



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 665 581
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VOLVAT BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 115 521	3 840 227
Sum inntekter		4 115 521	3 840 227
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		135 250	
Annen driftskostnad		3 075 754	3 930 779
Sum kostnader		3 353 629	4 073 404
Driftsresultat		761 892	-233 177
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 030	7 807
Sum finansinntekter		9 030	7 807
Annen finanskostnad		774 416	438 334
Sum finanskostnader		774 416	438 334
Netto finans		-765 386	-430 527
Resultat før skattekostnad		-3 495	-663 704
Årsresultat		-3 495	-663 704
Totalresultat		-3 495	-663 704
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 495	-663 704
Sum overføringer og disponeringer		-3 495	-663 704



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		27 462 286	27 462 286
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		773 000	367 500
Sum varige driftsmidler		28 235 286	27 829 786
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 235 286	27 829 786
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		21 577	9 058
Sum fordringer		21 577	9 058
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 002 181	921 710
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 002 181	921 710
Sum omløpsmidler		1 023 758	930 768
SUM EIENDELER		29 259 045	28 760 554

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 300	24 300
Sum innskutt egenkapital		24 300	24 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 143 330	7 146 825
Sum opptjent egenkapital		7 143 330	7 146 825
Sum egenkapital		7 167 630	7 171 125
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 192 855	15 932 661
Øvrig langsiktig gjeld		5 333 183	5 333 183
Sum annen langsiktig gjeld		21 526 038	21 265 844
Sum langsiktig gjeld		21 526 038	21 265 844
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		117 626	3 402
Leverandørgjeld		349 600	236 175
Annen kortsiktig gjeld		98 151	84 009
Sum kortsiktig gjeld		565 377	323 586
Sum gjeld		22 091 415	21 589 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 259 045	28 760 554



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517258

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 665 581
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VOLVAT BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 953 665 581
VOLVAT BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 115 521	3 840 227
Sum inntekter		4 115 521	3 840 227
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		135 250	
Annen driftskostnad		3 075 754	3 930 779
Sum kostnader		3 353 629	4 073 404
Driftsresultat		761 892	-233 177
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 030	7 807
Sum finansinntekter		9 030	7 807
Annen finanskostnad		774 416	438 334
Sum finanskostnader		774 416	438 334
Netto finans		-765 386	-430 527
Resultat før skattekostnad		-3 495	-663 704
Årsresultat		-3 495	-663 704
Totalresultat		-3 495	-663 704
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 495	-663 704
Sum overføringer og disponeringer		-3 495	-663 704



Organisasjonsnr: 953 665 581
VOLVAT BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		27 462 286	27 462 286
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		773 000	367 500
Sum varige driftsmidler		28 235 286	27 829 786

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		28 235 286	27 829 786
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		21 577	9 058
Sum fordringer		21 577	9 058

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 002 181	921 710
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 002 181	921 710

Sum omløpsmidler		1 023 758	930 768
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		29 259 045	28 760 554
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 300	24 300
Sum innskutt egenkapital		24 300	24 300



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	7 143 330	7 146 825
Sum opptjent egenkapital	7 143 330	7 146 825
Sum egenkapital	7 167 630	7 171 125
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 192 855	15 932 661
Øvrig langsiktig gjeld	5 333 183	5 333 183
Sum annen langsiktig gjeld	21 526 038	21 265 844
Sum langsiktig gjeld	21 526 038	21 265 844
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	117 626	3 402
Leverandørgjeld	349 600	236 175
Annen kortsiktig gjeld	98 151	84 009
Sum kortsiktig gjeld	565 377	323 586
Sum gjeld	22 091 415	21 589 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	29 259 045	28 760 554



Organisasjonsnr: 953 665 581
VOLVAT 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5464

Volvat Borettslag



Velkommen til årsmøte i Volvat 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. juni kl. 11:00 og lukker 10. juni kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5464>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Manuell avstemning

Hvis du vil avlevere manuell stemmeseddel må dette legges i grønn postkasse på hjørnet av nr. 23 A innen 10.06.2024 klokken 11:00.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Revidering av vedtekt §4-3 (3) og (4)
7. Revidering av vedtekt §5-1 (1), (2), (9) og (10)
8. Revidering av vedtekt §5-2 (1) og (3)
9. Endring av vedtekt §8-1(1) - Styrets sammensetning
10. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i Volvat Borettslag



Sak 1

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 2

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.

