



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 007 584
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VÅLERENGGATA
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 745 524	2 508 252
Sum inntekter		2 745 524	2 508 252
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	79 870
Annen driftskostnad		2 485 472	1 554 653
Sum kostnader		2 599 572	1 634 523
Driftsresultat		145 952	873 729
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 949	40 872
Sum finansinntekter		33 949	40 872
Annen finanskostnad		141 071	169 894
Sum finanskostnader		141 071	169 894
Netto finans		-107 122	-129 022
Ordinært resultat før skattekostnad		38 830	744 707
Ordinært resultat etter skattekostnad		38 830	744 707
Årsresultat		38 830	744 707
Totalresultat		38 830	744 707
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		38 830	744 707
Sum overføringer og disponeringer		38 830	744 707



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 467 289	28 467 289
Sum varige driftsmidler		28 467 289	28 467 289
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 467 289	28 467 289
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		100 298	292 675
Sum fordringer		100 298	292 675
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 038 501	3 352 148
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 038 501	3 352 148
Sum omløpsmidler		3 138 799	3 644 823
SUM EIENDELER		31 606 088	32 112 112

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 984 435	15 945 604
Sum opptjent egenkapital		15 984 435	15 945 604
Sum egenkapital		15 989 435	15 950 604
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 364 454	6 695 231
Øvrig langsiktig gjeld		9 182 400	9 182 400
Sum annen langsiktig gjeld		15 546 854	15 877 631
Sum langsiktig gjeld		15 546 854	15 877 631
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 139	42 024
Leverandørgjeld		21 981	229 557
Annen kortsiktig gjeld		9 680	12 296
Sum kortsiktig gjeld		69 800	283 877
Sum gjeld		15 616 654	16 161 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 606 088	32 112 112



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 536613

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 007 584
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VÅLERENGGATA
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 953 007 584
BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 745 524	2 508 252
Sum inntekter		2 745 524	2 508 252
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	79 870
Annen driftskostnad		2 485 472	1 554 653
Sum kostnader		2 599 572	1 634 523
Driftsresultat		145 952	873 729
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 949	40 872
Sum finansinntekter		33 949	40 872
Annen finanskostnad		141 071	169 894
Sum finanskostnader		141 071	169 894
Netto finans		-107 122	-129 022
Ordinært resultat før skattekostnad		38 830	744 707
Ordinært resultat etter skattekostnad		38 830	744 707
Årsresultat		38 830	744 707
Totalresultat		38 830	744 707
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		38 830	744 707
Sum overføringer og disponeringer		38 830	744 707



Organisasjonsnr: 953 007 584
BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		28 467 289	28 467 289
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 467 289	28 467 289
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		100 298	292 675
Sum fordringer		100 298	292 675
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 038 501	3 352 148
Sum omløpsmidler		3 138 799	3 644 823
SUM EIENDELER		31 606 088	32 112 112
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 984 435	15 945 604



Sum opptjent egenkapital	15 984 435	15 945 604
Sum egenkapital	15 989 435	15 950 604
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 364 454	6 695 231
Øvrig langsiktig gjeld	9 182 400	9 182 400
Sum annen langsiktig gjeld	15 546 854	15 877 631
Sum langsiktig gjeld	15 546 854	15 877 631
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	38 139	42 024
Leverandørgjeld	21 981	229 557
Annen kortsiktig gjeld	9 680	12 296
Sum kortsiktig gjeld	69 800	283 877
Sum gjeld	15 616 654	16 161 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 606 088	32 112 112



Organisasjonsnr: 953 007 584
BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Vålerengata Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. juni - 28. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Vålerenggata Borettslag. Avstemningen åpner 24. juni kl. 18:00 og lukker 28. juni kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5014>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Endring av vedtektene
7. Felles grill i bakgården
8. Innglassing av balkong - avstemme styrets utredning
9. Inngjerding av borettslagets område - avstemme styrets utredning

Med vennlig hilsen,

Styret i Vålerenggata Borettslag

Erik Alexandre Duhamel

Jon Vegard Wasvik

Monica Wulf-Nilsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det skal velges 2 protokollvitner. Som protokollvitner foreslås Monica Wulff-Nilsen og

Jon Vegard Wasvik.

