



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 443 138
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 16.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950443138

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 655 276	12 326 887
Sum inntekter		15 655 276	12 326 887
Kostnader			
Lønnskostnad		588 756	522 577
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			149 999
Annen driftskostnad		49 939 958	24 051 305
Sum kostnader		50 528 714	24 723 881
Driftsresultat		-34 873 439	-12 396 994
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		945 857	214 512
Sum finansinntekter		945 857	214 512
Annen finanskostnad		4 545 023	1 581 209
Sum finanskostnader		4 545 023	1 581 209
Netto finans		-3 599 166	-1 366 697
Resultat før skattekostnad		-38 472 605	-13 763 691
Årsresultat		-38 472 605	-13 763 691
Totalresultat		-38 472 605	-13 763 691
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-38 472 605	-13 763 691
Sum overføringer og disponeringer		-38 472 605	-13 763 691



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 644 105	56 487 480
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	3
Sum varige driftsmidler		66 644 107	56 487 483
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		745 849	390 881
Sum finansielle anleggsmidler		745 849	390 881
Sum anleggsmidler		67 389 956	56 878 364
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		295 382	283 962
Sum fordringer		295 382	283 962
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 192 656	6 006 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 192 656	6 006 931
Sum omløpsmidler		15 488 039	6 290 894
SUM EIENDELER		82 877 995	63 169 258



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 400	25 400
Sum innskutt egenkapital		25 400	25 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		47 335 746	8 863 141
Sum opptjent egenkapital		-47 335 746	-8 863 141
Sum egenkapital		-47 310 346	-8 837 741
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		122 822 120	52 619 006
Øvrig langsiktig gjeld		1 463 065	1 408 938
Sum annen langsiktig gjeld		124 285 185	54 027 944
Sum langsiktig gjeld		124 285 185	54 027 944
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 982	8 928
Leverandørgjeld		5 872 174	17 970 127
Sum kortsiktig gjeld		5 903 156	17 979 055
Sum gjeld		130 188 341	72 006 999
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 877 995	63 169 258



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 401930

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 443 138
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 950 443 138
VALLE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 655 276	12 326 887
Sum inntekter		15 655 276	12 326 887
Kostnader			
Lønnskostnad		588 756	522 577
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			149 999
Annen driftskostnad		49 939 958	24 051 305
Sum kostnader		50 528 714	24 723 881
Driftsresultat		-34 873 439	-12 396 994
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		945 857	214 512
Sum finansinntekter		945 857	214 512
Annen finanskostnad		4 545 023	1 581 209
Sum finanskostnader		4 545 023	1 581 209
Netto finans		-3 599 166	-1 366 697
Resultat før skattekostnad		-38 472 605	-13 763 691
Årsresultat		-38 472 605	-13 763 691
Totalresultat		-38 472 605	-13 763 691
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-38 472 605	-13 763 691
Sum overføringer og disponeringer		-38 472 605	-13 763 691



Organisasjonsnr: 950 443 138
VALLE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 644 105	56 487 480
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		3
Sum varige driftsmidler		66 644 107	56 487 483
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		745 849	390 881
Sum finansielle anleggsmidler		745 849	390 881
Sum anleggsmidler		67 389 956	56 878 364
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		295 382	283 962
Sum fordringer		295 382	283 962
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 192 656	6 006 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 192 656	6 006 931
Sum omløpsmidler		15 488 039	6 290 894
SUM EIENDELER		82 877 995	63 169 258
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 400	25 400



Sum innskutt egenkapital	25 400	25 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	47 335 746	8 863 141
Sum opptjent egenkapital	-47 335 746	-8 863 141
Sum egenkapital	-47 310 346	-8 837 741
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	122 822 120	52 619 006
Øvrig langsiktig gjeld	1 463 065	1 408 938
Sum annen langsiktig gjeld	124 285 185	54 027 944
Sum langsiktig gjeld	124 285 185	54 027 944
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 982	8 928
Leverandørgjeld	5 872 174	17 970 127
Sum kortsiktig gjeld	5 903 156	17 979 055
Sum gjeld	130 188 341	72 006 999
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	82 877 995	63 169 258