Styrets innstilling
Dan Dokken(OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak
Dan Dokken velges.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Cecilie Ann Jenssen foreslås

Forslag til vedtak
Cecilie Ann Jenssen velges.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Det er ikke hensyntatt avdrag på lån.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen

Vedlegg
1. 5464 -årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 125.000,-

Sak 6

Revidering av vedtekt §4-3 (3) og (4)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har sammen med juridisk avdeling i OBOS gjennomgått vedtektene for Borettslaget. Det er behov for at vedtektene gjenspeiler gjeldende praksis i Borettslaget, og styret har på bakgrunn av dette revidert vedtektene med følgende forslag til endring (markert med fet og kursiv skrift). Vi gjør oppmerksom på at endringene ikke innebærer at man flytter vedlikeholdsansvar fra borettslaget og til andelseierne, men kun speiler dagens praksis

(3) Markiser kan kun monteres etter bestemte retningslinjer som inkluderer plassering, farge og type. Disse fås ved henvendelse til styret.

Kommentar: Gjeldende praksis og beskrevet på vibbo/temaer/markiser, men bør gjenspeiles i vedtektene.



(4) Det er ikke tillatt å bryte etasje/ brannskillene (gjennomføring av rør etc.) grunnet brannsikkerhet. Dette innbefatter at installering av varmtvannsberedere i lofts- og kjellerboder er forbudt. Slikt utstyr skal være i egen bolig. Hvis brannceller skal brytes, kreves tillatelse både fra plan- og bygningsetaten i Oslo kommune og fra styret i borettslaget.

Kommentar: Gjeldende forskriftskrav, men vi ser at ikke alle følger dette ved rehabilitering av bolig og mener derfor det er viktig med en presisering i vedtektene.

Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres slik de fremkommer av forslaget

Sak 7

Revidering av vedtekt §5-1 (1), (2), (9) og (10)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har sammen med juridisk avdeling i OBOS gjennomgått vedtektene for Borettslaget. Det er behov for at vedtektene gjenspeiler gjeldende praksis i Borettslaget, og styret har på bakgrunn av dette revidert vedtektene med følgende forslag til endring (markert med fet og kursiv skrift). Vi gjør oppmerksom på at endringene ikke innebærer at man flytter vedlikeholdsansvar fra borettslaget og til andelseierne, men kun speiler dagens praksis.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, innvendige flater og utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, servanter, dusjkabinett, badekar og apparater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Kommentar: Gjeldende praksis og bør gjenspeiles i vedtektene.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap o.a. frem til borettslagets felles rør/avløp og hovedledninger/inntak. fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, sluk, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karm, entrédør og vinduer og balkong/terrassedør. Entrédør og vinduer og balkong/terrassedør skal være i samsvar med gjeldende retningslinjer. Disse fås ved henvendelse til styret.

Kommentar: Det er behov for en tydeliggjøring av fellesansvaret vs. eget ansvar i vedtektene etter rørfornyng.

Balkong/terrassedør er gjeldende praksis i Borettslaget og bør gjenspeiles i vedtektene.

(9) Andelseier har ansvar for at det til enhver tid er montert røykvarsler og slukkeutstyr i andelen, samt at det foretas nødvendig vedlikehold bl.a at batteriet virker og at varsleren eller virker tilfredstillende. Alle andeler skal ha manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er andelseier som har ansvar for vedlikehold og utskiftning av brannslukkeutstyret.

Kommentar: Gjeldende praksis i Borettslaget og bør gjenspeiles i vedtektene.

(10) Det er ikke tillatt å:

- blende ventil på vegg mot sjakt og yttervegg.



- senke tak og dermed stengt for ventil på vegg
- koble kjøkkenvifte med kanal direkte på ventil mot fasade eller på innvendig lufteluke
- montere elektrisk vifte på bad.

Kommentar: Gjeldene praksis i Borettslaget og bør gjenspeiles i vedtektene.

Alle ovennevnte forhold bidrar til at naturlig ventilasjon i leiligheten bortfaller, samt det oppstår undertrykk. I tillegg blir det et fuktig innneklima i leiligheten, det kan oppstå svartsopp eller tilsvarende innneklimaproblemer.

Vi viser ellers til informasjonsskriv ventilasjon, peis og ildsteder på vibbo/temaer hvor dette er redegjort for, samt årlig informasjon via nyheter.

Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres slik de fremkommer av forslaget

Sak 8

Revidering av vedtekt §5-2 (1) og (3)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har sammen med juridisk avdeling i OBOS gjennomgått vedtektene for Borettslaget. Det er behov for at vedtektene gjenspeiler gjeldende praksis i Borettslaget, og styret har på bakgrunn av dette revidert vedtektene med følgende forslag til endring (markert med fet og kursiv skrift). Vi gjør oppmerksom på at endringene ikke innebærer at man flytter vedlikeholdsansvar fra borettslaget og til andelseierne, men kun speiler dagens praksis.

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold (**maling**) av vinduer og balkong/terrassedør.

