



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 335 847	1 033 108
Sum inntekter		1 335 847	1 033 108
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 287 842	1 012 355
Sum kostnader		1 356 302	1 080 815
Driftsresultat		-20 454	-47 707
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 550	10 090
Sum finansinntekter		17 550	10 090
Annen finanskostnad		69	
Sum finanskostnader		69	0
Netto finans		17 481	10 090
Resultat før skattekostnad		-2 973	-37 617
Årsresultat		-2 973	-37 617
Totalresultat		-2 973	-37 617
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 973	-37 617
Sum overføringer og disponeringer		-2 973	-37 617



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		126 125	145 151
Sum varige driftsmidler		126 125	145 151
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		126 125	145 151
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	1 323
Andre fordringer		98 912	38 112
Sum fordringer		98 947	39 434
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		577 828	590 242
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		577 828	590 242
Sum omløpsmidler		676 775	629 677
SUM EIENDELER		802 900	774 828

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		645 627	648 600
Sum opptjent egenkapital		645 627	648 600
Sum egenkapital		645 627	648 600
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		141 396	72 145
Annen kortsiktig gjeld		15 878	54 083
Sum kortsiktig gjeld		157 274	126 228
Sum gjeld		157 274	126 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		802 900	774 828



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 411119

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 986 505 814
VELHAVEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 335 847	1 033 108
Sum inntekter		1 335 847	1 033 108
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 287 842	1 012 355
Sum kostnader		1 356 302	1 080 815
Driftsresultat		-20 454	-47 707
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 550	10 090
Sum finansinntekter		17 550	10 090
Annen finanskostnad		69	
Sum finanskostnader		69	0
Netto finans		17 481	10 090
Resultat før skattekostnad		-2 973	-37 617
Årsresultat		-2 973	-37 617
Totalresultat		-2 973	-37 617
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 973	-37 617
Sum overføringer og disponeringer		-2 973	-37 617



Organisasjonsnr: 986 505 814
VELHAVEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		126 125	145 151
Sum varige driftsmidler		126 125	145 151

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		126 125	145 151
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		35	1 323
Andre fordringer		98 912	38 112
Sum fordringer		98 947	39 434

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		577 828	590 242
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		577 828	590 242

Sum omløpsmidler		676 775	629 677
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		802 900	774 828
----------------------	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	645 627	648 600
Sum opptjent egenkapital	645 627	648 600
Sum egenkapital	645 627	648 600
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	141 396	72 145
Annen kortsiktig gjeld	15 878	54 083
Sum kortsiktig gjeld	157 274	126 228
Sum gjeld	157 274	126 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	802 900	774 828



Organisasjonsnr: 986 505 814
VELHAVEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5520

Velhaven Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Velhaven Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 10:00 og lukker 26. april kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5520>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport
5. Årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Velhaven Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at rådgiver fra OBOS Eiendomsforvaltning, Sven-Robby Dierkes er møteleder

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Som protokollvitner foreslås Anita Nersnæs Rolstas og Camilla Hestness Mathiessen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anita Nersnæs Rolstas og Camilla Hestness Mathiessen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennomgang av årsrapporten for 2023

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapporten godkjennes

Forslag til vedtak
Årsrapporten godkjennes

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2023, på kr. - 2.973,- overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
2. Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 65.000



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 65.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- To styremedlemmer for to år
- Ett varamedlem for ett år
- To medlemmer til valgkomiteen for ett år

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anna Elisabeth Blom
Gjenvalg
- Berit Mildred Mørk
Gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Navrud
Gjenvalg

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Frode Paulsen
Gjenvalg
- Gerd Eli Johansen
Gjenvalg



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Løvlie	Pilestredet Park 22	2023 – 2025
Styremedlem	Anna Elisabeth Blom	Pilestredet Park 22	2022 – 2024
Styremedlem	Berit Mildred Mørk	Pilestredet Park 22	2022 – 2024
Styremedlem	Peder Oluf Vold	Pilestredet Park 22	2023 – 2025
Varamedlem	Espen Navrud	Pilestredet Park 22	2023 – 2024

Valgkomiteen

Gerd Eli Johansen	Pilestredet Park 22	2023 – 2024
Frode Paulsen	Pilestredet Park 22	2023 – 2024

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på telefon 90735432 (styreleder), og e-post velhaven@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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

Gårds- og bruksnummer:

208 930

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

Velhaven Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I perioden april 2023 – april 2024 er det avholdt 5 styremøter i tillegg til saksbehandling via mail. Varamedlem innkalles og møter til styremøtene.