Organisasjonsnr: 950 443 138
VALLE BORETTSLAG

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 2025

Innkalling

S.nr. 71

VALLE BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i VALLE BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 17:30, Tegilverket skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Orienteringssak balkong prosjektet
7. Orienteringssak vedlikehold
8. Orienteringssak om oppgradering av fibernett og forbedret beboer leveranse. Telia (v/ Stig Arne Birkeli)
9. Forslag korttidsutleie i borettslaget
10. Fastsettelse av honorarer
11. Fastsettelse honorar til valgkomiteen
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i VALLE BORETTSLAG



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Frog Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske møtet



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0071 Valle Borettslag.pdf
- 2. Regnskap 2024.pdf

Sak 6

Orienteringssak balkong prosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Orienteringssak, ikke til vedtak.

Vedlegg

- 3. Valle BRL GF 04 2025 Balkongprosjektet.pdf



Sak 7

Orienteringssak vedlikehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Orienteringssak, ikke til vedtak.

Vedlegg

4. Valle BRL GF 04 2025 vedlikehold & påkostning.pdf

Sak 8

Orienteringssak om oppgradering av fibernett og forbedret beboer leveranse. Telia (v/ Stig Arne Birkeli)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nytt fibernett i Valle BRL – Oppgradering til XGS-PON med Telia

Valle BRL oppgraderer nå det kollektive fibernettet i borettslaget til den nyeste teknologien XGS-PON, i samarbeid med Telia. Dette gir mulighet for langt raskere og mer stabilt internett – opptil 10 Gbps symmetrisk.

Hva betyr dette for deg som beboer?

Telia tilbyr to ulike modeller – dagens løsning og en ny og forbedret modell:

Dagens løsning: Flex Medium 50

- Inkludert: 30 TV-poeng + 50 Mbps bredbånd
- Pris: 340,55 kr per husstand/måned
- Alternativer:
 - 0 TV-poeng / 500 Mbps
 - 30 TV-poeng / 50 Mbps
 - 110 TV-poeng / 0 Mbps

Ny løsning: Flex Universal 50

- Inkludert: 30 TV-poeng + 100 Mbps bredbånd
- Pris: 359 kr per husstand/måned
- Valgmuligheter (samme pris):
 - 0 TV-poeng / 500 Mbps
 - 5 TV-poeng / 250 Mbps
 - 30 TV-poeng / 100 Mbps
 - 50 TV-poeng / 50 Mbps

Ekstra fordeler med den nye modellen

- 5 ekstra TV-poeng inkludert
- Kollektivt TV-opptak (verdi 99 kr/mnd)



- Wifex – forbedret dekning (verdi 49 kr/mnd, beboerpris 29 kr)
- Ny smart WiFi-ruter (WiFi 6) med bedre rekkevidde
- Nyeste Telia Play boX
- 500 Mbps felles bredbånd i alle oppganger
- Mulighet for ubegrenset skylagring og trygghetspakke
- ID-tyveriforsikring og juridisk bistand inkludert

Telia Play – Strømming slik du vil

Med Telia Play bruker du dine TV-poeng til å velge blant populære strømmetjenester som Netflix, Max, Prime Video, Viaplay og mange flere. Du velger selv – og kan bytte så ofte du vil!

Forslag til vedtak

Orienteringssak, ikke til vedtak.

Sak 9

Forslag korttidsutleie i borettslaget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er tillatt med korttidsutleie (f.eks. via Airbnb/Finn.no) i inntil 30 døgn per år uten styrets samtykke, jf. borettslagsloven § 5-4 første ledd annet punktum. Dette trådte ikraft 01.01.2021.