Kommentar: Gjeldende praksis i Borettslaget og bør gjenspeiles i vedtekter.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av hovedytterdører (plan 1) og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av sluk og varmekabler.

Kommentar: Gjeldende praksis i Borettslaget og bør gjenspeiles i vedtekter.

Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres slik de fremkommer av forslaget



Sak 9

Endring av vedtekt §8-1(1) - Styrets sammensetning

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I dagens vedtekter fremkommer §8-1(1) som følgende:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem."

Styret foreslår og endre §8-1(1) til:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer"

Man stryker med andre ord kravet i vedtekten om å måtte ha 1 varamedlem.

Styrets innstilling

Den oppdaterte og foreslåtte versjon av vedtekt §8-1(1) er i tråd med ordlyden i Borettslagsloven, og vil forhåpentligvis gjøre det lettere for fremtidige valgkomiteer å fremskaffe innstillinger til styrer som ikke er i konflikt med borettslagets vedtekter.

Styrets innstilling er at forslaget støttes, og vedtektene oppdateres.

Forslag til vedtak

Vedtekten oppdateres slik den fremkommer i saksbeskrivelsen

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som ny styreleder for en periode på 2 år foreslås:

Cathrine Knudsen

Styremedlem, gjenvalg for en periode på 1 år:

Cecilie Ann Jenssen

nytt styremedlem for en periode på 2 år foreslås:

Christian Mellbye

Som valgkomité foreslås:

Jan Birger Bøler

Begrunnelse for innstillingen:

Som det nå må være godt kjent for alle andelseierne i vårt borettslag, har ny rekruttering til verv i styret vært spesielt vanskelig. Imidlertid har vi vært så heldige å få Christian Mellbye, en godt kvalifisert og motivert person, til å melde sin interesse. Med oss på laget har så vel Cathrine Knudsen som Cecilie Jenssen, etter betenkningstid, sagt ja til å fortsette, både for å avslutte pågående vedlikeholdsprosjekter og for å sikre kontinuitet og erfaringsoverføring, hvilket vil være til stor nytte i kommende periode. Dette skal vi alle være takknemlige for! Det fremlagte forslag ovenfor er imidlertid fortsatt ufullstendig i og med at vi mangler et varamedlem.



Det sittende styret har jobbet ekstremt mye utover hva som normalt inngår i et styreverv og har derved utvilsomt spart vårt borettslag for betydelige kostnader. En slik innsats kan vi ikke forvente skal fortsette, her kommer borettslaget fremover til å måtte kjøpe inn eksterne tjenester for å ivareta oppgaver som ikke normalt inngår i styrevervet.

Det er bekymringsfullt at forventningsnivået er så høyt hos flere av borettslagets beboere til hva styret skal utføre og hvor raskt det skal utføres. Både Vibbo og styremøtereferatene inneholder mye informasjon om hva beboerne trenger å kjenne til, og det må derfor forventes en betydelig større egeninnsats for å tilegne seg aktuell og nødvendig kunnskap om egen bolig før man henvender seg videre til styret.

Vi vil herved bruke anledningen til å berømme og takke styret for det gode og særdeles omfattende arbeidet som er gjennomført i året som har gått, det har vært travelt! Vi vil også uttrykke vår store takk til avtroppende styreleder Espen Eskås for hans innsats til borettslagets beste gjennom mange år. Avslutningsvis vil vi få ønske det nye styret lykke til i sitt arbeid i kommende periode!

Dato 03.04.2024

I valgkomiteen for Volvat Borettslag:

Jan Birger Bøler

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cathrine Knudsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Mellbye

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cecilie Ann Jenssen

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Jan Birger Bøler



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Andreas Eskås	Sørkedalsveien 15 B
Styremedlem	Cecilie Ann Jenssen	Sørkedalsveien 23 A
Styremedlem	Cathrine Knudsen	Sørkedalsveien 15 A
Varamedlem	Fredrik Rasmussen Valskaar	Sørkedalsveien 21 A

Valgkomiteen

Jan Birger Bøler Sørkedalsveien 17 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Volvat Borettslag

Borettslaget består av 81 andelsleiligheter.

Volvat Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953665581, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

37 232 234 237 238
239

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.

Volvat Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har i 2023 også vært mange og omfattende saker. Sakene er tidkrevende og har fortsatt skapt behov for mange møter/befaringer/oppfølginger på dagtid for styrets medlemmer.

I 2023 har det vært 8 eierskifter og informasjonsbehov fra både meglere og nye andelseiere er tidkrevende, spesielt i forbindelse der det er ønske om rehabilitering av andelen. Det er viktig å presisere at styrets oppgave er ikke å være tekniske rådgivere for ombygging/rehabilitering.