Forslag til vedtak

Monica Wulff-Nilsen

Jon Vegard Wasvik



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000, samme som ifjor.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000, samme som ifjor.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s. 5014 årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Alexandre Duhamel	2019-2021	Vålerenggata 11
Styremedlem	Jon Vegard Wasvik	2020-2022	Vålerenggata 13
Styremedlem	Monica Wulf-Nilsen	2019-2021	Vålerenggata 11
Varamedlem	Synnøve Vullum Stette	2020-2021	Vålerenggata 19

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Vålerenggata Borettslag

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.

Vålerenggata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953007584, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Vålerenggata 11 - 19

Gårds- og bruksnummer:

232 352

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Vålerenggata Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets beretning Borettslaget Vålerenggata 2020/2021

Dagens styre tiltrådte 7. juli 2020. Det har siden blitt holdt 9 styremøter.

Vedlikehold:

I året som har gått, likt som året før, har fokuset vært på Vedlikeholds nøkkelen, som er tilstandsrapporten levert til oss fra OBOS. Det er en rekke større prosjekter som må ferdigstilles i årene som kommer, som styret vil forsøke å få gjennomført med minst mulig økonomisk belastning på beboere. I forrige styreperiode ble hovedtavler (el-anlegg) byttet ut, sammen med en god del sikringsskap. Årets store prosjekt har vært rehabilitering av garasjeanlegget og fundamentet til blokken i nr 11.

Garasjeanlegg / betongrehabilitering:

Det kom frem av Vedlikeholds nøkkelen at betongstrukturen under Vålerenggata nr 11, inne i garasjeanlegget hadde betydelige skader som burde utredes videre. Dette skyldes biler som tar meg seg vann og salt inn, noe som skader betongen over tid. Noen områder er da mer utsatt enn andre.

Styret besluttet å engasjere en entreprenør for å undersøke skadene nøyere. Basert på deres funn besluttet vi å starte arbeider med rehabilitering, da det kom frem at betong var betydelig skadet og at situasjonen trolig vil forverres dersom det forblir ubehandlet. Det ble også en anledning til å restaurere garasjen estetisk, noe som øker trivsel samt sikkerhet for bileiere. Markering av plasser skjer i juni.

Prosjektet ble utført av Alliero, en entreprenør anbefalt gjennom takstmann i en annen forsikringssak i borettslaget. Prosjektets omfang og pris ble forhandlet direkte mellom styret og entreprenør, samt at styret har selv vært prosjektleder her.

El-bil ladeanlegg

Det har blitt installert ladeanlegg for el-biler i garasjen, noe som imøteser forespørsler fra flere garasje-eiere om å få ladet bilen sin inne i garasjen. Etter å ha undersøkt ulike løsninger for infrastruktur og finansiering tenker vi at vi har kommet frem til en god løsning.

Ny vaktmester

Ved årsskifte tiltrådte ny vaktmester Bygårdsservice. Årsaken til byttet var i all hovedsak kostnad relatert og en avtale som styret (både dette og tidligere styrer) har oppfattet utdatert og utydelig.

I den nye avtalen er arbeidsoppgaver klarere definert, samt at prisen er betydelig mer konkurransedyktig. De mest sentrale oppgavene er: Rydde og holde orden, sjekke over bygninger og lys, fjerning av graffiti, feiing av inngangspartier, smøring av dørhåndtak mm.

Trivselskomite

Det er satt sammen en trivselskomite med formål å kartlegge ulike behov beboere har og for å se om det er noe man kan gjøre for å øke trivsel gjennom konkrete tiltak eller tilbud - da spesielt med tanke på utnyttelse av uteområdene vi har. Det har kommet inn en del gode forslag alt og vi vil arbeide videre med dette utover sommeren/høsten. Vi håper at noe som oppleves som veldig positivt for de fleste kommer ut av denne prosessen.