Borettslaget kan vedta egne regler for korttidsutleie på generalforsamlingen, som f.eks. krav om å melde fra om utleieperioder, hvem som leier, og varighet.

Langtidsutleie krever idag at beboer melder inn hvem som bor i leiligheten og perioden. Styret skal godkjenne dette

Forslag til vedtak

Det er tillatt med korttidsutleie i inntil 30 døgn per år uten styrets samtykke, jf. lovendring av 1.1.2021. Styret skal ha info fra de som driver korttidsutleie på lik linje med de som leier ut i lang tid. Beboer må si ifra når, hvor lenge og hvem som skal leie samt informere leier om husordensreglene. Dette inkluderes i borettslagets vedtekters paragraf 4-2 samt paragraf 12 i husordensreglene.

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 500 000.



Sak 11

Fastsettelse honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til 6000,- kroner.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 6000,- kroner.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Nanna Cecilie Sætre trekker seg etter 1 år som styremedlem av private årsaker. Styret mener det holder med 4 medlemmer totalt i styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Buvik

Per ønsker å fortsette sitt verv og fullføre et nødvendig vedlikehold og noe oppgradering av Oslo's flotteste borettslag.

<https://www.linkedin.com/in/perbuvik/>

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Thim Christian Strømme Barth

Thim erstatter Martin Vollen Berheim som trekker seg av private årsaker 1 år før normal tid. Thim er entreprenør og kan tilføre styret videre kompetanse innen vedlikehold og dets oppfølging.

Thim vil om valgt bli sittende 1 år til da Bergheim ikke er på valg.

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Trine Marianne Holm

Valgkomiteens innstilling

- Vidar Frydenborg



Valgkomiteens innstilling

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Asbjørg Torpe
Valgkomiteens innstilling
- Lene Toftelund
Valgkomiteens innstilling
- Ola Løvheim
Valgkomiteens innstilling
- Truls Sandberg
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Benkeforslag i det fysiske møtet
- Benkeforslag i det fysiske møtet

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Benkeforslag i det fysiske møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Benkeforslag i det fysiske møtet



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har behandlet innkomne saker fortløpende, samt at det i tillegg har vært fulgt opp saker fra tidligere. Henvendelsene til styret har i hovedsak kommet via epost styret.valle.borettslag@gmail.com.

Styret har prøvd å svare fortløpende på henvendelser på epost, samt behandlet saker i styret dersom det har vært nødvendig. I tillegg har styret mottatt henvendelser om leie av velferden og annet styrerelatert arbeid fortløpende per nettside, privat e-post eller telefon. Styret takker for beboernes tålmodighet i forbindelse med gjennomføringen av balkongprosjektet som har krevd en del ressurser.

Styret vil også benytte anledningen til å berømme vår utmerkede vaktmester og gi en stor takk til innsatsen til 2 av styrets medlemmer som trekker seg av private årsaker; Martin Vollen Bergheim og Nanna Cecilie Sætre.

1. Styrets kommunikasjon med beboere:

Styret bruker www.vallefare.no, styretavla i oppgangene og VIBBO i sin interaksjon med beboerne.

2. Økonomi:

Styret vurderer fortløpende økonomien og behovet for økte inntekter og kostnadskontroll.

Borettslaget leaser nå en ny traktor for vaktmesteren samt styretavlene som er montert i hver oppgang. Med henblikk på balkongprosjektet se sak 5.

Styrets samarbeid med OBOS forretningsførsel – prosjekt, OPAK samt bankforbindelsen Handelsbanken anses å være utmerket.

Husleien KPI reguleres nå årlig.

3. Vedlikeholdsplan:

Styret har nå til vurdering en vedlikeholdsplan, som vil bli gjort tilgjengelig for på våre nettsider når denne er ferdigstilt. Vedlikeholdsplanen vil gi en bedre oversikt over hva som må utbedres i borettslaget innenfor hvilken tidshorisont. Gjennom vedlikeholdsplanen vil beboere også ha en bedre oversikt over hvilke prosjekter som er ventet i borettslaget fremover. Se sak 7.