- 4 x vernerunde utvendig og innvendig (HMS)
- 3 styremøter gjennomført digitalt 2. halvår 2021/23
- Oppfølging 6 forsikringsaker
- Oppfølging av avtale med Norsk Brannvern (kartlegging av brannsikkerheten og utført enkle kontroller i Borettslaget, sjekket røykvarslere og slukkeutstyr. Dette er en del av styrets systematiske HMS-arbeid og krav iht. internkontroll for økt brannsikkerhet for alle beboere)
- Innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp utførende firma for utskifting/utbedring av feieluker/utbedring loft i nr 15,17,21 og 23
- Innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp utførende firma vedr. Calling anlegg skiftet i nr 15a/b
- Innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp utførende firma som har utbedret alle grunnmurer rundt nr 15,17,21 og 23 med 25 cm høyt beslag for skjerming grunnmur.
- Innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp utførende firma som har montert 2 x nytt pipebeslag nr 21
- Innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp utførende firma for gnagersikring av kledning/hjørnekasser i underkant mot grunnmur 21 c
- Innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp utførende firma for installasjon av brannvarslingsanlegg i nr 21 og 23 (pålegg ifbr. med sak bruksendring)
- Innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp utførende firma for installasjon nød/ledelys kjeller/loft 21 og 23
- Innhentet tilbud og kontrahert firma for installasjon nød/ledelys kjeller/loft 15 og 17 som kommer til utførelse i 2024.
- Innhentet tilbud, kontrahert og oppfølging firma for beskjæring av trær, samt vurdering av kronesikring.
- Inngått rammeavtale med Vinderen Rør AS (som også kommer andelseiere til gode ved rabatterte pris når man skal utføre arbeider i egen bolig).
- Innhentet tilbud og kontrahert firma for kamerainspeksjon og tilstandsvurdering av alle felles rørstammer avløp bad/kjøkken og bunn/uttrekksledninger i nr 15,17,21(delvis) og 23. Basert på tilstandsvurdering innhentet tilbud på rørfornyning og inviterte til informasjonsmøte i januar 2024, samt fulgt opp lekkasje på soilrør fra andel i nr. 17b mot forsikringsselskap
- Mottatte nabovarsler (eksterne) om utbygging/endringer i området har blitt gjennomgått og besvart
- Behandlet og fulgt opp klager fra beboere på støy, dårlig renhold og håndverkere som benytter vaskerier/toaletter



- Oppfølging av SAK bruksendring 4 andeler inkl. prosessvarsel og klage til Statsforvalter.
- Kontinuerlig utlevering av beboerbevis og gjesteparkeringslapper
- Kontinuerlig oppdatering Vibbo.no og Styrerommet.no
- Tett oppfølging av den økonomiske situasjonen i Borettslaget
- Henvendelser til styret generelt, arbeid og oppfølging.
- Arrangert 2 x dugnad



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere rentekostnader.

Resultat

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

Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 562.000, - til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Volvat Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede tall, mens det reelt vil komme inn en økning på 18 % økning av felleskostnadene fra 01.03.24. som ble vedtatt etter budsjett 2024 ble ferdigstilt. Dette er kostnader knyttet til nedbetaling av lån VVS-prosjekt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VOLVAT BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VOLVAT BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7W80-WPPL-5265A-00KV8-QGBOM-AV45P



VOLVAT BORETTSLAG ORG.NR. 953 665 581, KUNDENR. 5464

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	607 182	1 391 477	607 182	458 381
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-3 495	-663 704	580 875	497 875
Tilbakeføring av avskrivning	14 135 250	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -540 750	-367 500	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15 15 597 596	800 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -15 337 402	-553 091	-520 000	-479 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-148 801	-784 295	60 875	18 875
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	458 381	607 182	668 057	477 256
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 023 758	930 768		
Kortsiktig gjeld	-565 377	-323 586		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	458 381	607 182		



VOLVAT BORETTSLAG
ORG.NR. 953 665 581, KUNDENR. 5464

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 107 126	3 837 994	4 122 000	4 165 000
Andre inntekter	3	8 395	2 233	0	348 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 115 521	3 840 227	4 122 000	4 513 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-17 625	-17 625	-17 625
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Avskrivninger	14	-135 250	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 166	-12 398	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-145 408	-139 795	-148 000	-158 000
Konsulenthonorar	7	-171 144	-312 711	-245 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-940 139	-1 688 557	-465 000	-562 000
Forsikringer		-275 465	-248 725	-270 000	-344 000
Kommunale avgifter	9	-656 478	-542 557	-657 000	-800 000
Energi/fyring		-123 681	-174 507	-250 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-261 603	-289 170	-290 000	-308 000
Andre driftskostnader	10	-487 671	-522 359	-490 500	-507 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 353 629	-4 073 404	-2 968 125	-3 112 125
DRIFTSRESULTAT		761 892	-233 177	1 153 875	1 400 875
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 030	7 807	0	0
Finanskostnader	12	-774 417	-438 334	-573 000	-903 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-765 387	-430 527	-573 000	-903 000
ÅRSRESULTAT		-3 495	-663 704	580 875	497 875
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-3 495	-663 704		