Endring av vedtekter

Det har blitt innført nye husordensregler. Disse ble stemt frem av flertallet ved ekstraordinær generalforsamling. Det inkluderer klarere regler for hva man kan oppbevare i garasjen samt hvor mange biler som kan stå per plass. Regler for ryddighet på balkong ble også klarere definert i husordensreglene.

Kommende prosjekter:

Ventilasjonsanlegget i nr 11 fungerer ikke som det skal. Utbedringer kommer (tidligere satt på vent grunnet Covid-19 og at reparatører må inn i leiligheter). Det nye styret vil avgjøre hvilket neste prosjekt som står for tur med utgangspunkt i vedlikeholdsnøkkelen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 745 524.

Dette er kr 118 524 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkrevde felleskostnader, se note 2 i regnskapet (starter innkreving av tv/internett).

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 599 572.

Dette er kr 705 798 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 38 830 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3 068 999 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert til 201 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vålerenggata Borettslag.

Lån

Vålerenggata Borettslag har 2 lån i Handelsbanken med flytende rente på 1,75 % og løpetid frem til hhv. 01.11.2033 og 01.11.2041. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vålerenggata

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Vålerenggata.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



BORETTSLAGET VÅLERENGGATA ORG.NR. 953 007 584, KUNDENR. 5014

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 360 946	2 934 719	3 360 946	3 069 000
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		38 830	744 707	-823 370	-819 430
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-330 777	-318 479	-321 000	-350 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-291 947	426 228	-1 144 370	-1 169 430
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 068 999	3 360 946	2 216 576	1 899 570
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 138 799	3 644 823		
Kortsiktig gjeld		-69 800	-283 877		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 068 999	3 360 946		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 739 036	2 508 252	2 627 000	2 837 000
Andre inntekter	3	6 488	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 745 524	2 508 252	2 627 000	2 837 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-9 870	-9 870	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-70 000	-70 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 816	-8 678	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-97 340	-94 598	-97 500	-100 000
Konsulenthonorar	7	-2 236	-176 208	-10 000	-5 000
Kontingenter		0	-800	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-1 121 812	-181 162	-1 981 000	-2 000 000
Forsikringer		-192 017	-178 659	-185 000	-201 000
Kommunale avgifter	9	-428 827	-385 972	-416 000	-430 330
Energi/fyring		-45 683	-58 288	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-328 321	-168 444	-174 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-260 420	-301 845	-274 000	-307 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 599 572	-1 634 523	-3 305 370	-3 545 430
DRIFTSRESULTAT		145 952	873 729	-678 370	-708 430
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	33 949	40 872	25 000	0
Finanskostnader	12	-141 071	-169 894	-170 000	-111 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-107 122	-129 022	-145 000	-111 000
ÅRSRESULTAT		38 830	744 707	-823 370	-819 430
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		38 830	744 707		



10

Vålerenggata Borettslag

BALANSE		2020	2019
	Note		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	27 068 289	27 068 289
Tomt		1 399 000	1 399 000
SUM ANLEGGSMIDLER		28 467 289	28 467 289
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		25 450	16 771
Forskuddsbetalte kostnader		74 848	275 904
Driftskonto OBOS-banken		1 283 246	1 605 305
Sparekonto OBOS-banken		1 755 255	1 746 843
SUM OMLØPSMIDLER		3 138 799	3 644 823
SUM EIENDELER		31 606 088	32 112 112
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Opptjent egenkapital		15 984 435	15 945 604
SUM EGENKAPITAL		15 989 435	15 950 604
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 364 454	6 695 231
Borettsinnskudd	15	9 182 400	9 182 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 546 854	15 877 631
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 680	12 296
Leverandørgjeld		21 981	229 557
Påløpte renter		9 477	15 983
Påløpte avdrag		28 662	26 041
SUM KORTSIKTIG GJELD		69 800	283 877
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 606 088	32 112 112
Pantstillelse	16	19 682 400	19 682 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.06.2021