4. Brannvern

Styret minner om evakueringsplassen utenfor barnehagen ved Vallefaret 14. Se ellers oppslag om brannvern på styrets informasjonskanaler.

Hver boenhet utgjør en selvstendig branncelle, dersom man har en dør som oppfyller kravene (se punkt om inngangsdør under «Annen informasjon om borettslaget»). Borettslaget har skiftet dører til loft og kjeller for å opprettholde brannskille. Det er viktig at disse holdes lukket og låst av hensyn til brannsikkerheten.

Styret minner om at loftene er tørre og at all bruk av åpen ild er forbudt. Dette omfatter også oppbevaring av brennbare væsker, løsemidler, gass og lignende. Merk at oppbevaring av gass er underlagt egne regler fra Brannvesenet.

Brann- og redningsetaten har gjennomført tilsyn i 2024 og utført feiing i VF 16, 18,19 og 20 i år. Det blir ikke ytterligere feiing. Videre ser styret på ulike løsninger relatert til de installerte pipeviftene.

5. Bruk av fellesarealer og lagring av gjenstander:

Borettslaget har fremdeles utfordringer med gjenstander som blir hensatt på fellesarealene. Dette gjelder også felles boder, hvor det kun skal oppbevares sykler/ski og barnevogner. Det er viktig at beboere følger dette, slik



at beboere som har behov for å plassere eks. barnevogn har plass til dette. Dette er viktig for brannvern, da fellesopp ganger skal være fri for gjenstander. Dette for å oppfylle gjeldende brannvernkrav, da det aldri skal lagres ting i oppgangene tilfelle brann.

6. Håndtering av søppel

Det er etablert en resirkuleringsordning for avfall for borettslaget. Styret ber alle om å følge reglene for resirkuleringen og kaste plast, matavfall og restavfall i egne poser. Det er container for glass/metall ved lyskrysset mot Grenseveien. Avfall skal ikke stå i oppgangene.

6. Bråk fra leiligheter

Det har kommet noen henvendelser om bråk fra naboer. Dette gjelder særlig bruk av vaskemaskin/tørketrommel på nattetid og oppussing.

Styret oppfordrer beboere sterkt til å følge gjeldende husordensregler og ta hensyn til naboer. Gjeldende husordensregler er tilgjengelig på våre nettsider: www.vallefare.no.



Til generalforsamlingen i Valle Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valle Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0071 Valle Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



VALLE BORETTSLAG ORG.NR. 950 443 138, KUNDENR. 71

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-11 688 162	8 111 005
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-38 472 605	-13 763 691
Tilbakeføring av avskrivning	16	0	149 999
Fradrag for gjennomført påkostn.		-10 156 625	-3 597 310
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	16	-286 038	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	80 500 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-10 296 886	-2 529 886
Innsk. øremerk. bankkto		-14 803	-8 279
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		21 273 043	-19 749 166
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 584 883	-11 638 162
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		15 488 039	6 290 894
Kortsiktig gjeld		-5 903 156	-17 979 055
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 584 883	-11 688 161