VOLVAT BORETTSLAG
ORG.NR. 953 665 581, KUNDENR. 5464

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	24 166 812	24 166 812
Tomt		3 295 474	3 295 474
Andre varige driftsmidler	14	773 000	367 500
SUM ANLEGGSMIDLER		28 235 286	27 829 786
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 640	9 058
Forskuddsbetalte kostnader		6 937	0
Driftskonto OBOS-banken		855 381	460 798
Sparekonto OBOS-banken		146 800	460 912
SUM OMLØPSMIDLER		1 023 758	930 768
SUM EIENDELER		29 259 045	28 760 554
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 81 * 300		24 300	24 300
Opptjent egenkapital		7 143 330	7 146 825
SUM EGENKAPITAL		7 167 630	7 171 125
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 192 855	15 932 661
Borettsinnskudd	16	5 333 183	5 333 183
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 526 038	21 265 844
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 116	7 509
Leverandørgjeld		349 600	236 175
Påløpte renter		80 349	3 402
Påløpte avdrag		37 277	0
Garasjeregnskap	17	72 000	76 500
Annen kortsiktig gjeld	18	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		565 377	323 586
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 259 045	28 760 554
Pantstillelse	19	25 333 183	22 453 183
Garantiansvar		0	0



Oslo, 24.04.2024

Styret i Volvat Borettslag

Espen Andreas Eskås/s/

Cathrine Knudsen/s/

Cecilie Ann Jenssen/s/

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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 763 726
Garasjeleie	315 000
Ekstrabeløp oktober	31 324
Eiendomsskatt	10 576
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 120 626

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-13 500
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 107 126

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

Garasjer	8 000
Regnskapskorrigeringer	395
SUM ANDRE INNTEKTER	8 395

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 625

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 125 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 166.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-39 844
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 518
4B Arkitekter, oppfølgin Firesafe	-63 120
Intec AS, kontroll brannkonsept	-32 062
Oslo Kommune, plan- og bygningsetaten	-23 600
SUM KONSULENTHONORAR	-171 144

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

Selvaag, rørprosjekt	-206 056
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-206 056
Drift/vedlikehold bygninger	-440 445
Drift/vedlikehold VVS	-13 106
Drift/vedlikehold elektro	-23 524
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-172 628
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 192
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-15 938
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-940 139

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 627
Vann- og avløpsavgift	-470 517
Feieavgift	-6 248
Renovasjonsavgift	-169 086
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-656 478

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 688
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 111
Driftsmateriell	-2 549
Vaktmestertjenester	-197 685
Vakthold	-3 900
Renhold ved firmaer	-189 600
Snørydding	-40 581
Trykksaker	-68
Andre kontorkostnader	-3 603
Telefon, annet	-5 132
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-3 421
Velferdskostnader	-314
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-487 671



14

Volvat Borettslag

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 499
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 888
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	643
SUM FINANSINTEKTER	9 030

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt OBOS-banken	-443 867
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 029
Renter på leverandørgjeld	-294 482
	-39
SUM FINANSKOSTNADER	-774 417

NOTE: 13**BYGNINGER**

Saldo 1.1	24 166 812
SUM BYGNINGER	24 166 812

Tomten er kjøpt.

Gnr.37/bnr.232, 234, 237, 238 og 239.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2023	502 500	502 500
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	367 500	
Tilgang 2023	38 250	
Avskrevet i år	-135 250	
		270 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		773 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-135 250
--------------------------------	-----------------

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019

-17 120 000

Nedbetalt tidligere

1 962 038

Nedbetalt i år

15 157 962

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022

-800 000

Nedbetalt tidligere

25 301

Nedbetalt i år

38 439

-736 260

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023

-15 597 596

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

141 001

-15 456 595

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

-17 921 936

Nedbetalt tidligere

17 921 936

Nedbetalt i år

0

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-16 192 855****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1

-5 333 183

SUM BORETTSINNSKUDD**-5 333 183****NOTE: 17****GARASJEREGNSKAP**

Depositum

-72 000

SUM GARASJEREGNSKAP**-72 000****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer

-35

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-35**



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 333 183
Pantelån	16 192 855
Påløpte avdrag	37 277
TOTALT	21 563 315

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	24 166 812
Tomt	3 295 474
TOTALT	27 462 286

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1349894. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering





VOLVAT BORETTSLAG:

Borettslaget er oppført med 5 bygninger, 4 blokker på 4 etasjer pluss kjeller og loft samt en frittstående trebygning på 1 etasje, totalt 81 andeler.