Styret i Borettslaget Vålerenggata

Erik Alexandre Duhamel/s/

Jon Vegard Wasvik/s/

Monica Wulf-Nilsen/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 244 960
TV/bredbånd	199 600
Lån	199 296
Trappevask	51 504
Garasje	41 400
Eiendomsskatt	2 276
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 739 036

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert for faktura fra Lås1	6 488
SUM ANDRE INNETEKTER	6 488

NOTE: 4

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -14 100

SUM PERSONALKOSTNADER -14 100

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 2019/2020, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket Styremiddag for kr 4 400, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 816.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -2 236

SUM KONSULENTHONORAR -2 236

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse ved OBOS Prosjekt AS -35 000

Elektro-Sivert Installasjon AS - hovedentreprenør i rehabiliteringen av hovedtavla -792 625

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -827 625

Drift/vedlikehold bygninger -227 410

Drift/vedlikehold VVS -18 281

Drift/vedlikehold elektro -4 233

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -3 145

Drift/vedlikehold fellesanlegg -1 153

Drift/vedlikehold brannsikring -20 081

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -9 408

Egenandel forsikring -10 000

Kostnader dugnader -477

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 121 812

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**



Eiendomsskatt	-2 282
Vann- og avløpsavgift	-229 715
Renovasjonsavgift	-196 830
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-428 827

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 364
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 725
Driftsmateriell	-1 213
Vaktmestertjenester	-164 594
Renhold ved firmaer	-55 620
Andre fremmede tjenester	-1 448
Trykksaker	-809
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 400
Porto	-1 247
Bank- og kortgebyr	-3 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-260 420

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	551
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 412
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	487
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 499
SUM FINANSINTEKTER	33 949

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-70 797
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-70 274
SUM FINANSKOSTNADER	-141 071

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1985	23 328 400
Overført rehabilitering 2017	3 739 889
SUM BYGNINGER	27 068 289

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.232/bnr.352

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,75 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2016	-5 500 000
Nedbetalt tidligere	2 121 695
Nedbetalt i år	211 218
	-3 167 087

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	1 683 074
Nedbetalt i år	119 559
	-3 197 367

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-6 364 454**

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1985	-9 182 400
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-9 182 400**

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 182 400
Pantelån	6 364 454
Påløpte avdrag	28 662
TOTALT	15 575 516

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	27 068 289
Tomt	1 399 000
TOTALT	28 467 289



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post valerenggt@styrerommet.net. Se Borettslaget Vålerenggatas hjemmeside på <http://valerenggata.herborvi.no> for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80589889. 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 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Vålerenggata Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 1 styremedlem og 1 varamedlem for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Erik Duhamel

Nåværende styreleder ønsker å fortsette sitt verv.

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Monica Wulff-Nilsen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 2 år

Synnøve Stette

Sak 6

Endring av vedtektene

Forslag fremmet av: Steinar Grønbekk

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

I forarbeidene til endringen av Lov om burettslag som åpner for digitale generalforsamlinger, er det angitt noen ytre rammer for selve gjennomføring. Hensikten er å sikre at andelseiere skal ha reell medbestemmelse uavhengig av møteform og digitale løsninger som velges.

Det bør etableres en fast praksis og konkretisering av rammene for hvordan digitale generalforsamlinger skal gjennomføres i burettslagets egne vedtekter i tråd med lovens intensjoner.

Styrets innstilling

Styret er enige med forslagsstiller om at det er viktig med en demokratisk prosess der alle kan være med på å bestemme. Dette må vi sikre også ved digitale årsmøter.

Vår innstilling er at disse hensynene ivaretas med de digitale plattformene vi bruker for å avvikle årsmøter og er godt nok regulert gjennom lovverk. Dermed er det trolig ikke nødvendig med en ytterligere presisering i vedtektene. Men, det er forståelig dersom flertallet ønsker dette inkludert i vedtektene.