VALLE BORETTSLAG ORG.NR. 950 443 138, KUNDENR. 71

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 265 211	12 234 663	15 239 000	16 492 000
Ladeinntekter EL-bil		37 735	45 672	25 000	25 000
Salg anleggsmidler		331 000	0	0	0
Andre inntekter	3	21 330	46 552	35 000	35 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		15 655 276	12 326 887	15 299 000	16 552 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-72 756	-64 578	-70 000	-70 000
Styreonorar	5	-410 000	-400 000	-410 000	-500 000
Avskrivninger	16	0	-149 999	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-18 125	-17 875	-17 000	-20 000
Andre honorarer		-106 000	-57 999	-60 000	0
Forretningsførerhonorar		-271 390	-257 730	-271 000	-285 000
Konsulentonorar	7	-103 800	-171 801	-40 000	-60 000
Kontingenter		-50 800	-50 800	-50 800	-50 800
Drift og vedlikehold	8	-42 535 845	-17 728 099	-72 017 865	-40 344 000
Forsikringer		-1 005 330	-791 033	-857 500	-1 159 000
Kommunale avgifter	9	-2 567 665	-2 148 905	-2 545 000	-2 929 000
Energi/fyring		-269 056	-262 107	-300 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 011 692	-992 546	-1 100 000	-1 144 000
Andre driftskostnader	10	-2 106 255	-1 630 409	-1 603 000	-2 021 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-50 528 714	-24 723 881	-79 692 165	-49 182 800
DRIFTSRESULTAT		-34 873 439	-12 396 994	-64 393 165	-32 630 800
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	945 857	214 512	0	0
Finanskostnader	12	-4 545 023	-1 581 209	-5 003 000	-5 630 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 599 166	-1 366 697	-5 003 000	-5 630 000
ÅRSRESULTAT		-38 472 605	-13 763 691	-69 396 165	-38 260 800
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-4 900 550		
Udekket tap		-38 472 605	-8 863 141		



VALLE BORETTSLAG
ORG.NR. 950 443 138, KUNDENR. 71

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 935 876	49 935 876
Rehabilitering	14	15 217 736	5 061 111
Tomt		1 490 493	1 490 493
Leiligheter/lokaler	15	1	1
Andre varige driftsmidler	16	2	3
Miljøbankkonto, øremerket		459 811	390 881
Langsiktige fordringer		286 038	0
SUM ANLEGGSMIDLER		67 389 956	56 878 364
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		295 382	261 681
Andre kortsiktige fordringer		0	22 282
Driftskonto OBOS-banken		1 148 111	1 650 986
Sparekonto OBOS-banken		102 002	4 355 946
Innestående i andre banker		13 942 544	0
SUM OMLØPSMIDLER		15 488 039	6 290 894
SUM EIENDELER		82 877 995	63 169 258
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 254 * 100		25 400	25 400
Udekket tap	17	-47 335 746	-8 863 141
SUM EGENKAPITAL		-47 310 346	-8 837 741
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	122 822 120	52 619 006
Borettsinnskudd	19	1 027 700	1 027 700
Avsetning bomiljøtiltak	20	435 365	381 238
SUM LANGSIKTIG GJELD		124 285 185	54 027 944
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 872 174	17 970 127
Påløpte renter		30 982	8 928
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 903 156	17 979 055
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 877 995	63 169 258



Pantstillelse	21	131 527 700	131 527 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2025

Styret i Valle Borettslag

Per Buvik

Martin Dale Bergheim

Trine Marianne Holm

Nanna Cecilie Sætre

Vidar Frydenborg

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	13 178 170
Internett	547 370
Lokaler	489 000
Trappevask	304 800
Parkeringsleie	257 850
Kabel-tv	207 010
Leietillegg for påbygg	142 804
Strøm motorvarmere	107 666
Garasjeleie	33 876
Kjellerlokale	9 600
Ekstra kjellerbod	4 800
Eiendomsskatt	2 528
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 285 474

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

El-ladeplass	-5 863
Parkering	-5 400
Kjellerlokale	-4 800
Forretningslokale	-4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 265 211

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

Automatpenger-vaskeri	21 030
Vaskeriinntekter-manuelt innbetalt	300
SUM ANDRE INNTEKTER	21 330

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-72 756
SUM PERSONALKOSTNADER	-72 756

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 410 000.

Honorar til valgkomiteen er på kr 6 000.