Bygningene ble oppført i 1950-52.

Tomtene er eiet og har en tomtestørrelse på 2422 m².

Eiendommen har gnr. 37 og bnr. 232, 234, 237, 238, 239 i Oslo kommune.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnr. 953 665 581.

Informasjon hentet fra vedlikeholds nøkkel utarbeidet av OBOS prosjekt i 2012 på oppdrag fra det sittende styret på det tidspunkt:

- Bygningene er oppført med bærekonstruksjon i betong og teglmur. Etasjeskillere av betong.
- Yttertak er utført som valmet tak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
- Blokkene har to ulike ytterveggkonstruksjoner over terreng. Sørkedalsveien 15 og 17 har yttervegger oppført i betong, utvendig isolert med gassbetong. Sørkedalsveien 21 og 23 har yttervegger oppført i hul teglmur, en såkalt Trondheimshulmur.
- Alle fasadene på blokkene er pusset og overflatebehandlet.
- Vinduer tilhørende kjeller er av tre med 2 lags glass fra byggeåret
- Vinduer tilhørende trapperom er av tre med 1 lags glass fra byggeåret.
- Borettslaget har en frittstående bygning som inneholder to leiligheter over en etasje. Bygningen står på grunnmur av betong med krypkjeller. Over grunnmur er bygningen oppført i trekonstruksjoner, saltak i trekonstruksjoner tekket med krummet takstein. Yttervegger er tilleggisolert og kledd med tømmermannskledning.

81 av 81 leiligheter i blokkene har utgang til egen balkong/terrasse.

4 andeler som tidligere ikke har hatt balkong har bekostet etablering av egen balkong i 2022.

Bygningene er i utgangspunktet bygget etter lovverket som var gjeldende i 1950, Lov om bygningsvesenet av 1924 og Byggeforskrift av 1949.

Forslag til vedlikeholdsplan gjelder i første rekke bygningsdeler og arealer som defineres som fellesskapets ansvar.

Historikk vedlikehold og oppgradering

2023 Kamerainspeksjon av alle felles rørstammer avløp bad/kjøkken og bunn/uttreksledning i nr 15,17,21(delvis) og 23
Skiftet feieluker og utbedret øvrige på alle loft i nr 15,17,21 og 23
Calling anlegg skiftet i nr 15a/b
Utbedret alle grunnmurer rundt nr 15,17,21 og 23 med 25 cm høyt beslag for skjerming grunnmur.
1 terrasse (seksjon 66) utbedret puss vegger.
2 x nytt pipebeslag nr 21 c montert
Gnagersikring av kledning/hjømekasser i underkant mot grunnmur 21 c
Installert brannvarslingsanlegg i nr 21 og 23
Installert nød/ledelys kjeller/loft 21 og 23

2022 Etablert ladestasjoner for El Biler.
Installert fiber i alle andeler
Skiftet rekkverk på 4 takterrasser til forskriftsmessig høyde
6 balkonger utbedret puss og beslag (21 a/b)
Utbedret elektrisk anlegg (fellesarealer) for alle avvik over TG1 og termofotografering
Etablert port med lås ved Oslo Sporveier
Utført feiing av alle piper (OBRE)
Skiftet 18 feieluker og utbedret øvrige i alle kjellere
Skiftet 8 utvendige lysmaster med nye Led lamper
Skiftet elektrisk sluttstykke og satt på nye sikkerhetslister på 6 hovedinngangsdører (17,21 og 23).

2021 Malt U etasje og 1. etasje trappeoppgang 15b, 21 a og b
Branntettet alle søppelsjakter
Skiftet til godkjente dører sykkelboder og hovedtavlerom
Montert pigger og måkeskremsel på alle pipehatter (4blokker)

2020 Vedlikehold Tak 15,17, 21 og 23:
Utbedret og skiftet løse/skadde takstein (150 stk)
Lagt nytt undertak rundt Velux vinduer loft
Utbedret pipebeslag og pipehatter
Vedlikehold Tak 21 c:
Renset tak for mose og høytrykkspylt.



