



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 505 814  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VELHAVEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		938 235	907 952
<b>Sum inntekter</b>		<b>938 235</b>	<b>907 952</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		983 777	811 645
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 052 237</b>	<b>868 695</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-114 002</b>	<b>39 257</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 807	9 242
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 807</b>	<b>9 242</b>
Annen finanskostnad			4
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>4</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 807</b>	<b>9 238</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-105 195</b>	<b>48 495</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-105 195</b>	<b>48 495</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-105 195</b>	<b>48 495</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-105 195</b>	<b>48 495</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-105 195	48 495
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-105 195</b>	<b>48 495</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		103 329	123 211
Sum varige driftsmidler		103 329	123 211
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		103 329	123 211
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		32 164	81 256
Sum fordringer		32 164	81 256
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		575 717	732 168
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		575 717	732 168
Sum omløpsmidler		607 881	813 424
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>711 209</b>	<b>936 635</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		650 055	755 250
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>650 055</b>	<b>755 250</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>650 055</b>	<b>755 250</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 870	161 345
Annen kortsiktig gjeld		57 285	20 041
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 155</b>	<b>181 386</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 155</b>	<b>181 386</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>711 209</b>	<b>936 635</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474487

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 986 505 814  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VELHAVEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 986 505 814  
VELHAVEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		938 235	907 952
<b>Sum inntekter</b>		<b>938 235</b>	<b>907 952</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		983 777	811 645
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 052 237</b>	<b>868 695</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-114 002</b>	<b>39 257</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 807	9 242
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 807</b>	<b>9 242</b>
Annen finanskostnad			4
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>4</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 807</b>	<b>9 238</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-105 195</b>	<b>48 495</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-105 195</b>	<b>48 495</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-105 195</b>	<b>48 495</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-105 195</b>	<b>48 495</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-105 195	48 495
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-105 195</b>	<b>48 495</b>



Organisasjonsnr: 986 505 814  
VELHAVEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</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		103 329	123 211
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		103 329	123 211
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		32 164	81 256
Sum fordringer		32 164	81 256
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		575 717	732 168
Sum omløpsmidler		607 881	813 424
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>711 209</b>	<b>936 635</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		650 055	755 250



Sum opptjent egenkapital	650 055	755 250
Sum egenkapital	650 055	755 250
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	3 870	161 345
Annen kortsiktig gjeld	57 285	20 041
Sum kortsiktig gjeld	61 155	181 386
Sum gjeld	61 155	181 386
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	711 209	936 635



Organisasjonsnr: 986 505 814  
VELHAVEN BOLIGSAMEIE

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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til seksjonseierne i Velhaven Boligsameie

### Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøtet bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

#### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes tirsdag 30.04.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 08.05.21 kl. 16.

#### Hvordan deltar du?

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

#### Analog deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



VELHAVEN BOLIGSAMEIE

---

## Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Velhaven Boligsameie avholdes digitalt på Vibbo.no i perioden 30.04.20 til 08.05.20.

---

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

side 15

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av husordensregler vedr husbråk

side 15

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

side 16

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité

Oslo, 25.03.2021

Styret i Velhaven Boligsameie

*Bjørn Løvlie /s/   Anna Elisabeth Blom /s/   Bjørn Ivar Liland /s/   Berit Mildred Mørk /s/*

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



VELHAVEN BOLIGSAMEIE

## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Løvlie	Pilestredet Park 22	2019 – 2021
Styremedlem	Anna Elisabeth Blom	Pilestredet Park 22	2020 – 2022
Styremedlem	Bjørn Ivar Liland	Pilestredet Park 22	2020 – 2021
Styremedlem	Berit Mildred Mørk	Pilestredet Park 22	2019 – 2021
Varamedlem	Camilla Hestness Matthiessen	Pilestredet Park 22	2020 – 2021

### Valgkomiteen

Frode Paulsen	Pilestredet Park 22	2020 – 2021
Peder Oluf Vold	Pilestredet Park 22	2020 – 2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Velhaven Boligsameie

Sameiet består av 28 seksjoner.

Velhaven Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986505814, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet Park 22

Gårds- og bruksnummer :

208 930

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Velhaven Boligsameie har ingen ansatte.



