



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 29.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 322 354	3 322 871
Sum inntekter		3 322 354	3 322 871
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Annen driftskostnad		4 448 439	2 312 296
Sum kostnader		4 591 064	2 454 921
Driftsresultat		-1 268 710	867 949
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 262	475
Sum finansinntekter		3 262	475
Annen finanskostnad		22 080	12 524
Sum finanskostnader		22 080	12 524
Netto finans		-18 818	-12 049
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 287 528	855 900
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 287 528	855 900
Årsresultat		-1 287 528	855 900
Totalresultat		-1 287 528	855 900
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 287 528	855 900
Sum overføringer og disponeringer		-1 287 528	855 900



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		67 879	
Sum finansielle anleggsmidler		67 879	0
Sum anleggsmidler		48 113 879	48 046 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 328	
Andre fordringer		126 370	146 283
Sum fordringer		127 698	146 283
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		902 115	844 131
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		902 115	844 131
Sum omløpsmidler		1 029 813	990 413
SUM EIENDELER		49 143 692	49 036 413



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		29 643 876	30 931 404
Sum opptjent egenkapital		29 643 876	30 931 404
Sum egenkapital		29 650 176	30 937 704
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 455 042	361 746
Øvrig langsiktig gjeld		17 275 241	17 207 700
Sum annen langsiktig gjeld		18 730 283	17 569 446
Sum langsiktig gjeld		18 730 283	17 569 446
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		355	259 562
Leverandørgjeld		762 878	269 688
Annen kortsiktig gjeld			14
Sum kortsiktig gjeld		763 233	529 264
Sum gjeld		19 493 516	18 098 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 143 692	49 036 413



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 444834

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 948 994 496
BORETTSLAGET WELHAVENS GATE 10-14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 322 354	3 322 871
Sum inntekter		3 322 354	3 322 871
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Annen driftskostnad		4 448 439	2 312 296
Sum kostnader		4 591 064	2 454 921
Driftsresultat		-1 268 710	867 949
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 262	475
Sum finansinntekter		3 262	475
Annen finanskostnad		22 080	12 524
Sum finanskostnader		22 080	12 524
Netto finans		-18 818	-12 049
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 287 528	855 900
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 287 528	855 900
Årsresultat		-1 287 528	855 900
Totalresultat		-1 287 528	855 900
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 287 528	855 900
Sum overføringer og disponeringer		-1 287 528	855 900



Organisasjonsnr: 948 994 496
BORETTSLAGET WELHAVENS GATE 10-14

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

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

Andre fordringer

67 879

Sum finansielle

anleggsmidler

67 879

0

Sum anleggsmidler

48 113 879

48 046 000

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

1 328

Andre fordringer

126 370

146 283

Sum fordringer

127 698

146 283

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

902 115

844 131

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

902 115

844 131

Sum omløpsmidler

1 029 813

990 413

SUM EIENDELER

49 143 692

49 036 413

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	29 643 876	30 931 404
Sum opptjent egenkapital	29 643 876	30 931 404
Sum egenkapital	29 650 176	30 937 704
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 455 042	361 746
Øvrig langsiktig gjeld	17 275 241	17 207 700
Sum annen langsiktig gjeld	18 730 283	17 569 446
Sum langsiktig gjeld	18 730 283	17 569 446
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	355	259 562
Leverandørgjeld	762 878	269 688
Annen kortsiktig gjeld		14
Sum kortsiktig gjeld	763 233	529 264
Sum gjeld	19 493 516	18 098 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	49 143 692	49 036 413



Organisasjonsnr: 948 994 496
BORETTSLAGET WELHAVENS GATE 10-14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

0554 Borettslaget Welhavens G.10-14





Til andelseierne i Borettslaget Welhavens G.10-14

Velkommen til generalforsamling, 23.mai 2023 kl. 18.00 i Cochs Pensjonat, Parkveien 25.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Borettslaget Welhavens G.10-14 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 Borettslaget Welhavens G.10-14
avholdes 23.mai 2023 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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Begrensning av kostnader etter vannskade
 - B) Spyling av balkonger
 - C) Forslag til endring av vedtekter
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 29.3.2023

Styret i Borettslaget Welhavens G.10-14

Marius Dag Pettersen Elsebeth Sandaas Rigmor Stormark Yury Veryutin

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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	Tom Christensen	Welhavens gate 10
Varamedlem	Anne Hertzberg	Welhavens gate 12

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Rigmor Stormark	Welhavens gate 14
Varadelegert	
Anne Hertzberg	Welhavens gate 12

Valgkomiteen

Terje Christian Bakke	Welhavens gate 10
Yury Veryutin	Welhavens gate 10

Lorrykvartalet

Marius D. Pettersen
Elsebeth Sandaas
Lise Omholt

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.

