 524	24 264
Sum finanskostnader		12 524	24 264
Netto finans		-12 049	-21 596
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		855 900	380 162
Årsresultat		855 900	380 162
Totalresultat		855 900	380 162
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		855 900	380 162
Sum overføringer og disponeringer		855 900	380 162



Organisasjonsnr: 948 994 496
BORETTSLAGET WELHAVENSGATE NR 10

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		45 796 000	45 796 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 250 000	2 250 000
Sum varige driftsmidler		48 046 000	48 046 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 046 000	48 046 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		146 283	153 334
Sum fordringer		146 283	153 334
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		844 131	444 607
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		844 131	444 607
Sum omløpsmidler		990 413	597 941
SUM EIENDELER		49 036 413	48 643 941
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 300	6 300
Sum innskutt egenkapital		6 300	6 300



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	30 931 404	30 075 503
Sum opptjent egenkapital	30 931 404	30 075 503
Sum egenkapital	30 937 704	30 081 803
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	361 746	978 233
Øvrig langsiktig gjeld	17 207 700	17 207 700
Sum annen langsiktig gjeld	17 569 446	18 185 933
Sum langsiktig gjeld	17 569 446	18 185 933
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	259 562	260 661
Leverandørgjeld	269 688	115 544
Annen kortsiktig gjeld	14	
Sum kortsiktig gjeld	529 264	376 204
Sum gjeld	18 098 710	18 562 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	49 036 413	48 643 941



Organisasjonsnr: 948 994 496
BORETTSLAGET WELHAVENSGATE NR 10

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:



Årsmøte 2022

0554 Welhavensgate Nr.10 Borettslag





Til andelseierne i Welhavensgate Nr.10 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 31.mai 2022 kl. 18.00 i Cochs pensjonat, Parkveien 25.

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 Welhavensgate Nr.10 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.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Welhavensgate Nr.10 Borettslag
avholdes tirsdag 31.mai 2022 kl. 18.00 i Cochs Pensjonat, Parkveien 25.**

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) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
 - B) Endring av navn
 - C) Container
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem 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 valgkomité for 1 år
- F) Representanter Lorrykvartalet

Oslo, 7.4.2022

Styret i Welhavensgate Nr.10 Borettslag

Marius Dag Pettersen Elsebeth Sandaas Rigmor Stormark Yury Veryutin

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marius Dag Pettersen	Oberst Rodes Vei 17 B
Styremedlem	Elsebeth Sandaas	Welhavens Gate 10
Styremedlem	Rigmor Stormark	Welhavens Gate 14
Styremedlem	Yury Veryutin	Welhavens Gate 10
Varamedlem	Anne Hertzberg	Welhavens Gate 12

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Marius Dag Pettersen	Oberst Rodes Vei 17 B
Varadelegert	Rigmor Stormark	Welhavens Gate 14

Valgkomiteen

Yury Veryutin	Welhavens Gate 10
---------------	-------------------

Lorrykvartalet

Marius D. Pettersen
Elsebeth Sandaas
Lise Omholt

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Welhavensgate Nr.10 Borettslag

Borettslaget består av 63 andelsleiligheter.

Welhavensgate Nr.10 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948994496, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Welhavens gate 10-12-14

Gårds- og bruksnummer:

214 435

Første innflytting skjedde i 1992. Tomten, kjøpt i 1990 er på 1 885 m2.

Borettslaget er seksjon 1, næringseksjoner nr 2 og 4, og garasje plassene nr. 3

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.

Welhavensgate Nr.10 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

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 6 møter.

Styret bestilte høsten 2020 modernisering av en heis. Dette selskapet gikk dessverre konkurs sommeren 2021, men borettslaget fikk pant i alle delene nødvendig for å modernisere en heis fra boet og har disse på lager. Styret henter derfor inn tilbud for å starte å bytte en heis på slutten av året eller begynnelsen av neste år.

I tillegg til dette og den vanlige driften av borettslaget samt oppfølging av avtaler, har styret bla. arbeidet med følgende saker siste år:

- Byttet sirkulasjonspumpe og tilbakeslagsventil for varmtvannet
- Hentet inn tilbud og forhandlet ny felles TV- og bredbåndsavtale
- Byttet vifte for Welhavens gate 14 på garanti og byttet kontrollmodul for viften
- Fortsatt arbeid med en komplisert fuktskade

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 3 322 871.

Andre inntekter består i hovedsak av felleskostnader fra næringslokaler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 454 921.

Resultat

Årets resultat på kr 855 900 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 innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

IN-lånet er ferdig nedbetalt 1.8 2022.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 461 149 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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med 11,8 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Welhavensgate Nr.10 Borettslag.

Lån

Welhavensgate Nr.10 Borettslag har 1 lån i Husbanken (IN-lån), flytende rente, løpetid til 2022. Siste termin 1.8.2022.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2022.