---

## VELHAVEN BOLIGSAMEIE

---

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

I perioden april 2020 – april 2021 er det avholdt 2 styremøter i tillegg til saksbehandling via mail. Varamedlem innkalles og møter til styremøtene.

Den største enkeltposten i 2020 utgjør kr 146.000 i investering i nytt dørtelefonsystem og dørautomatikk for inngangsdører ved starten av året.

Styret arbeider med reforhandling av avtalen med Telia om kollektiv avtale for bredbånd 50 mbps og en TV-pakke med flere kanalvalg og strømmetjenester som C-more, HBO. Strive mm. Ny avtale inngås i mars/april 2021 og innebærer en pris på kr 369 pr mnd og er kr 20 pr mnd rimeligere enn dagens avtale. Beløpet er inkludert i husleien. Avtalen har løpetid på 5 år og omfatter enhver som bor i leiligheten. Beboere står fritt til å kjøpe raskere internett, utvidet TV-pakke og mobilabonnement fra Telia til gunstige priser.

Årlig kontroll av brannalarm- og nødlysanlegget ble gjennomført 25.02.21. Alt utstyr på fellesarealene ble testet. Tre defekte batterier er skiftet. For å begrense kontakt mellom beboere og operatør fra Firesafe i dagens koronasituasjon, ble ikke detektor som utløses ved varme (57°) i leiligheter funksjonstestet. Det ble sjekket at beboere kunne høre at alarmen i leiligheten fungerte.

Det har ikke vært forsikringskade i 2020. Vi har ennå ikke klart å finne årsaken til en lekkasje ned gjennom et balkongtak i 5 etasje, hvor vann drypper ned på utsiden av nedløpsrør. Flere blokker på B-feltet har samme problem og det er et godt samarbeid for å finne en felles løsning for hvordan lekkasjen kan repareres.

En beboer meldte nylig fra om en råteskade på nederste delen av et vindu, under den aluminiumsprofilen som er festet der. Håndverker er bestilt for å se om vinduet kan repareres eller må skiftes.

Styret bruker Vibbo (vibbo.no) aktivt som plattform for informasjon og kommunikasjon mellom OBOS, styret og beboere. Alle som eier eller er leietakere skal vær tilknyttet Vibbo.

3 seksjoner er solgt i styreperioden:

- Seksjon nr 9, 62 m<sup>2</sup> uten garasje plass ble solgt til Ragnhild Remøy for kr 6.500.000 med overtakelse 15.10.2020.
- Seksjon nr 10, 46 m<sup>2</sup> med garasje plass ble solgt til Rune Andersen for kr 4.810.000 med overtakelse 1.12.2020.



---

## VELHAVEN BOLIGSAMEIE

---

- Seksjon nr 4, 46m<sup>2</sup> med garasje plass ble solgt til Cathrine Brox Brodtkorp for kr 5.500.000 med overtakelse 1.4.2021.

8 av i alt 28 leiligheter er på utleie.

Av styremedlemmene har Bjørn Løvlie vært styreleder i Pilestredet Park Økodrift og styremedlem i Utomhus. Berit Mørk har vært styremedlem i Pilestredet Park Garasjeanlegg.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

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

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

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 938.235. Dette er kr 6.235 høyere enn budsjettert. Differansen skyldes andre inntekter som består av flyttegebyr og salg av nøkkelbrikker.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1.052.237.

Dette er kr 80.797 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak investering i nytt callinganlegg og ny dørautomatikk.

#### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 105.195 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

#### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 546.726.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



## VELHAVEN BOLIGSAMEIE

---

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 125.000 til drift og vedlikehold. Det er tatt hensyn til normalt vedlikehold og det er ikke planlagt kostnadskrevende utbedringsprosjekter.

Da vi ikke kjenner til hva det vil koste å få reparert balkongtak eller skader på vinduer er det ikke tatt høyde for dette i budsjettet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 3.912. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Velhaven Boligsameie.

Velhaven er forsikret i Gjensidige som årlig tilbakebetaler deler av overskuddet til forsikringstakere. I 2020 ble det tilbakebetalt kr 5.970 i kundeutbytte.