Generelle opplysninger om Borettslaget Welhavens G.10-14

Borettslaget består av 63 andelsleiligheter.

Borettslaget Welhavens G.10-14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948994496, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

214 435

Første innflytting skjedde i 1992. Tomten ble kjøpt i 1990.

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Welhavens G.10-14 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 6 møter.

Styret har i 2022 modernisert de andre 2 heisene, slik at alle 3 heisene nå er modernisert og under garanti.

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

- Inngått ny bredbånd- og TV-avtale med Telia som gir mer fleksibilitet, i tillegg høyere bredbåndshastighet eller flere TV-kanaler
- 2 vannskader knyttet til balkonger
- Fortsatt fuktmåling etter en komplisert fuktskade

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i all hovedsak rehabilitering av heiser.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.



Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Welhavens gate 10-14.

Lån

Borettslaget Welhavens G.10-14 har 1 lån i Obos-banken, annuitetslån, løpetid 5 år.

Borettslaget hadde et lån i Husbanken som ble ferdig nedbetalt 1.8.2022.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 % i 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

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 2022 (se oppstilling lenger bak i heftet) var kr 22 444. **Dette blir krevet inn av de 44 plassene sammen med felleskostnader forfall 1.august, det vil si kr 510 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 Welhavens Gate 10-14

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Welhavens Gate 10-14 som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 rettvisende 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



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 09. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET WELHAVENS GATE 10-14 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		461 150	221 736	461 150	266 580
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 287 528	855 900	834 700	927 100
Tillegg for nye langsiktige lån	16	1 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-406 704	-616 487	-619 000	-277 000
Innsk. øremerk. bankkto		-338	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-194 570	239 413	215 700	650 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		266 580	461 149	676 850	916 680

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 029 813	990 413
Kortsiktig gjeld	-763 233	-529 264
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	266 580	461 149



BORETTSLAGET WELHAVENS GATE 10-14 ORG.NR. 948 994 496, KUNDENR. 554

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		363 769	623 113	363 559	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 853 732	2 623 628	2 853 441	3 573 000
Ladeinntekter EL-bil		35 951	11 926	12 000	20 000
Andre inntekter	3	68 902	64 204	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 322 354	3 322 871	3 269 000	3 633 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-17 625	-17 600	-18 600
Styrehonorar	5	-118 000	-118 000	-118 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-6 295	-7 000	-8 500
Andre honorarer		-7 000	-7 000	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-108 030	-105 395	-108 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-8 265	-4 272	-15 000	-12 000
Kontingenter		-12 600	-12 600	-12 600	-12 600
Drift og vedlikehold	8	-2 326 929	-370 400	-300 000	-300 000
Forsikringer		-213 065	-196 771	-206 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-525 407	-498 796	-529 600	-622 200
Energi/fyring		-502 662	-450 623	-450 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-257 216	-205 919	-210 000	-272 000
Andre driftskostnader	10	-486 014	-461 225	-450 000	-480 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 591 064	-2 454 921	-2 430 800	-2 679 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-1 268 710	867 949	838 200	953 100
DRIFTSRESULTAT		-1 268 710	867 949	838 200	953 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 262	475	500	0
Finanskostnader	12	-22 080	-12 524	-4 000	-26 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-18 818	-12 049	-3 500	-26 000
ÅRSRESULTAT		-1 287 528	855 900	834 700	927 100
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	855 900		
Fra annen egenkapital		-1 287 528	0		



BORETTSLAGET WELHAVENS GATE 10-14 ORG.NR. 948 994 496, KUNDENR. 554

BALANSE

	Note	2022	2021
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
Miljøbankkonto, øremerket		67 879	0
SUM ANLEGGSMIDLER		48 113 879	48 046 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 328	0
Forskuddsbetalte kostnader		82 603	125 679
Andre kortsiktige fordringer	15	43 767	20 604
Driftskonto OBOS-banken		692 514	636 269
Sparekonto OBOS-banken		209 601	207 861
SUM OMLØPSMIDLER		1 029 813	990 413
SUM EIENDELER		49 143 692	49 036 413
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 63 * 100		6 300	6 300
Annen egenkapital		29 643 876	30 931 404
SUM EGENKAPITAL		29 650 176	30 937 704
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 455 042	361 746
Borettsinnskudd	17	17 207 700	17 207 700
Avsetning bomiljøtiltak	18	67 541	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 730 283	17 569 446
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		762 878	269 688
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250.000)		0	0
Påløpte renter		355	1 955
Påløpte avdrag		0	257 607
Annen kortsiktig gjeld		0	14
SUM KORTSIKTIG GJELD		763 233	529 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 143 692	49 036 413
Pantstillelse	19	19 007 700	37 527 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.3.2023

Styret i Borettslaget Welhavens Gate 10-14

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.