Utbedret deler av tak med nytt undertak/sløyfer og lekter
Etablert inspeksjonsluke i nr. 21 c
Nye systemlåser i alle dører tilknyttet fellesarealer og hovedinngang
Ytterligere oppgradering av uteområder med frukttrær

2019 Stort dødt tre fjernet
Alle røykvarslere skiftet av Firesafe AS til nye med 10 års batteritid.
Badstue i nr 23 oppusset
Skiftet oppgang belysning til LED
Oppgradering uteområder
2018 Skiftet dør til vaktmesterbod. Stoppekranene har blitt merket.
2017 Utvendige sensorlamper skiftet til LED
2017 Kontroll av alle stoppekraner til alle bygningene.
2016 Reparert adkomst vei til garasjer i samarbeid med Sporveien
2016 Skiftet ut branndører og branntettet
2016 Alle vinduer/verandadører malt utvendig. Bygning 21 C er malt.
2015 Rehabilitering av drenerør i bakken rundt alle blokkene, samt isolering av grunnmur. Uteareal er opparbeidet etter at gravearbeid er avsluttet.
2014 Oppussing av oppganger i nr 17 og 21
2013 Asfaltering av indre område
2013 Nye avfallsbrønner
2013 Spyling og videosjekk av 18 nedløp og trasèspelling av rør og kummer
2013 Tømming av 7 kummer
2012 Bygging av 23 nye garasjer
2011 Riving garasjer
2010 - 2011 Utskifting entredører (indv. betaling av andelseiere)
2010 Skifte av branndører, oppført rekkverk
2009 Rehabilitering badstue i Sørkedalsv.21
2009 Oppgangene i nr 15 og 23 pusset opp
2009 Tørkeskap rep. eller skiftet ut 15,17,23
2008 Nye utelys og låser ytterdører
2007 Varsellys + sikring kjellervinduer
2006 Ny vaskemaskin Svn 17
2005 Brannstiger montert på blokkene
2005 Elektrisk anlegg i alle leiligheter er kontrollert. Styreref. 12.02.06.
2003 Rehabilitering av fasade og balkonger. Omlegging av membran på takterrasser i 23 a og b, samt enten i 21 a eller 21 b

FORMÅL

Med vedlikehold menes de tiltak som må gjennomføres for å opprettholde bygningstekniske, estetiske og funksjonelle kvaliteter, samt myndighetskrav (brann).

Målet for Volvat Borettslaget bør være å planlegge alle vedlikeholds aktiviteter og ha nødvendig budsjettmessig kontroll over de tiltak som må utføres. Det bør derfor være et mål å utføre mest mulig planlagt vedlikehold. Riktig planlegging av vedlikeholdet vil totalt sett gi lavere vedlikeholdskostnader.

Styret har foreløpig kartlagt følgende og estimert hvilket år det bør vurderes tiltak/innhentes tilbud. Dette er en kontinuerlig oppfølging og bør gjennomføres hvert halvår.

2024/2025

Vinduer fellesvaskerier 15,17,21 og 23

Bakgrunn: Det er konstatert at vinduene er gamle og flere er vanskelige å lukke. Medfører et betydelig varmetap og høyere forbruk av strøm/kostander.

Antatt kostnad: 320 000,-

Status: Styret vurderer våren 2024



Røranlegg kjeller (4 blokker)

Bakgrunn: Det ble i 2017 foretatt en tilstandsrapport over stengeventiler/rørstrekk i kjeller av rørlegger Ingar Ronde.

Røranlegget i Volvat Borettslag er gammelt, og det har vært i bruk mye lenger enn det som ble beregnet som minimum levetid da det ble bygget.

Kartleggingen avdekket behov for utskiftning av stengeventiler, flytting av stengeventiler og evt. nye rørstrekk.

Det ble i 2017 gitt et foreløpig prisoverslag på hhv.

Bytte av helstrekket (rør inkl. stengeventiler) 4 blokker kr: 600 000,- inkl. mva

Bytte av kun stengeventiler/kraner 4 blokker kr: 200 000,- inkl. mva

Status: Styret innhenter tilbud og deler av tiltaket kommer til utførelse våren 2024

Utbedring av avvik EL Kontroll og elektro-termografering

Bakgrunn: Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske utstyret i fellesarealene til enhver tid er i orden.

Styret har i den forbindelse fått gjennomført kontroll av fellesarealer, samt elektro-termografering av hovedtavlene.

Status: Alle TG2 avvik utbedret. Gjenstår kun TG.

TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak - TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

Styret vurderer utbedring våren 2024.

Badstueovn i nr 23.

Bakgrunn: 1 stykker

Antatt kostnad: Kr 65 000,- tilbud innhentet i januar 2024

Status: Styret vurderer fortløpende

Skade på puss og løs maling beslag balkonger

Årsak til skaden er todelt:

Beslaget har ikke treplate/papp mellom puss/beslag. Det legger seg kondens i underkant av beslaget og dette drypper deretter ned på betong som ligger åpen (under beslag).

Fuktigheten trekker inn i pussen og på baksiden av malingen for deretter å løsne over tid.