### **Lån**

Velhaven Boligsameie har ingen lån.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 8,35 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



VELHAVEN BOLIGSAMEIE



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Velhaven Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Velhaven Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



VELHAVEN BOLIGSAMEIE



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



VELHAVEN BOLIGSAMEIE

**VELHAVEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 986 505 814, KUNDENR. 5520**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	931 728	902 004	932 000	1 000 000
Andre inntekter	3	6 507	5 948	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>938 235</b>	<b>907 952</b>	<b>932 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 050	-8 500	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 560	-6 570	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-82 200	-79 883	-83 100	-84 600
Konsulenthonorar	7	-12 732	-6 529	-8 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-251 867	-101 733	-131 500	-125 000
Forsikringer		-49 698	-45 163	-47 000	-52 500
Kommunale avgifter	9	-147 388	-135 322	-147 700	-149 400
Kostnader sameie	10	-178 546	-131 476	-157 840	-170 152
Energi/fyring	11	-32 090	-82 986	-65 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 232	-123 964	-130 000	-131 000
Andre driftskostnader	12	-95 463	-98 019	-124 800	-122 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 052 237</b>	<b>-868 695</b>	<b>-971 440</b>	<b>-996 952</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-114 002</b>	<b>39 257</b>	<b>-39 440</b>	<b>3 048</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	8 807	9 242	6 000	-3 000
Finanskostnader		0	-4	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>8 807</b>	<b>9 238</b>	<b>6 000</b>	<b>-3 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-105 195</b>	<b>48 495</b>	<b>-33 440</b>	<b>48</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	48 495		
Fra opptjent egenkapital		-105 195	0		



## VELHAVEN BOLIGSAMEIE

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	103 329	123 211
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>103 329</b>	<b>123 211</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		32 094	81 256
Driftskonto OBOS-banken		170 385	328 778
Sparekonto OBOS-banken		405 332	403 390
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>607 881</b>	<b>813 424</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>711 209</b>	<b>936 635</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		650 055	755 250
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>650 055</b>	<b>755 250</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 782	17 408
Leverandørgjeld		3 870	161 345
Energiavregning	14	20 830	2 633
Annen kortsiktig gjeld	15	29 673	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>61 155</b>	<b>181 386</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>711 209</b>	<b>936 635</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	702 742	843 932

Oslo, 25.03.2021  
Styret i Velhaven Boligsameie

*Bjørn Løvlie /s/   Anna Elisabeth Blom /s/   Bjørn Ivar Liland /s/   Berit Mildred Mørk /s/*



---

VELHAVEN BOLIGSAMEIE

---

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**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. 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: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	801 696
Kabel-tv	130 032
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>931 728</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Nøkkelbrikker	3 507
Flyttegebyr	3 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>6 507</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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



---

VELHAVEN BOLIGSAMEIE

---

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 560.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -12 732

**SUM KONSULENTHONORAR -12 732**

---

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -175 200

Drift/vedlikehold VVS -2 188

Drift/vedlikehold elektro -19 848

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -2 644

Drift/vedlikehold heisanlegg -41 910

Drift/vedlikehold brannsikring -10 078

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -251 867**

---

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -109 303

Renovasjonsavgift -38 085

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -147 388**

---

**NOTE: 10**

**KOSTNADER SAMEIE**

Pilestredet Park Utomhussameie -120 135

Pilestredet Park Garasjesameie -22 974

Pilestredet Park Økodrift -35 437

**SUM KOSTNADER SAMEIE -178 546**

---

**NOTE: 11**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -21 969

Fjernvarme -10 121

**SUM ENERGI / FYRING -32 090**

---



---

VELHAVEN BOLIGSAMEIE

---

**NOTE: 12**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-45 560
Renhold ved firmaer	-44 001
Andre fremmede tjenester	-209
Kontor- og datarekvisita	-990
Trykksaker	-221
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Telefon, annet	-554
Porto	-622
Bank- og kortgebyr	-2 806
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-95 463</b>

**NOTE: 13**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	87
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 942
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 970
Andre renteinntekter	808
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 807</b>