Årets store investering var å bytte til LED-belysning i hele trappeløpet, ganger og utelys for inngangsdør. Dette gir lavere strømforbruk og vi sparer kostnader til lyspærer og skifte av disse. Samtidig var vi nødt til å bytte ut de fleste av bevegelsessensorene som ikke virket sammen med nye armaturer. For valg av armaturer benyttet vi firmaet Lightmakers som er en godkjent leverandør av belysningsrådgivning hos OBOS. Etter en prosess med valg av leverandør ble lampene transportert direkte til oss i forbindelse med oppstart av montering. Samtidig hentet vi anbud fra tre leverandører til installasjonen. I alt kostet belysning og installasjon kr 107.000 for 46 armaturer og 6 bevegelsessensorer.

Styret vedtok på møte i desember 2023 å bytte til nyeste versjon av Defigo som gir oss en ny og bedre skjerm og hvor den store sentralen på innsiden av døra erstattes med en liten kontrollboks. Tidligere lå backup i sentralen, mens i den nyeste versjonen vil backup ligge i skyen. Samtidig er utstyret forsikret mot hærverk/tyveri.

De siste årene har vi opplevd to tilfeller av at uvedkommende har kommet inn i oppgangen via garasjedøren hvor de har ødelagt nøkkelbryteren og fått åpnet døra. Nøkkelbryteren vil bli erstattet med en ny leser hvor vi i stedet kan bruke Defigoappen i tillegg til nøkkelen.

Videre har flere beboere opplevd innbrudd i boder i kjelleren og det er rapporterte et tyveri fra bil. Garasjesameiet arbeider med løsninger for å sikre bodområdet bedre. Dersom man har verdifulle gjenstander i boden anbefales å supplere eksisterende lås med en solid lås av kjetting eller lignende.

Nytt system for månedlig fakturering av energiforbruket for fjernvarme (varme og varmt vann) kom på plass i september 2022. Omlæggingen medførte at det ble et etterslep på innbetaling av energiforbruket for 2022. Etterslepet er innbetalt i 2023. Videre er innbetaling av fjernvarmeforbruk for hver boligseksjon nå inntektsført i regnskapet i motsetning til tidligere år med akonto-innbetalinger, hvor innbetalingene ble ført direkte i balansen og ikke i regnskapet. Dette er nærmere forklart under Regnskapet.

Noen beboere i blokkene nærmest Pilestredet 30 E er plaget av støy fra Blitz når de har konserter på nattestid. Det er opprettet en arbeidsgruppe med beboere fra disse blokkene med styreleder i PP 24 som leder. Arbeidsgruppen er i konstruktiv dialog med involverte parter for å se hva som kan gjøres med problemet.

Vannskader i 2 leiligheter hvor vann kom inn i veggen via innfestingen for et stuevindu, er utbedret og skadeårsak reparert. En lekkasje på et balkongtak i 5 etasje er fortsatt ikke utbedret, da vi ikke har funnet ut av hvordan saken skal løses. Som opplyst tidligere har flere blokker på feltet samme problem. PP 23 er pilot for å finne ut en egnet reparasjonsmetode.

I blomsterkassene på takterrassen er mindre busker klippet helt ned for å få en fornyet vekst. Større busker er tynnet og beskåret.



VELHAVEN BOLIGSAMEIE

Styret bruker Vibbo (vibbo.no) aktivt som plattform for informasjon og kommunikasjon mellom OBOS, styret og beboere. På Vibbo fins mange tips om vedlikehold og mer informasjon om ulike temaer. Alle som eier eller er leietakere skal vær tilknyttet Vibbo. Utleier er ansvarlig for at leietaker registreres i Vibbo.

Ingen seksjoner er solgt i styreperioden. 7 av i alt 28 leiligheter er på utleie, 2 færre enn forrige år.

