

## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i Velhaven Boligsameie 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.

### Saker som behandles:

Vi vil begrense behandling til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og eventuelt honorar til tillitsvalgte. Styret har i tillegg valgt å behandle to saker som kun er små endringer av ordlyden i vedtektene og husordensreglene med bakgrunn i at styret endrer kommunikasjonsplattform fra en hjemmeside til en annen hjemmeside. Behandling av andre saker og forslag blir utsatt til senere møte.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 08.06.20
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 16.06.20 kl. 13:00

### 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

# Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Velhaven Boligsameie avholdes digitalt på Vibbo.no i perioden 08.06.20 til 16.06.20.**

---

**Til behandling foreligger:**

**1. KONSTITUERING**

- A)** Godkjenning av møteinnkallingen
- B)** Valg to seksjonseiere som protokollvitne

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2019**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. FORSLAG FRA STYRET**

- A)** Vedtektsendring
  - B)** Endringer i husordensregler
- Forslagene er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A)** Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B)** Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C)** Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D)** Valg av valgkomité

Oslo, 23.03.2020  
Styret i Velhaven Boligsameie

*Bjørn Løvlie*

*Anna Elisabeth Blom*

*Tiril Johansen Gudevold*

*Berit Mildred Mørk*

## ÅRSRAPPORT FOR 2019

### 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	2018 – 2020
Styremedlem	Tiril Johansen Gudevold	Pilestredet Park 22	2019 – 2021
Styremedlem	Berit Mørk	Pilestredet Park 22	2019 – 2021
Varamedlem	Bjørn Ivar Liland	Pilestredet Park 22	2019 – 2020

### Valgkomiteen

	Frode Paulsen	Pilestredet Park 22	2019 – 2020
	Espen Rikter-Svendsen	Pilestredet Park 22	2019 – 2020

Styrets medlemmer og varamedlem består i dag av 2 menn og 3 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, 0176 Oslo

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.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

I perioden 2019 – 2020 er det avholdt 4 styremøter. Varamedlem innkalles og møter til styremøtene.

Et nytt norskprodusert dørtelefonsystem, Defigo, ble montert 24.2.2020. Dørtelefonsystemet er knyttet opp til 4G/Wifi. Når noen ringer på ved inngangsdøra til oppgangen, kan beboer kommunisere med vedkommende via smarttelefon eller eget skjerm Brett og åpne døra fra disse enhetene. Det nye systemet gjør det også mulig å åpne inngangsdøra med brikke som alternativ til nøkkel. Hver leilighet har videre fått nytt ringeapparat knyttet til ringeknappen på utsiden av døra. Samtidig ble det montert en automatisk døråpnerløsning på inngangsdørene til oppgangen og garasjen.

Årlig kontroll av brannalarm- og nødlysanlegget ble også gjennomført 24.02.2020. Alt utstyr på fellesarealene ble testet. To defekte batterier og ett ledelysarmatur er skiftet. Detektor som utløses ved varme (57°) i leiligheter ble besiktiget og funksjonstestet. Ett av disse ble skiftet i en leilighet. Kontrollør hadde tilgang til 27 av i alt 28 leiligheter. For øvrig ingen bemerkninger til brannalarm- og nødlysanlegget. Samtidig ble røykvarslerne i hver leilighet som sameiet er ansvarlig for, byttet samme dag. Dette er røykvarslerer som detekterer røyk og gir varsel i den enkelte leilighet. Røykvarsleren har en batterilevetid på 8 – 10 år.

Sameiet har en kollektiv avtale med Get for bredbånd (20 mbits) og TV-pakke som i 2019 kostet kr 387 pr mnd og som innbetales i forbindelse med husleie. Avtalen ble inngått 1.9.2015 med en bindingstid på 5 år i sammenheng med at det ble lagt inn fiber i alle leilighetene. Beboere står fritt til å kjøpe raskere internett, utvidet TV-pakke og mobilabonnement fra Get til gunstige priser. Gjennom vår deltakelse i PPU er det satt i gang et arbeid for å vurdere andre leverandører eller reforhandle avtalen med Get.