**NOTE: 14**

**ENERGIAVREGNING**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto), 4. kvartal 2020	-35 985
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-35 985</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon, 4. kvartal 2020	7 382
Fjernvarme, 4. kvartal 2020	28 667
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>36 050</b>

Uoppgjorte avregninger, 3. kvartal 2020 -20 895

**SUM ENERGIAVREGNING -20 830**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



---

VELHAVEN BOLIGSAMEIE

---

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	70
Påløpte kostnader	-29 743
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-29 673</b>

---

**NOTE: 16**

**GARANTIANSVAR/ANDEL I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 14,29% av Pilestredet Park Utomhussameie.

Selskapet eier 4,15% av Pilestredet Park Garasjesameie.

Selskapet eier 1,51% av Pilestredet Park Økodrift.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiene og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiene som utgjør kr 702 742.

Selskapets andel i sameiene vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i sameiene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar for perioden 2020 – 2021 foreslås satt til kr. 60.000

## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A) Endring av husordensregler vedr husbråk

#### Bakgrunn

Det siste året har det vært flere episoder av husbråk i forbindelse med festing/støy i en utleieleilighet. Husordensreglene har følgende bestemmelse i § 3 Ro:

«Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl 23 - 07. Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, skal naboer som kan bli berørt varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på terrassen.»

#### Innsendt forslag

Seksjonseier Peder O. Vold har sendt forslag om at det tas inn et nytt avsnitt i bestemmelsen: «Festarrangør skal i slike tilfeller sende skriftlig varsel senest 48 timer før fest avholdes til tilgrensende seksjonseier i samme etasje, samt til seksjonseier over og under leiligheten. Ansvarlig festarrangør skal i varselet oppgi telefonnummer som vedkommende kan nås på. Uten samtykke fra tilgrensende seksjonseiere skal fest avsluttes senest kl 01:00. Fest/selskap som kan være til sjenanse før virkedag tillates ikke.»

#### Vurdering

Det som synes å være tilfelle er at planlagte fester enten i forbindelse med innflytting, fødselsdager eller andre begivenheter til nå ikke har vært særlig problematisk i forhold til nabovarsling eller husbråk. Problemet oppstår gjerne i forbindelse med fester av mer spontan karakter som nachspiel eller man får ubedt besøk. Da vil det uansett ikke være tid til å varsle.

Ved sjenerende husbråk er det viktig at de som er plaget sender klage til styret. Så er det styrets oppgave og ansvar å håndtere saken videre. Det gjelder uansett om bråk skyldes at det er innsendt nabovarsel eller ikke.

Et forslag er at det i stedet for å endre husordensreglene lages en påminnelse på tavla i gangen som for eksempel:

Skal du arrangere fest hvor det kan oppstå støy/høy musikk skal naboer varsles eller det settes opp en beskjed på oppslagstavla i inngangspartiet. Foruten dato for festen, oppgi leilighetens seksjonsnr og telefonnr til beboer som arrangerer festen.

I tillegg foreslås at det at retningslinjer for nabovarsel omtales under eget tema på Vibbo.

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at forslaget til Peder O. Vold om endring av husordensregler ikke tas til følge, men at man i første omgang opplyser om retningslinjer for nabovarsel på oppslagstavla i inngangspartiet og på Vibbo.



**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

**A) Valg av styreleder for 2 år**

Valgkomiteens forslag:  
Bjørn Løvlie – gjenvalg

**B) Valg av 1 styremedlem for 2 år**

Valgkomiteens forslag:  
Bjørn Ivar Liland – gjenvalg

**C) Valg av 2 styremedlem for 1 år**

Valgkomiteens forslag:  
Berit Mørk – gjenvalg

**D) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år**

Valgkomiteens forslag:  
Camilla Hestness Matthiessen – gjenvalg

**E) Valg av valgkomité**

Valgkomiteens forslag:  
Peder Vold – gjenvalg  
Frode Paulsen – gjenvalg



## **ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT**

### **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.

### **Vaktmestertjeneste**

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med COOR Eiendomsdrift som kan kontaktes på telefon 918 22 020.

Det er fortrinnsvis styremedlemmer som kontakter vaktmestertjenesten. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom den kun berører den enkelte seksjonseieren.