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

Styret er ikke fornøyd med omleggingen av driften av fellesområdene i parken forvaltet av Pilestredet Park Økodrift de 2 siste årene. Tidligere hadde PPØ en driftsleder som hadde ansvar for all drift. Denne stillingen er fjernet. Styret klarer ikke å følge opp daglig drift i oppgaver som snømåking, strøing, fjerning av løv, plukking av søppel mm på en tilfredsstillende måte. Vi samarbeider med andre boligselskaper i vurderingen av jobben styret i PPØ gjør.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Inntekter

Samlet inntekt ble kr 1.335.850 og var kr 282.00 over budsjett.

Nytt av året er at månedlig innbetaling fra seksjonseiere for fjernvarme blir inntektsført i regnskapet med til sammen kr 224.135 (note 3 i regnskapet). Tidligere hvor vi hadde akonto-innbetalinger ble disse innbetalingene ført til fradrag for sameiets totale fjernvarmeforbruk i balansen og kom dermed ikke til syne i resultatregnskapet.

Kostnader

Sum kostnader ble kr 1.356.300 og var kr 204.650 høyere enn budsjett.

Den viktigste årsaken til det negative avviket er kostnadsposten Energi/fyring med kr 137.400. Det kommer av at denne kostnadsposten nå viser brutto kostnader som sameiet er belastet for fjernvarme og hvor man ikke har tatt hensyn til at innbetalingen fra seksjonseiere nå er flyttet opp til inntektssiden. Øvrige kostnadsposter som har steget mye i forhold til budsjett i år er Drift og vedlikehold kr 24.530, Kostnader PPØ/sameier kr 22.050 og TV/bredbånd kr 18.590.

Resultat

Årets resultat viser et underskudd på kr 2.973 og foreslås ført mot egenkapital. For øvrig vises til regnskap og noter.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 519.501.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 130.000 til forefallende vedlikehold som tilsvarer et «normaltår» uten planlagte investeringer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.



VELHAVEN BOLIGSAMEIE

Energikostnader

Som det vil framgå av budsjettet er det ikke budsjettetert med innbetalinger fra seksjonseiere under andre inntekter eller brutto fjernvarmekostnader for sameiet. Budsjettet på kr 110.000 representerer derfor et nettoforbruk for sameiet.

Forsikring

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

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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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. 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 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.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I hver leilighet er det montert en detektor som utløser en alarm i hele bygget når temperatur når 57 grader samt ved røykutvikling. 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 i leiligheten er i orden. Det gjennomføres årlig kontroll av brannalarmsystemet og detektoren i hver leilighet som utløser alarm i hele bygget.

Kabel-TV

Telia 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 strømmåler som avleser el.forbruket automatisk. Fortum er i dag leverandør av varmtvann og varme via fjernvarme. Målingen av forbruket skjer automatisk ved dataoverføring til EcoGuard AS som leverer underlaget for månedlig fakturering til OBOS. Videre har EcoGuard levert systemet for temperaturregulering i leilighetene og tilbyr 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Større vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider

2023	Ny versjon av dørtelefonsystem	Byttet til nyeste versjon av Defigosystem med nytt ringetablå og ny sentral. Garasjedør knyttet til samme system.
2023	Ny belysning i fellesarealer	Byttet til LED-armaturer i trappeoppgang, korridorer og ute + bevegelsessensorer. Investering kr 107.000
2022	Bytte av taksensor -brannsikkerhet	Detektor i tak for brannvarsling ble byttet i alle leilighetene i januar 2022. Nye detektorer varsler både røyk og varme og utløser alarm i alle leilighetene ved avvik.
2022	Bytte av energimålere	Målere for registrering av energi til varme og varmt vann fra fjernvarme ble byttet i alle leilighetene i september 2022.
2021	TV og internettavtale med Telia forlenget med 5 år	Kollektiv avtale for internett og TV-pakke med ny hussentral og TV-boks 2021. Installasjon av hussentral i januar 2022.
2021	Service- og batteribytte	Alre varmetermostater og styrepanel i leiligheter, desember 2021.
2021	Nye utemøbler i aluminium på takterrasse.	2 nye bord og 4 benker kjøpt for kr 47.000.
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. Installasjon ble gjennomført i januar 2016.
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.
2013	Energimålere og varmestyringssystem	- Installert nye målere for forbruk av varmt vann og radiatorvarme i alle leilighetene.