Konsekvenser hvis fuktighet får trekke ned i betongen og inn i armeringsjern kan på sikt bli store. Dette er et kjent problem for bygninger av vår tidsepoke og med valgt løsning på beslag.

Før var det kalde vintre og kondens var dermed ikke et så stort problem som det er nå. Vintrene kan nå være +10 den ene dagen med regn og – 5 med snø dagen derpå.

Anbefalt utbedring:

Demontere alle beslag og glass på balkongene.

Pusse topp balkongfront med diffusjons åpne puss, påføre to strøk diffusjonsåpen maling, montere finerplate med papp over. Nytt beslag og remontere glass.

Antatt kostnad:

Ca 17 000,- inkl. mva pr. balkong inkl. arbeider og materialer forutsatt alle utført samtidig.

Ca 20 – 25 000 inkl. mva ved grupper på 6 om gangen

Vi forventer prisøkning i 2024/2025

Status: 6 balkonger i nr 21 a og b er utbedret, se bilde.



Under vurdering om 6 nye balkonger bør gjennomføres utført i 2024/2025, både av HMS hensyn, men også fare for følgeskader.

2025/2026

Asfaltering

Bakgrunn: Området mellom 23 og grøntareal har betydelige skader i asfalt grunnet telehiv over flere år
Antatt Kostnad:

Status: Styret innhenter tilbud i 2025/2026 og vurderer når dette må komme til utførelse.

Vedlikehold utvendig kledning 21 c

Bakgrunn: Forebyggende. Utvendig kledning ble malt i 2016 og forventet levetid på utført vedlikehold er 10 år

Antatt kostnad: Totalt ca kr: 30 000,- inkl. mva (2022)

Status: Styret innhenter tilbud i 2025/2026

Vinduer 15 a og b loft

Bakgrunn: I forbindelse med brannutrykning januar 2022 ble det avdekket at vinduene var utette. Det er foretatt midlertidig tekking, men må byttes på sikt (2025/2026)

Antatt kostnad: Mottatt tilbud på kr: 98 000,- inkl. mva (2022)

Status: Avventes da det ikke er kritisk pr. d.d

2029

Kronesikring lindetrær (HMS)

Bakgrunn: Kronesikring av lindetrær vest for nr 21 og 23.

Status: Ble utført i 2020

Dette må sjekkes av arbonist minst hvert 10 år og evt. byttes.

Styret må i 2029 engasjere arbonist for vurdering og evt. utbedring av funn.

Antatt kostnad: Kr 50 000 – 75 000 (2023)

2030

Rehabilitering fasade (4 blokker)

Bakgrunn: Fasadene ble rehabilitert i 2003. Antatt levetid er mellom 25 – 30 år.

Status: Styret bør i 2030 innhente tilbud på rehabilitering av fasader.

2032

Skifte tak på 15,17, 21 og 23

Bakgrunn: Vedlikehold utført i 2020 bidrar til at dette arbeidet kan utsettes, men på sikt (10 år frem i tid - 2033) bør takene vurderes rehabilitert. Antatt levetid på tak er fra 40 – 60 år.



Status: Styret har innhentet (2022) foreløpig tilbud for å et estimat for vedlikeholds behovet fremover. Tilbud på rehabilitering tak bør innhentes i 2032
Kr: 6 400 000,- inkl mva for 4 blokker (pris 2022)

Ikke krav, men kan vurderes hvis økonomien i Borettslaget tillater dette

Montere trinn for adkomst til brannstige i nr. 15 og 17

Bakgrunn: Dette er ikke et krav, men kan lette adkomst til brannstige for nr 15 og 17.

Antatt kostnad: Totalt ca kr: 100 000,- inkl. mva (2022)

Status: Avventes da det ikke er et krav



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 6.06.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 10.06.24

Selskapsnummer: 5464 Selskapsnavn: Volvat Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Dan Dokken velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Cecilie Ann Jenssen velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 125.000,-

- For
 Mot

Sak 6 Revidering av vedtekt §4-3 (3) og (4)

Vedtektene oppdateres slik de fremkommer av forslaget

- For
 Mot

Sak 7 Revidering av vedtekt §5-1 (1), (2), (9) og (10)

Vedtektene oppdateres slik de fremkommer av forslaget

- For
 Mot

Sak 8 Revidering av vedtekt §5-2 (1) og (3)

Vedtektene oppdateres slik de fremkommer av forslaget

- For
 Mot

Sak 9 Endring av vedtekt §8-1(1) - Styrets sammensetning

Vedtekten oppdateres slik den fremkommer i saksbeskrivelsen

- For
 Mot



Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Cathrine Knudsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Christian Mellbye

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Cecilie Ann Jenssen

Valgkomité (kun 1 skal velges)

Jan Birger Bøler



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.