### **Renhold**

Sameiet har fra 1.1.2016 inngått avtale med SL Renhold om renhold av gangarealer.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85499378. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre

### **HMS**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte



## VELHAVEN BOLIGSAMEIE

---

boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

HMS-informasjonen til seksjonseierne om viktige miljø og sikkerhetstiltak knyttet til i leilighetene finnes blant annet på hjemmesiden [www.velhaven.net](http://www.velhaven.net).

### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å skaffe og montere utstyret. I hver leilighet er det montert en detektor som utløser en alarm i hele bygget når temperatur når 57 grader. I tillegg er det montert en røykvarsler som kun gir varsel i leiligheten. Røykvarsleren har en levetid på 8 – 10 år og byttes av sameiet. Dersom seksjonseier har erstattet røykvarsleren med en privat løsning, er vedkommende selv ansvarlig for at denne er i orden. Seksjonseier er videre ansvarlig for at manuelt slukkeutstyr er i orden.

### **Kabel-TV**

Telia (tidligere GET) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

### **Fellesmåling og felles innkjøp av strøm**

De 6 boligselskapene på B-feltet i Pilestredet Park har til sammen 2 strømmålere som måler felles strøm i selskapets fellesarealer. Strømleverandøren LOS leverer strøm til disse 2 målerne. Fordelingen av kostnader skjer etter brøk som er basert på boligselskapenes areal.

### **Strøm, varmtvann og fjernvarme til leilighetene**

Hafslund Nett byttet i 2017 til nye strømmålere som avleser el.forbruket automatisk. Fortum er i dag leverandør av varmtvann og varme via fjernvarme. Målingen av forbruket skjer automatisk ved dataoverføring til Techem AS, som også er leverandør av ny løsning for temperaturregulering. Techem utarbeider faktureringsgrunnlaget for fjernvarmen til OBOS. Techem tilbyr videre en hjemmeside for fjernvarmeregnskapet for hver seksjonseier.

### **Energimerking**

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Større vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider

2020	Brannsikkerhet - batteribytte	Bytte av batteri i røykvarsler i alle leiligheter i februar. Normal batterilevetid 8-10 år.
2020	Nytt callinganlegg	Nytt dørtelefonsystem, Defigo, nye ringeklokker samt automatiske døråpnere for inngangs- og garasjedør i februar kr 146.000.
2019	Dørautomatikk heis	Dørautomatikk i heis ble byttet i desember, kr 36.000.
2017	Maling av fasade	Utvendig maling av hele bygget inklusive takterrasser. Kontraktssum kr 438.000.
2015	TV og internettavtale Get	Kollektiv avtale for 5 år med Get for kabelTV, trådløst nettverk og innleggelse av fiberkabel i hver leilighet ble inngått 1.9.2015.
2015	Innvendig oppussing	Oppussing av inngang, trappeoppganger og korridorer kr 150.000.
2015	Service ventilasjonsanlegg	- Tilstandsrapport og service på ventilasjonsanlegget (Villavent) i alle leilighetene. - Ventilasjonsrør fra badet til Villavent-anlegget ble rensset. - Installert nye veggventiler i alle leilighetene. - Beising av utvendig treverk på terrasser og sjalusivegger kr 49.000.
2014	Utvendig vedlikehold	- Malt ståldragere og gelender på takterrassene kr 23.000. - Installert nye målere for forbruk av varmt vann og radiatorvarme i alle leilighetene.
2013	Energimålere og varmestyringssystem	- 25 av 28 eiere valgte å skifte varmestyringssystem. Kostnader til målere og varmestyringssystem ble dekket av seksjonseiere enkeltvis.
2012	Brannsikkerhet - batteribytte	Bytte av batteri i røykvarsler i alle leiligheter i februar. Normal batterilevetid er 8-10 år.
2012	Vedlikehold heis	Bytte av hastighetsregulator, wire og drivskive på heismotor og ledeskive på motvekt samt bremsemotstand (450W/70 ohm) for heis i januar, kr 60.000.
2008	Maling av treverk utvendig	Maling av utvendig trepanel på bygningsfasade og takterrasse for kr 72.500.