En endring vi vil foreta ved neste (potensielle) digitale årsmøte, med bakgrunn i denne tilbakemeldingen fra Steinar, er å utvide perioden mellom siste frist for innsending av forslag til sakene fastsettes endelig, slik at det blir en lengre periode med diskusjon.

Til info så sendes det informasjon postalt til de som ikke benytter seg av digitale plattformer, der sakene presenteres og det gis mulighet til å stemme analogt. Dette gjelder kun et fåtall boenheter, da de fleste er digital pt.

Også til info: Det er mulig å sende inn saker til årsmøte gjennom hele året.

Punktet som angår mulighet for å deltakelse i diskusjon for de som ikke er digital når det avholdes digitale årsmøter mener vi kan være vanskelig å utføre i praksis

Forslag til vedtak

1. Nytt punkt 9-5 i vedtektene: «Digitale generalforsamlinger»

Hvis det gjennomføres ordinære eller ekstraordinære generalforsamlinger i henhold til Lov om burettslag § 7-4 (4), må det velges digitale løsninger og møtet gjennomføres slik at alle andelseiere sikres reell medbestemmelse:

- Andelseierne skal gis rimelig tid til å diskutere saker i møtet, herunder fremme alternative forslag til vedtak, før det åpnes for avstemning.
- Styrets skal sikre at andelseiere som ikke er digitale, får tilstrekkelig informasjon om diskusjoner og eventuelle endringsforslag i møtet slik at de avgir stemme på samme grunnlag som øvrige andelseiere.



- Det er ikke anledning til å avgi forhåndsstemme.

2. Nummereringen av dagens punkt 9-5 i vedtektene endres til 9-6 og etterfølgende punkter endres tilsvarende.



Sak 7

Felles grill i bakgården

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Etter at styret etterlyste forslag til forbedringer av uteområdene, var det flere som foreslo installasjon av en felles kullgrill i bakgården. En grill kan være en positiv oppgradering av vårt fellesareal som mange vil kunne ha glede av. Samtidig har flere uttrykt motstand, og påpekt at felles grill tidligere har ført til at folk ikke ryddet opp etter seg, mens andre har uttrykt bekymring mot røyk/os fra grillen.

Grillen er værbestandig og trenger lite vedlikehold. Fundamentet vil være 25 cm under bakken, installasjon skal være såpass ukomplisert at vi kan gjøre dette på dugnad. Kullet brenner ned og grillen må tømmes for aske hvert 4.-5. år. Da må det graves et lite hull i bakken for å komme frem til tømmeluken, alternativt kan vi velge å installere en inspeksjonskum som vil koste 3300 kr. Kapasiteten på grillen er opp til 20 personer.

Vi anser at den mest egnede plasseringen av grillen vil være i området ved benkene og lekeplassen. Prisen vil ligge på ca. 45000 kr inkl. mva.

Se .pdf for mer info.

Forslag til vedtak

Det installeres felles kullgrill i bakgården.

Vedlegg

1. Grillprinsen-700S.pdf



Grillprinsen 700S



Grillprinsen 700S er vår bestselger og passer for opptil 20 personer. Den er svært mye brukt på badestrender, i borettslag, i parker, på rasteplasser, i skogen, på skoler og i barnehager.

Grillprinsen 700S kan leveres med avlastningsbord på fundament, avstengningsdeksel (hvis det er fare for gress- eller skogbrann) og inspeksjonskum for asketømming.

Teknisk info og flere bilder på neste side.

... bedre friluftsliv for flere!