Honorar for komiteen for balkongprosjektet er på kr 100 000

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 750
OBOS Prosjekt AS	-62 289
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 011
Advokat Heidi Moestue Sannes	-12 750
SUM KONSULENTHONORAR	-103 800

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

OPAK AS	-509 668
Norconsult	-121 144
Balco AB	-39 871 871
VD Monstasje AS	-73 938
Byggaksess Norge AS	-104 800
Oslo kommune-Plan- og bygningsetaten	-19 016
Piperep AS	-1 006 250

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -41 706 687

Drift/vedlikehold bygninger	-250 296
Drift/vedlikehold VVS	-90 889
Drift/vedlikehold elektro	-43 749
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-266 756
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 875
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-15 263
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-100 688
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-39 873
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-4 770

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -42 535 845

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 537
Vann- og avløpsavgift	-1 875 768
Feieavgift	-67 456
Renovasjonsavgift	-621 903

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 567 665

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

Lokalleie	-3 041
Container	-229 206
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 349
Diverse leiekostnader/leasing	-131 108
Verktøy og redskaper	-956
Driftsmateriell	-27 445
Lyspærer og sikringer	-2 173
Vaktmestertjenester	-978 970
Renhold ved firmaer	-466 388
Snørydding	-31 510
Andre fremmede tjenester	-116 189
Kontor- og datarekvisita	-933
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 100
Andre kontorkostnader	-6 949
Telefon, annet	-889
Drivstoff biler, maskiner osv.	-7 860
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-57 059
Bank- og kortgebyr	-5 138
Velferdskostnader	-16 991
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 106 255

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 164
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 679
Renter bank	794 158
Kundeutbytte fra Gjensidige	83 856
SUM FINANSINNTEKTER	945 857

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-47 434
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 352 481
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 144 680
Renter på leverandørgjeld	-428
SUM FINANSKOSTNADER	-4 545 023

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1952	9 883 500
Oppskrevet 1972	1 028 175
Kostpris/bokført verdi 2007	17 409 540
Tilgang 1992	21 614 661
SUM BYGNINGER	49 935 876

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.130/bnr.91

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

NOTE: 14**REHABILITERING**

OPAK AS	195 071
Norconsult AS	31 774
Balco AB	14 931 265
Byggaksess Norge AS	26 200
Oslo kommune-Plan- og bygningsetaten	33 426
SUM REHABILITERING	15 217 736

NOTE: 15**KEBAB-KIOSK**

Kjøpesum 2018	1 800 000
Avskrevet tidligere	-1 799 999
	1
SUM LEILIGHETER	1

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 2	
Kostpris	143 406
Avskrevet tidligere	-143 405
	1
Traktor m/utstyr	
Kostpris	599 314
Avskrevet tidligere	-599 313
Avskrevet i år	-1
	0
Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2019	241 485
Avskrevet tidligere	-241 484
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-1

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.11.2029.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 2,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 085 129	
Nedbetalt i år	1 592 751	
		-42 322 120

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2022	-10 010 000	
Nedbetalt tidligere	1 305 865	
Nedbetalt i år	8 704 135	
		0

Handelsbanken (Eiendomskreditt BM)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2024	-80 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-80 500 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-122 822 120
------------------------------------	--	---------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2014, salg av tjenesteleilighet -4 600

Opprinnelig i 1952 -1 023 100

SUM BORETTINNSKUDD	-1 027 700
---------------------------	-------------------

Andelskapital og borettsinnskudd er korrigert etter feilføring i 2015.

Borettsinnskuddet og andelskapitalen for salget av tjenesteleiligheten var ført ved salg i 2014 og i 2015. Feilføringen i 2015 er tilbakeført og andelskapitalen stemmer med antall andeler og borettsinnskuddet stemmer med det som er tinglyst.