VELHAVEN BOLIGSAMEIE

		- 25 av 28 eiere valgte å skifte varmestyrings-system. 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.



VELHAVEN BOLIGSAMEIE



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VELHAVEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VELHAVEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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 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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2



VELHAVEN BOLIGSAMEIE



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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: MXE8J-MT1GF-FUSFO-AX318-D2GUL-HZG2C

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 2 av 2



VELHAVEN BOLIGSAMEIE

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 111 712	1 032 108	1 053 868	1 128 000
Andre inntekter	3	224 135	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 335 847	1 033 108	1 053 868	1 128 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-9 165
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-7 082	-6 745	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-90 485	-86 993	-89 600	-95 500
Konsulenthonorar	7	-19 307	-12 812	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-238 530	-134 771	-214 000	-130 000
Forsikringer		-65 145	-58 985	-65 000	-72 000
Kommunale avgifter	9	-189 539	-156 995	-189 800	-223 100
Kostnader sameie	14	-179 547	-149 858	-157 496	-159 488
Energi/fyring	10	-222 398	-172 943	-85 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 387	-135 079	-141 800	-170 000
Andre driftskostnader	11	-115 422	-97 175	-120 500	-131 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 356 302	-1 080 815	-1 151 656	-1 185 753
DRIFTSRESULTAT		-20 454	-47 707	-97 788	-57 753
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	17 550	10 090	8 000	8 000
Finanskostnader	13	-69	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 481	10 090	8 000	8 000
ÅRSRESULTAT		-2 973	-37 617	-89 788	-49 753
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 973	-37 617		



VELHAVEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	126 125	145 151
SUM ANLEGGSMIDLER		126 125	145 151
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	1 323
Forskuddsbetalte kostnader		42 134	38 112
Andre kortsiktige fordringer	15	56 777	0
Driftskonto OBOS-banken		268 757	180 630
Sparekonto OBOS-banken		309 071	409 612
SUM OMLØPSMIDLER		676 775	629 677
SUM EIENDELER		802 900	774 828
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		645 627	648 600
SUM EGENKAPITAL		645 627	648 600
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 878	54 048
Leverandørgjeld		141 396	72 145
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		157 274	126 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		802 900	774 828
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	833 885	943 122

Oslo, 19.03.2024

Styret i Velhaven Boligsameie

Bjørn Løvlie /s/ Berit Mildred Mørk /s/ Anna Elisabeth Blom /s/ Peder Oluf Vold /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

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	912 240
Felleskostnader, kapitalinnkalling varmemåler	57 680
Kabel-tv	141 792
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 111 712

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Avregning via EcoGuard, 4Q 2022 og 2023	224 135
SUM ANDRE INNETEKTER	224 135

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 082.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -19 307

SUM KONSULENTHONORAR -19 307

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -39 310

Drift/vedlikehold VVS -6 416

Drift/vedlikehold elektro -117 344

Drift/vedlikehold heisanlegg -12 989

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -11 633

Drift/vedlikehold brannsikring -50 462

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -376

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -238 530

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -145 638

Renovasjonsavgift -43 901

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -189 539

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -31 619

Fjernvarme -190 779

SUM ENERGI / FYRING -222 398

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester -50 550

Renhold ved firmaer -45 433

Andre fremmede tjenester -16 012

Møter, kurs, oppdateringer mv. -790

Bankgebyr -2 662

Øreavrunding 25

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -115 422



VELHAVEN BOLIGSAMEIE

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	6 328
Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 175
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22
Andel renteinntekter fellesanlegg jf note 14	1 025
SUM FINANSINNTEKTER	17 550

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-69
SUM FINANSKOSTNADER	-69

NOTE: 14

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD 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 833 885.

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

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning fjernvarme, fakturert i 2024	56 777
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	56 777



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 26.04.24
Selskapsnummer: 5520 Selskapsnavn: Velhaven Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Sven-Robby Dierkes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anita Nersnæs Rolstas og Camilla Hestness Mathiessen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport

Årsrapporten godkjennes

For

Mot

Sak 5 Årsregnskap

Årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 65.000

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Anna Elisabeth Blom

Berit Mildred Mørk

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Espen Navrud

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Frode Paulsen

Gerd Eli Johansen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.