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 5 % fra 1.1.2022, og 5 % fra 1.5.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET

De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet kan henvende seg til forretningsfører.

Månedlig a-konto leie for garasje plass er 300 kr/måned.

Underskuddet av betalt A-konto minus kostnader for garasjeseksjonen i 2021 (se oppstilling lenger bak i heftet) var kr 16 860.

Dette blir krevet inn av de 44 plassene sammen med felleskostnader forfall 1.august, det vil si **kr 383** pr plass.

Nyinnflyttede med garasje plass bes sjekke på innbetalingsgiroen at de har ei linje for garasjeleie da denne leie ikke inngår i borettslagets fellesutgifter.

Eierskifter på bruksretten til garasjeplasser må tinglyses separat hos Statens Kartverk, Hønefoss.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Welhavensgate Nr 10

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Welhavensgate Nr 10s 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 - Borettslaget Welhavensgate Nr 10

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, 21. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET WELHAVENSGATE NR 10 ORG.NR. 948 994 496, KUNDENR. 554

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		221 736	514 427	221 736	461 150
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		855 900	380 162	534 212	834 700
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-616 487	-621 734	-614 000	-619 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-51 119	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		239 413	-292 691	-79 788	215 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		461 149	221 737	141 948	676 850
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		990 413	597 941		
Kortsiktig gjeld		-529 264	-376 204		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		461 149	221 737		



BORETTSLAGET WELHAVENSGATE NR 10 ORG.NR. 948 994 496, KUNDENR. 554

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		623 113	645 736	624 468	363 559
Innkrevde felleskostnader	2	2 623 628	2 717 532	2 623 532	2 853 441
Ladepunkt		11 926	6 441	0	12 000
Andre inntekter	3	64 204	40 992	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 322 871	3 410 701	3 288 000	3 269 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-12 524	-17 500	-17 600
Styrehonorar	5	-118 000	-118 000	-118 000	-118 000
Revisjonshonorar	6	-6 295	-5 700	-6 000	-7 000
Andre honorarer		-7 000	-6 000	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-105 395	-102 825	-105 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-4 272	-7 634	-15 000	-15 000
Kontingenter		-12 600	-12 600	-12 600	-12 600
Drift og vedlikehold	8	-370 400	-1 240 638	-820 000	-300 000
Forsikringer		-196 771	-181 045	-199 000	-206 000
Kommunale avgifter	9	-498 796	-511 840	-520 188	-508 400
Energi/fyring		-450 623	-218 844	-300 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-205 919	-202 222	-204 000	-210 000
Andre driftskostnader	10	-461 225	-440 190	-420 000	-450 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 454 921	-3 060 063	-2 744 288	-2 430 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		867 949	350 638	543 712	838 200
Innbetalt andel fellesgjeld		0	51 119	0	0
DRIFTSRESULTAT		867 949	401 757	543 712	838 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	475	2 669	500	500
Finanskostnader	12	-12 524	-24 265	-10 000	-4 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 049	-21 596	-9 500	-3 500
ÅRSRESULTAT		855 900	380 162	534 212	834 700
Overføringer:					
Til annen egenkapital		855 900	380 162		



BORETTSLAGET WELHAVENSGATE NR 10
ORG.NR. 948 994 496, KUNDENR. 554
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	40 222 255	40 222 255
Tomt		5 573 745	5 573 745
Andre varige driftsmidler	14	2 250 000	2 250 000
SUM ANLEGGSMIDLER		48 046 000	48 046 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		125 679	116 955
Andre kortsiktige fordringer	15	20 604	36 379
Driftskonto OBOS-banken		636 269	87 221
Sparekonto OBOS-banken		207 861	357 386
SUM OMLØPSMIDLER		990 413	597 941
SUM EIENDELER		49 036 414	48 643 941
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 63 * 100		6 300	6 300
Annen egenkapital	16	30 931 404	30 075 503
SUM EGENKAPITAL		30 937 704	30 081 803
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	361 746	978 233
Borettsinnskudd	18	17 207 700	17 207 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 569 446	18 185 933
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		269 688	115 544
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250.000,-)		0	0
Påløpte renter		1 955	5 181
Påløpte avdrag		257 607	255 480
Annen kortsiktig gjeld	19	14	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		529 264	376 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 036 414	48 643 941
Pantstillelse	20	37 527 700	37 227 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 7.4.2022

Styret i Borettslaget Welhavensgate Nr 10

Marius Dag Pettersen /s/

Elsebeth Sandaas /s/

Rigmor Stormark /s/

Yury Veryutin /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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	2 390 700
Garasje	158 400
Eiendomsskatt	74 528
Kapitalkostnader på IN-lån	623 268
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-155
Overført til kapitalkostnader	-623 113
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 623 628