Det har ikke vært forsikringskade i 2019. Vi har ennå ikke klart å finne årsaken til en lekkasje ned gjennom et balkongtak i 5 etasje. Dersom vi ikke finner ut av årsaken, vil vi kontakte Gjensidige.

Dessverre opplevde vi i januar 2020 betydelig hæververk på postkassene hvor 3 dører måtte skiftes. Gjerningsperson har ikke meldt fra.

I starten av desember 2019 sto heisen i ca 3 uker fordi dørene ikke lot seg åpne. Dørautomatikken ble skiftet.

Styret har tatt i bruk Vibbo (vibbo.no) som en ny plattform for informasjon og kommunikasjon mellom OBOS, styret og beboere. Vibbo er utviklet av OBOS og erstatter dagens hjemmesideløsning. Det er viktig at alle seksjonseiere knytter seg opp til Vibbo og godkjenner elektronisk kommunikasjon via SMS eller e-post. I neste omgang vil også leietakere bli involvert i løsningen.

2 seksjoner er solgt i perioden:

- Seksjon nr 4, 46 m<sup>2</sup> med garasje plass ble solgt for kr 4.300.000 med overtakelse 15.11.2019.
- Seksjon nr 5, 46 m<sup>2</sup> uten garasje plass ble solgt for kr 4.150.000 med overtakelse 17.2.2020.

7 av i alt 28 leiligheter leies ut til eksterne.

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

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 907 952.

Andre inntekter består av flyttegebyr.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 868.695. Dette er kr 3.731 lavere enn budsjettet.

#### **Resultat**

Årets resultat på kr 48.495 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

#### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 632.038.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert til kr 131.500 til alminnelig vedlikehold. Denne posten vil trolig øke med ca kr 100.000 fordi styret vedtok å investere i nytt porttelefonsystem og ny dørautomatikk for inngangsdører i 2020.

**Kostnader sameie**

Dette omfatter kostnader til drift av PPØ, PPU og Garasjesameiet. Denne posten er økt fra kr 131.476 i 2019 til kr 157.840 fordi kostnadene til en oppgradering av uteområdene i PPØ og PPU øker i 2020.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører er det budsjettert med noe høyere energikostnader i 2020 enn budsjettert i 2019.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2020 er budsjettert økt med ca kr 2.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % 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 2020.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2020 inkl kabel-TV. Kabel-TV er økt med 5,13%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Velhaven Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

## Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Velhaven Boligsameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2019</li><li>Resultatregnskap for 2019</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	--

## 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

---

Budsjettallene 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

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 regnskapsskikk 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

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-04-14 09:53:19Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	902 004	902 004	902 000	932 000
Andre inntekter	3	5 948	1 224	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>907 952</b>	<b>903 228</b>	<b>902 000</b>	<b>932 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-8 460	-7 050	-8 500
Styrehonorar	5	-50 000	-60 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 570	-7 334	-5 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-79 883	-77 780	-80 500	-83 100
Konsulenthonorar	7	-6 529	-5 500	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-101 733	-52 756	-124 500	-131 500
Forsikringer		-45 163	-39 569	-42 000	-47 000
Kommunale avgifter	9	-135 322	-123 817	-135 500	-147 700
Kostnader sameie	10	-131 476	-123 567	-131 476	-157 840
Energi/fyring	11	-82 986	-74 036	-55 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-123 964	-120 224	-125 000	-130 000
Andre driftskostnader	12	-98 019	-101 598	-107 900	-124 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-868 695</b>	<b>-794 641</b>	<b>-872 426</b>	<b>-971 440</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>39 257</b>	<b>108 587</b>	<b>29 574</b>	<b>-39 440</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	9 242	8 363	6 000	6 000
Finanskostnader	14	-4	-82	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>9 238</b>	<b>8 280</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>48 495</b>	<b>116 868</b>	<b>35 574</b>	<b>-33 440</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		48 495	116 868		