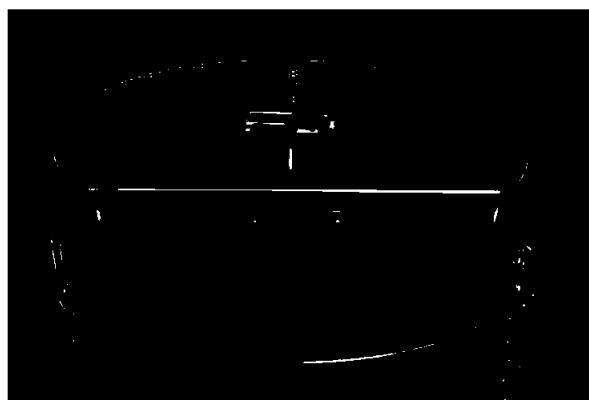
Grillprinsen 700S



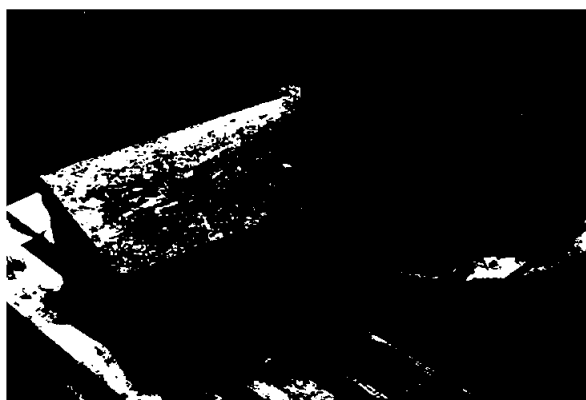
Grillrist, kullrist og dobbel kappe.



Redskap for rengjøring av rist og flytting av grillkull.



Avstengningsdeksel – ved fare for skog- eller gressbrann.



Denne kummen er nødvendig hvis man skal legge stein helt inntil grillen.

Kvaliteter ved grillen:

- Grillen er produsert i 2 mm syrefast stål
- Svært solid og høy motstandsdyktighet mot hærverk
- Nesten vedlikeholdsfri: asketømming hvert 4.-5. år
- Sikkerhet: dobbel kappe for lav overflate-temperatur – ingen brannskader
- Forventet levealder: mer enn 20 år
- Lett å fyre opp, god forbrenning av grillkullet

Tekniske data:

Høyde (etter montering)	93 cm
Diameter	70 cm
Arbeidshøyde grillrist	75 cm
Vekt med fundament ca	180 kg

Grillen tilfredsstiller krav til universell utforming.

Kontakt oss på:

tlf. 938 09 598 / 913 50 510

post@friluftprodukter.no

www.friluftprodukter.no

friluft
FRILUFTSPRODUKTER AS



Sak 8

Innglassing av balkong - avstemme styrets utredning

Forslag fremmet av: Marita Kristina Niklasson

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har mottatt et forslag fra beboer via Vibbo. Forslaget er å bygge innglassing av balkonger.

Forslagsstiller poengterer at det kan gi en verdiøkning på leilighetene og det vil redusere inntrenging av vann, støv og snø på balkonger.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til forslaget dersom flertallet viser interesse, men må samtidig påpeke at det er en rekke andre prosjekter knyttet til vedlikehold som må prioriteres først både med hensyn til kostnad og rekkefølge.

Forslag til vedtak

Det stemmes over om styret skal bruke tid og ressurser på å utrede mulighetene for et slikt prosjekt (søke om fasadeendring, innhenting av priser fra entreprenør osv).

Obs! Den endelig avgjørelsen om prosjektet skal utføres eller ikke tas ved en senere avstemming der kostnadsbilde og prosjektets detaljer presenteres beboerne.



Sak 9

Inngjerding av borettslagets område - avstemme styrets utredning

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har på bakgrunn av vedtak under ekstraordinært årsmøte i 2020 undersøkt muligheten for kamera overvåkning på strategiske plasser i bakgården. Dette var på bakgrunn av uønskede hendelser i bakgården og svalganger (blant annet forsøpling, ordensforstyrrelser og innbrudd i garasjen). Etter en juridisk vurdering har vi fått beskjed om at andre tiltak må prøves før evt. kameraovervåkning.

Styret ønsker derfor å utforske andre alternativer. Vi har mottatt forslag/spørsmål om mulighet for å stenge av bakgården med porter og gjerder på samme måten som eldre bygårder i området.

Forslag til vedtak

Utrede mulighet for fysisk avstenging av bakgården ved hjelp av porter og gjerder både med tanke på søknadsplikt og økonomi.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.