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -435 365

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -435 365

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 027 700

Pantelån 122 822 120

TOTALT 123 849 820

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 49 935 876

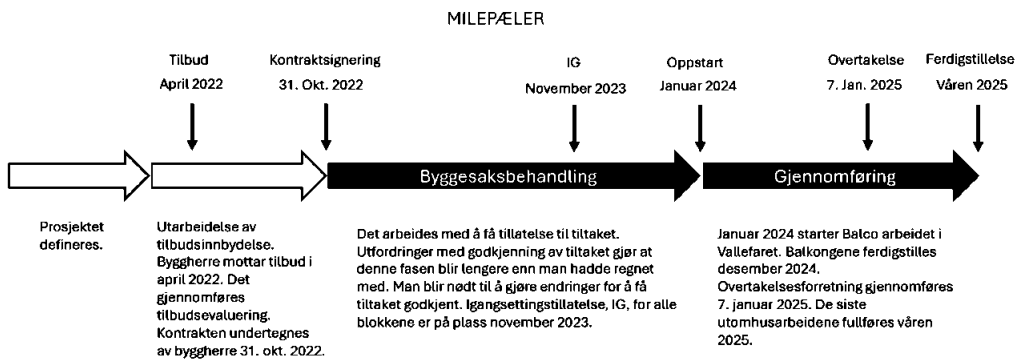
Tomt 1 490 493

TOTALT 51 426 369

Balkongprosjektet – Styret 06.04.2025

Er endelig loset i havn. Styret ser seg fornøyd med resultatet.

1. Gjennomføringen av balkongprosjektet - tidslinjen





2. Oppsummering av balkong prosjektets økonomi (kilde OPAK)

Selvedgått 10.03.2025

Alla tall er estimert, med mindre noe annet er oppgitt.

Kontraktsum
kr 64 567 629,00 ekskl.mva.
kr 80 709 536,26 inkl.mva.

Fakturert

Fakturert på kontrakt		
Akonto N	Beløp	Kommentar
Akonto 1	kr 5 672 340,00	
Akonto 2	kr 2 836 170,00	
Akonto 3	kr 11 344 680,00	
Akonto 4	kr 5 364 025,00	
Akonto 5	kr 4 313 477,00	
Akonto 6	kr 4 313 477,00	
Akonto 7	kr 4 313 477,00	
Akonto 8	kr 4 313 477,00	
Akonto 9	kr 4 313 477,00	
Akonto 10	kr 4 313 477,00	
Akonto 11	kr 4 313 477,00	
Akonto 12	kr 4 313 477,00	
Sum fakturert på kontrakt	kr 58 726 061,00	

Utbedring vannskade del. 1	kr 100 000,00	Utbedring av vannskade V17. Gjør det malsarbeidet til våren.
Sum fakturert tillegg/endringer	kr 100 000,00	

Indeksregulering		
Post	Beløp	Kommentar
Indeksregulering av kontraktsum	kr 4 296 545,00	Faktura er godkjent av OPAK.
Sum fakturert indeksregulering	kr 4 296 545,00	

Sum fakturert (uten prosjektadm.inn.) kr 64 321 606,00

Prosjektadm.innkrasjon		
Post	Beløp	Kommentar
OPAK	kr 825 000,00	Estimert kostnad OPAK fra DL 11.11.2023 til ferdig prosjekt våren 2025.
Sum prosjektadm.inn.	kr 825 000,00	

Totalt kostnad prosjekt	
Post	Beløp
Kontrakt	kr 64 567 629,00
Tillegg/indrag	kr 100 000,00
Indeksregulering	kr 4 296 545,00
Prosjektadm.inn.	kr 825 000,00
Sum ekskl. mva.	kr 69 852 140,00
Mva.	kr 17 483 035,00
Sum inkl. mva.	kr 87 335 175,00

Oppsettet inneholder ikke fakturer for avfall som er sendt rett til byggherren. OPAK har ikke mottatt kopi av disse fakturene.



3. Om prosjektets finansiering

Opplysninger om kunde

Navn, adresse
Valle Borettslag
v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass 0129, OSLO, Norge
Øvrige opplysninger om kunde fremgår av kundeerklæring.