**BALANSE**

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	1, 17	123 211	123 211
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>123 211</b>	<b>123 211</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	51
Kortsiktige fordringer	15	81 256	76 154
Energiavregning		0	19 660
Driftskonto OBOS-banken		328 778	265 571
Sparekonto OBOS-banken		403 390	352 056
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>813 424</b>	<b>713 492</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>936 635</b>	<b>836 703</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		755 250	706 754
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>755 250</b>	<b>706 754</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 408	18 111
Leverandørgjeld		161 345	111 838
Energiavregning	16	2 633	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>181 386</b>	<b>129 949</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>936 635</b>	<b>836 703</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	843 932	843 932

Oslo, 23.03.2020  
Styret i Velhaven Boligsameie

*Bjørn Løvlie /s/      Anna Elisabeth Blom /s/*

*Tiril Johansen Gudevold /s/      Berit Mildred Mørk /s/*

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

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

**INNTEKTER**

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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**PRINSIPPENDRING**

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Tidligere ble andelene innarbeidet på grunnlag av inneværende års regnskap. Fra og med i år innarbeides andelene basert på fjorårets godkjente regnskap. Virkningen i overgangsåret, er at andelene som innarbeides er fjorårets tall.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	778 356
Kabel-tv	123 648
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>902 004</b>

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

Flyttegebyr	5 948
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>5 948</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</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.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 362, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 570.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 529
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 529</b>
-----------------------------	---------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-11 222
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-708
-----------------------------------	------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 666
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 463
---------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-30 674
--------------------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-101 733</b>
---------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-98 912
-----------------------	---------

Renovasjonsavgift	-36 410
-------------------	---------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-135 322</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****KOSTNADER SAMEIE**

Pilestredet Park Utomhussameie	-61 740
--------------------------------	---------

Pilestredet Park Garasjesameie	-39 780
--------------------------------	---------

Pilestredet Park Økodrift	-29 956
---------------------------	---------

<b>SUM KOSTNADER SAMEIE</b>	<b>-131 476</b>
-----------------------------	-----------------

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-36 880
------------------	---------

Fjernvarme	-46 106
------------	---------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-82 986</b>
----------------------------	----------------

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-615
Vaktmestertjenester	-44 233
Renhold ved firmaer	-42 100
Andre fremmede tjenester	-1 356
Trykksaker	-1 161
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 362
Andre kontorkostnader	-140
Telefon, annet	-464
Porto	-1 416
Drivstoff biler, maskiner osv.	-399
Bank- og kortgebyr	-2 792
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-98 019</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	404
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 390
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 448
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 242</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-4
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4</b>

**NOTE: 15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	81 256
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>81 256</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

**NOTE: 16**  
**ENERGIAVREGNING**

Avregning Q3 og Q4 2019, gjøres opp i 2020 -2 633

---

**SUM ENERGIAVREGNING -2 633**

---

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.

**NOTE: 17**  
**GARANTIANSVAR/ANDEL I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 14,29% av Pilestredet Park Utomhussameie.

Selskapet eier 4,15% av Pilestredet Park Grasjesameie.

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 og utgjør kr 843 932.

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".

## 5. FORSLAG FRA STYRET

### **Forslag A Vedtektsendring med bakgrunn i at Vibbo er valgt som ny plattform for informasjon og kommunikasjon**

#### Bakgrunn

Styret foreslår at det i vedtektene tas inn opplysning om at Vibbo (vibbo.no) er den nye plattformen for all relevant informasjon om sameiet og hver eierseksjon, samt at dette vil være hovedplattformen for kommunikasjon mellom styret, OBOS, seksjonseier og leietaker. Kun eiere, medbeboere og leietakere har tilgang til Vibbo. Eiere som representerer alle boligseksjonene er i dag registrert i Vibbo.

#### Forslag om endring i § 1 Eiendommen – sameiets formål

Dagens bestemmelse lyder:

«1. Eiendommen – sameiets formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) består av 28 boligseksjoner på eiendommen, gnr 208 bnr 930, Pilestredet Park 22 i Oslo, med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.»