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.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget hadde etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld for Husbanklånet. Husbanklånet var ferdig nedbetalt 1.8.2022.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 594 092
Garasje	158 400
Eiendomsskatt	101 240
Kapitalkostnader på IN-lån	363 424
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	345
Overført til kapitalkostnader	-363 769
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 853 732

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Garasjer, avregning 2022	22 444
Nettinnbetalinger	1 328
Næringslokale, felleskostnader og avregning 2022	44 730
Nøkler	400
SUM ANDRE INNTEKTER	68 902

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 118 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 265
SUM KONSULENTHONORAR	-8 265

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 850
Drift/vedlikehold VVS	-50 579
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 644
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 127 687
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 853
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 316
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 326 929

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-109 987
Vann- og avløpsavgift	-305 198
Renovasjonsavgift	-110 222
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-525 407

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

Lokalleie	-3 570
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 119
Driftsmateriell	-15 266
Lyspærer og sikringer	-5 253
Vaktmestertjenester	-172 414
Vakthold	-133 380
Renhold ved firmaer	-136 636
Andre fremmede tjenester	-994
Andre kontorkostnader	-10 940
Bank- og kortgebyr	-2 442
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-486 014

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 184
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 078
SUM FINANSINTEKTER	3 262

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 983
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 504
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 593
SUM FINANSKOSTNADER	-22 080

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**

Ladepunkt 2022	16 593
Garasje avregning 2022	22 444
Næringslokaler avregning 2022	4 730
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	43 767

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Obos-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 5 år.

	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	44 958
	-1 455 042

Husbanken

Lånet var et annuitetslån med flytende rente. Ferdig nedbetalt 1.8.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,23 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1992	-28 120 000
Nedbetalt tidligere	27 758 254
Nedbetalt i år	361 746
	0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 455 042
------------------------------------	-------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991	-380 000
Opprinnelig 1992	-16 827 700
SUM BORETTINNSKUDD	-17 207 700

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-67 541
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-67 541

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 207 700
Pantelån	1 455 042
TOTALT	18 662 743

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	40 222 255
Tomt	5 573 745
TOTALT	45 796 000

INNKOMNE FORSLAG

A) Begrensning av kostnader etter vannskade

Forslagstiller: Styret

Balkongene i 6. etg har betonggulv med en papptekning og med et sluk. På papptekningen ligger det 100 mm isoporplater uten dreneringsmulighet under og som dekker sluket. Disse er tyngnet ned med store tunge betongsteiner som gjør det vanskelig for vann å renne. Dette kan skape et lite basseng ved ekstremvær. Dette er ikke en fullgod løsning og krever jevnlig rensing og spyling av sluk.

I løpet av 2022 har vi hatt 2 tilfeller hvor vann har trengt inn fra balkong. Ett tilfelle inn i en stue hvor gulvet har blitt fuktskadet og ett tilfelle hvor tak og vegger i soverommet til naboen under har fått fuktskader. Dette er skader som er kostbare å tørke og restaurere. Slike skader er ikke dekket av borettslagets forsikring, da denne ikke dekker vanninntrengning.

I borettslagets vedtekter §5-1(3) står det i siste setning om andelseiers vedlikeholdsplikt at «Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.». På grunn av størrelse og tyngde av betongsteinene er dette et vedlikehold som i de fleste tilfeller noe andelseier ikke selv kan utgjøre og dermed må leie bistand for å rense sluk for løv og sand.

Når det gjelder dekking av kostnader knyttet til skader skriver vedtektene i §5-1 (6) at: «Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade ved innbrudd og uvær» og i §5-3 om Utbedringsansvar og erstatning står det i (1) «Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget» og i (3) «Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.».

Styret ansees vedlikeholdsansvaret som et uforholdsmessig stort vedlikeholdsansvar og kostnadene knyttet til skadene i disse tilfellene blir store for andelseierne. Samtidig som det er noe usikkerhet knyttet om skadene bare skyldes mangel på rensing av sluk. Styret foreslår derfor at generalforsamling godtar i disse 2 sakene å begrense andelseieres kostnader til et beløp tilsvarende egenandel på forsikringen som er 10 000 kr og at borettslaget dekker rimelige overskytende kostnader.

Forslag til vedtak:

For de 2 vannskadene forårsaket av vanninntrengning fra balkonger i 2022 begrenses det økonomiske ansvaret for hver av andelseierne til 10 000 og overskytende kostnader dekkes av borettslaget.

Forslaget krever alminnelig flertall av generalforsamlingen.