Fødsels-/Organisasjonsnummer
009504 43138

Kredittbeløp

Beløp Beløp med bokstaver
Kr. 87.740.000,- ÅTTISYVMILLIONERSYVHUNDREOGFØRTITUSEN KRONER 00/100

Tilbakebetaling av kreditten

Terminbeløp i hele kr		1. forfallsdato	
479.835,-		30.03.2025	
Terminlengde i antall dager	Løpetid (Ant. år og md.)	Antall terminer	Terminbeløp avregnes mot kontorr.
30 dager	35 år	420	

I kredittens løpetid skal totalt betales i avdrag, renter og omkostninger, forutsatt uendrede vilkår: 201.801.120,00

Rentebetingelser

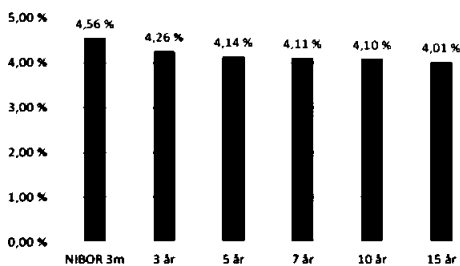
Nominell rente f.t.	Renten beregnes	Renten kapitaliseres	1. forfallsdato renter
5,650 % p.a.	Etterskuddsvis	Ved forfall	30.03.2025
Effektiv rente f.t.	Beregningen av effektiv rente er basert på kredittbeløpet, nominell rente og følgende omkostninger		
5,800 % p.a.	Etabl.omk.: 5.000,- Termin omk.: 90,-		

Følgelig er borettslagets samlede banklån per 06.04.2025;

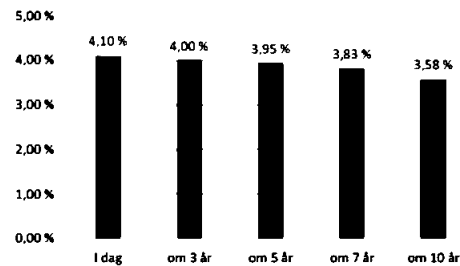
Handelsbanken	-41 913 459,00
8398 71 87738	
handelsbanken	-87 667 615,00
8398 72 59534	
Totalt	-129 581 074,00

Om renten (Handelsbanken 31.03.2025). Norges bank varslar to rentekutt i 2025, og to i 2026.

SWAP-renter på ulike løpetider og endring siste uke (%-poeng)



10 års SWAP-rente med start frem i tid og endring siste uke (%-poeng)





Vedlikehold/påkostninger (styrets diskresjon)

- 1. Rørfornyning av bunn- og uttreksledninger og overvannsledninger (helt nødvendig umiddelbart/prosjektstyrer OBOS prosjekt)**
- 2. Utbedring av inngangspartiene til oppgangene (2025) (helt nødvendig i løpet av 2025/prosjektstyrer BRL selv alt. OPAK)**
- 3. Fjerning av mose på tak/skifte av vannbord og felles vinduer i tak (helt nødvendig /prosjektstyrer OBOS prosjekt)**
- 4. Nytt calling/ringeanlegg i leiligheter/oppgang**
- 5. Fasadevask (innen 5 år)**
- 6. Oppgradering av velferden (2026)**
- 7. Pipevifter utover nåværende belegg ved behov**
- 8. Asfaltering/utbedring av synkehull (2025)**
- 9. Nye postkasser**
- 10. Energiøkonomisering (energikartlegging er under utarbeidelse og mottas snarlig)**

Dessverre erfarer nåværende styre et visst etterslep av nødvendige oppgaver som nå er identifisert (ref. punktene ovenfor)

For 2025 har borettslaget god nok økonomi til å gjennomføre de viktigste vedlikeholdsprosjekter.

Dog vil det kunne medføre at borettslaget i fremtiden vil måtte ta opp finansiering. Dette vil i så fall presenteres på en fremtidig ekstraordinær GF eller GF om det skulle være nødvendig. Her tenker styret spesielt på punkt 10.

Styret 06.04.2025



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 71 Selskapsnavn: VALLE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.