#### *Forslag til nytt avsnitt under §1*

*Sameiet benytter Vibbo (vibbo.no) som plattformen for all relevant informasjon om sameiet og hver boligseksjon, samt at dette vil være hovedplattformen for kommunikasjon mellom styret, OBOS, seksjonseier, medbeboere og leietakere. Vibbo er utviklet av OBOS og er lukket for offentligheten.*

Forslaget krever 2/3 flertall



**Forslag B: Forslag til en endring i husordensregler**Bakgrunn

Styret foreslår en endring i husordensreglene med bakgrunn i at Vibbo vil være den sentrale informasjons- og kommunikasjonskanalen i sameiet.

§ 9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGERDagens bestemmelse er:

«Henvendelser til styret som gjelder husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavlen ved postkassene, via rundskriv eller e-post når det er mest hensiktsmessig.»

Forslag til ny tekst:

*«Henvendelser til styret som gjelder husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig via Vibbo (vibbo.no). I enkelte tilfeller kan det være aktuelt å benytte oppslagstavlen ved postkassene, via rundskriv eller e-post når det er hensiktsmessig.»*

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Anna Elisabeth Blom                      Pilestredet Park 22, gjenvalg

#### B. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Bjørn Ivar Liland                      Pilestredet Park 22, ny

#### C. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bjørn Løvlie, leder,                      Pilestredet Park 22

Berit Mildred Mørk                      Pilestredet Park 22

#### D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Camilla Mathiessen                      Pilestredet Park 22, ny

#### E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Frode Paulsen                      Pilestredet Park 22, gjenvalg

Peder Vold                      Pilestredet Park 22, ny

I valgkomiteen for Velhaven Boligsameie

*Frode Paulsen*

*Espen Rikter-Svendsen*

## **ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT**

### **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 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 i Vibbo ([vibbo.no](http://vibbo.no)).

## **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, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## **Kabel-TV**

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekslet 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 har i 2017 byttet til nye strømmåler som avleser el.forbruket automatisk. Hafslund er også 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 også 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 Nytt dørtelefonsystem - Defigo, nye ringeklokker samt automatiske døråpnere for inngangs- og garasjedør i februar kr 147.000.

2020 Bytte av batteri i røykvarsler i alle leiligheter i februar. Normal levetid for batterier er 8-10 år.

2019 Dørautomatikk i heis ble byttet i desember, kr 36.000.

2017 Utvendig maling av hele bygget inklusive takterrasser. Kontraktssum kr 438.000.

- 2015 Det ble 1.9.2015 inngått en kollektiv avtale over 5 år med Get for kabelTV, trådløst nettverk og innleggelse av fiberkabel i hver leilighet. Installering ble gjennomført i januar 2016.
- 2015 Oppussing av inngang, trappeoppganger og korridorer kr 150.000.
- 2015 Tilstandsrapport og service på ventilasjonsanlegget (Villavent) i alle leilighetene. Ventilasjonrør fra badet til Villaventanlegget ble rensset og det ble installert nye veggventiler i alle leilighetene.
- 2014 Beising av utvendig treverk på terrasser og sjalusivegger kr 49.000.  
Malt ståldragere og gelender på takterrassene kr 23.000.
- 2013 Installert nye målere for forbruk av tappevann og radiatorvarme i alle leilighetene. 25 av 28 leiligheter har også skiftet varmestyringssystem. Kostnader til målere og varmestyringssystem er dekket av seksjonseiere enkeltvis.
- 2012 Bytte av batteri i røykvarsler i alle leiligheter. Normal levetid for batterier er 8-10 år.
- 2012 Bytte av hastighetsregulator, wire, drivskive på heismotor og ledskive på motvekt samt bremsemotstand (450W/70 ohm) for heis i januar, kr 60.000.
- 2008 Maling av utvendig trepanel på bygningsfasaden og takterrassen. Oppdraget kostet 72 500.