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasje, avregning 2021	16 860
Næringslokaler, felleskostnader og avregning 2021	43 744
Nøkler	3 600
SUM ANDRE INNTEKTER	64 204

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 625

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 118 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 295.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 272
SUM KONSULENTHONORAR	-4 272

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

Drift/vedlikehold bygninger	-2 761
Drift/vedlikehold elektro	-16 094
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 178
Drift/vedlikehold heisanlegg	-152 690
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 211
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 247
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 220

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-370 400**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-83 303
Vann- og avløpsavgift	-286 634
Renovasjonsavgift	-128 858

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-498 796**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 935
Driftsmateriell	-2 462
Lyspærer og sikringer	-6 214
Vaktmestertjenester	-142 820
Vakthold	-112 995
Renhold ved firmaer	-178 273
Trykksaker	-918
Andre kontorkostnader	-8 054
Porto	-1 028
Bank- og kortgebyr	-2 447
Velferdskostnader	-1 079

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-461 225**

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	475
------------------------------------	-----

SUM FINANSINNTEKTER **475**

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-6 626
Kassekreditt tinglysning	-585
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 313
SUM FINANSKOSTNADER	-12 524

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1992	40 222 255
SUM BYGNINGER	40 222 255

Tomten ble kjøpt i 1990.

Gnr.214/bnr.435

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

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

Tilgang 1992	2 250 000
	2 250 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2 250 000

Garasjeanlegg vurderes til å ikke ha noe verdifall og avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Garasje avregning 2021	16 860
Næringslokaler avregning 2021	3 744
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 604

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	30 871 646
Egenkapital fra IN tidligere	3 986 636
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-3 926 878
SUM ANNEN EGENKAPITAL	30 931 404

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Renter 31.12: 0,72 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 1992

-28 120 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

23 155 131

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

616 487

Nedbetalt tidligere, IN

3 986 636

Nedbetalt i år, IN

0

-361 746**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-361 746**

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991

-380 000

Opprinnelig 1992

-16 827 700

SUM BORETTSINNSKUDD**-17 207 700****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto

-14

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-14****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

17 207 700

Pantelån

361 746

Påløpte avdrag

257 607

Beregnete IN-forpliktelser

59 758

TOTALT**17 886 811**

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

Bygninger

40 222 255

Tomt

5 573 745

TOTALT**45 796 000**



INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling (2/3 flertall)

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:

Forslag:

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

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

VEDTAK:

B) Endring av navn

Forslagstiller: Styret

Borettslaget har i dag navn «Borettslaget Welhavensgate nr. 10». Dette reflekterer ikke alle adressene og oppgavene borettslaget består av og gatenavnet er skrevet uten mellomrom som er forskjellig fra hvordan gatenavnet nå skrives.

Forslag til vedtak:

Ved 2/3 flertall endres navnet på borettslaget til «Borettslaget Welhavens gate 10-14»

VEDTAK:

C) Container

Forslagstiller: Styret

En av tjenestene borettslaget har tilbudt andelseierne og beboerne er en container hvert år for å kaste større gjenstander.

I tillegg til at en container koster mange tusen, kreves det også veldig mye arbeid og tid for styret siden det bla. kvelden før må holdes av 2 parkeringsplasser ved siden av hverandre. Med parkeringssituasjonen slik den er, er arbeidet med å få reservert 2 plasser ved siden av hverandre i løpet av en kveld noe som tar mye tid. Stadig veiarbeid og oppussing av nabogårdene gjør at container ofte må utsettes.

Styret har sett på alternativer til container, men dette er vanskelig siden det er ukjent mengde og type avfall.

Av erfaring er det bare et fåtall av andelseierne som benytter seg av containeren hvert år.



Det finnes mange alternativer som de som ønsker å bli kvitt større gjenstander eller større mengder søppel som iSekk (må plasseres på parkeringsplass på andre siden av gaten), søppeltaxi og mulighet for å leie varebil for bare noen hundrelapper og selv kjøre til gjenbruksstasjonen hvor levering er gratis.

Forslag til vedtak:

Ved alminnelig flertall vil borettslaget ikke lenger tilby container årlig til sine beboere. Beboerne må selv ordne bortkjøring av store eller større mengder avfall.

VEDTAK:



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Marius D. Pettersen Oberst Rodes vei 17 B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Eisebeth Sandaas Welhavens gate 10

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Yury Veryutin Welhavens gate 10

Rigmor Stormark Welhavens gate 12

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Anne Hertzberg Welhavens gate 12

Tom Christensen Welhavens gate 10

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Rigmor Stormark Welhavens gate 12

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anne Hertzberg Welhavens gate 12

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Yury Veryutin Welhavens gate 10

F. Til Lorrykvartalet foreslås:

Eisebeth Sandaas Welhavens gate 10

Anne Hertzberg Welhavens gate 12

Lise Omholt Welhavens gate 10

Valgkomite og styret ønsker at flere bidrar i borettslaget ved å ta på seg et verv i borettslaget. Det er ledige plasser i valgkomite, og det kan også tas inn flere tilstyre/varamedlemmer.