VEDTAK:



B) Spyling av balkonger

Forslagstiller: Styret

Balkongene i 6. etg har betonggulv med en papptekning og med et sluk. På papptekningen ligger det 100 mm isoporplater uten dreneringsmulighet under og som dekker sluket. Disse er tyngt ned med store tunge betongsteiner som gjør det vanskelig for vann å renne. Dette kan skape et lite basseng ved ekstremvær. Dette er ikke en fullgod løsning og krever jevnlig rensing og spyling av sluk.

I borettslagets vedtekter §5-1(3) står det i siste setning om andelseiers vedlikeholdsplikt at «Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.». På grunn av størrelse og tyngde av betongsteinene er dette et vedlikehold som i de fleste tilfeller noe andelseier ikke selv kan utgjøre og dermed må leie bistand for å rense sluk for løv og sand.

Styret foreslår, uavhengig av om forslag om vedtektsendring hvor vedlikeholdsansvaret flyttes til borettslaget, at det gjennomføres en spyling av sluk og nedløpsrør for alle balkonger mot bakgården i 6. etasje for å hindre fremtidige vannskader.

Forslag til vedtak:

Borettslaget gjennomfører spyling av sluk og nedløpsrør av alle 9 balkonger mot bakgården i 6. etasje

Forslaget krever alminnelig flertall av generalforsamlingen.

VEDTAK:

C) Forslag til endring av vedtekter.

Forslagstiller: Styret

Balkongene i 6. etg. har betonggulv med en papptekning og med et sluk. På papptekningen ligger det 100 mm isoporplater uten dreneringsmulighet under og som dekker sluket. Disse er tyngt ned med store tunge betongsteiner som gjør det vanskelig for vann å renne. Dette kan skape et lite basseng ved ekstremvær. Dette er ikke en fullgod løsning og krever jevnlig rensing og spyling av sluk.

I løpet av 2022 har vi hatt 2 tilfeller hvor vann har trengt inn fra balkong. Ett tilfelle inn i en stue hvor gulvet har blitt fuktskadet og ett tilfelle hvor tak og vegger i soverommet til naboen under har fått fuktskader. Vanninntrengning er ikke dekket av forsikringen borettslaget har.

I borettslagets vedtekter §5-1(3) står det i siste setning om andelseiers vedlikeholdsplikt at «Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.»

På grunn av størrelse og tyngde av betongsteinene er dette et vedlikehold som i de fleste tilfeller noe andelseier ikke selv kan utgjøre og dermed må leie bistand for å rense sluk for løv og sand. Vi ser derfor at dette er noe som sjeldent eller aldri blir gjort av andelseierne. Styret ansees dette ansvaret som et uforholdsmessig stort vedlikeholdsansvar og foreslår derfor at dette ikke lenger skal være andelseiers vedlikeholdsplikt, men at borettslaget tar over ansvaret for disse slukene fremover. Siden dagens løsning ikke er fullgod, vil dette gjøre det mulig for borettslaget å finne andre løsninger for håndtering av vann på balkongene.

Forslag til vedtak:

Siste setning i andelseiers vedlikeholdsplikt i vedtektenes §5-1 (3) som lyder «Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.» slettes.

Forslaget krever 2/3 flertall.

VEDTAK:

**KOSTNADSFORDELING GARASJER/FORRETNINGSBYGG/BORETTSLAG 2022**

	Totale kostnader	Garasjer	Forretning	Borettslag
		0,14783	0,02615	0,82603
Revisjon	8 250	1 220	216	6 815
Forretningsførerhonorar	108 030	15 970	2 824	89 236
Rep. og vedlikehold *	199 242	29 454	5 209	164 579
Vaktmester/vakthold	443 425	65 551	11 593	366 281
Forsikring	213 065	31 497	5 571	175 997
Kommunale avg. **	415 420	-	12 745	402 675
Strøm 50 %	251 331	37 154	6 571	207 606
Snørydding	-	-	-	-
SUM	1 638 763	180 844	44 730	1 413 190

Avregning garasjene 2022

Inntekter	158 400
Kostnader	180 844
Underskudd	- 22 444

Avregning forretningsbygg 2022

A'konto overføring	40 000
Kostnader	44 730
Underskudd	- 4 730

* Ikke heis og kabel-TV

x) Ikke 6606-6607

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



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Styreleder har flyttet fra borettslaget for over et år siden, og det er ikke funnet noen i borettslaget som vil ta over.

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Monica Liberg

.....

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Elsebeth Sandaas

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Anne Hertzberg

.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Må være andelseier i borettslaget

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

.....

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

.....

.....

I valgkomiteen for Borettslaget Welhavens G.10-14
Oslo, 8.5.2023
Terje Christian Bakke
Yury Veryutin



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 440150074. 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. 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.

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021-2022	Modernisert alle tre heiser	
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 Borettslaget Welhavens G.10-14

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.