I valgkomiteen for Welhavensgate Nr.10 Borettslag

Oslo, 15.mars 2022

Yury Veryutin

**KOSTNADSFORDELING GARASJER/FORRETNINGSBYGG/BORETTSLAG 2021**

	Totale kostnader	Garasjer	Forretning	Borettslag
		0,14783	0,02615	0,82603
Revisjon	6 295	931	165	5 200
Forretningsførerhonorar	105 395	15 580	2 756	87 059
Rep. og vedlikehold *	217 710	32 184	5 692	179 834
Vaktmester/vakthold	434 088	64 170	11 349	358 568
Forsikring	196 771	29 088	5 145	162 538
Kommunale avg. **	415 493	0	12 748	402 745
Strøm 50 %	225 312	33 307	5 891	186 113
Snørydding	0	0	0	0
Alarmtelefon 22 59 27 93	0	0	0	0
SUM	1 601 064	175 260	43 744	1 382 060

Avregning garasjene 2021**Avregning forretningsbygg 2021**

Inntekter	158 400	A'konto overføring	40 000
Kostnader	175 260	Kostnader	43 744
Underskudd	-16 860	Underskudd	-3 744

* Ikke heis og kabel-TV

x) Ikke 6606-07

** Fordeles etter brøk 133/4335 (0,03068) forretningsbygg og 4202/4335 (0,96932) borettslag



Annem 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.

Vaktmester

Borettslaget har avtale med Asker- og Bærum Vaktmestertjeneste. Tjenesten innebærer et fremmøte hver torsdag for kontroll av dører/låser, ventilasjon, vann og rør, skifting av lyspærer/rør og tømning av papirkurver på fasade. Snørydding/strøing av fortau og garasjefeiing ved behov. Småreparasjoner samt formidling av håndverkere står også vaktmestertjenesten for. Asker- og Bærum Vakt mestertjeneste kan treffes på tlf 6715 00 88 eller det kan legges en lapp i Styrets/Vaktmesterens postkasse.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om vektertjeneste. Vekter skal kontrollere borettslagets områder 1 gang mellom kl. 1800 og kl. 0600 hver dag. Securitas vil rykke ut ved toveis heisalarm dersom det bes om hjelp eller ingen verbal kommunikasjon oppfanges når heisalarmen går. Bomiljøvekterens oppgaver er å skape trygghet for den enkelte beboer og sikkerhet for den enkelte og fellesskapets verdier. For å få maksimalt utbytte av bomiljøtjenesten kan den enkelte beboer kontakte Securitas på **telefon 22 97 10 70** ved opplevelse av utrygghet og vesentlig avvik fra normalsituasjonen, som for eksempel uønsket opphold/ferdsel av uvedkommende i eller ved eiendommen, uvanlige lyder, støy, bråk og lignende. Bomiljøvekteren kan også assistere deg ved akutte behov for håndverker, assistanse i helger og natt, men vær oppmerksom på at håndverkere benytter høyere takster på disse tider av døgnet.

Renhold

Borettslaget har avtale med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Eier av leilighet/garasje kan skriftlig bestille nøkler til hovedinngangen. Bestillingen sendes styret. Nøklerne vil bli sendt rekommandert i postoppkrav fra leverandør. Leveringstid er ca. 14 dager, pris for systemnøkkel ca. kr 400,-. Nøkler til egen leilighet må eierne ordne selv. Styret har mal som skal følges for bestilling av post kasse- og ringeklokkeskilt



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i CODAN AS med polisenummer 440150074. 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.

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.

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. 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

TV-bredbånd

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.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Byttet vinduer og verandadører	midtre leiligheter i 6.etasje
2020	Skiftet hovedvifte ventilasjon	
2019	Lading infrastruktur garasje	
2019	Flislegging 1.etasje	
2019	Nye lamper oppganger	
2019	Elektriske døråpnere	
2018	Vedlikehold tak og takvinduer	Rensing takrenner
2017	Rens ventilasjon	
2016	Malt fasade	
2015	Malt fellesarealer	
2014	Byttet inngangsdører	
2012	Etterfylt alle brannslukningsapparater	
2012	Nytt brannvarslingsanlegg	
2012	Nytt callinganlegg	
2008	Kontroll/reparasjon ventilasjonsanlegg	Inngått vedlikeholdsavtale med GK Norge AS



0554 Welhavensgate Nr.10 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

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.