



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 353 172	9 078 330
Sum inntekter		9 353 172	9 078 330
Kostnader			
Lønnskostnad		747 029	794 404
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		440 495	440 495
Annen driftskostnad		5 134 791	24 149 084
Sum kostnader		6 322 315	25 383 984
Driftsresultat		3 030 857	-16 305 653
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 325	126 455
Sum finansinntekter		69 325	126 455
Annen finanskostnad		1 266 221	1 304 735
Sum finanskostnader		1 266 221	1 304 735
Netto finans		-1 196 896	-1 178 280
Ordinært resultat før skattekostnad		1 833 961	-17 483 934
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 833 961	-17 483 934
Årsresultat		1 833 961	-17 483 934
Totalresultat		1 833 961	-17 483 934
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 833 961	-17 483 934
Sum overføringer og disponeringer		1 833 961	-17 483 934



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		51 936 369	52 296 369
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		33 542	114 037
Sum varige driftsmidler		51 969 910	52 410 405
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		51 969 910	52 410 405
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		230 720	216 210
Sum fordringer		230 720	216 210
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 431 458	3 590 214
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 431 458	3 590 214
Sum omløpsmidler		4 662 178	3 806 424
SUM EIENDELER		56 632 088	56 216 829

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 500	25 500
Sum innskutt egenkapital		25 500	25 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 393 078	6 559 118
Sum opptjent egenkapital		8 393 078	6 559 118
Sum egenkapital		8 418 578	6 584 618
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 976 817	48 448 082
Øvrig langsiktig gjeld		1 032 300	1 032 300
Sum annen langsiktig gjeld		48 009 117	49 480 382
Sum langsiktig gjeld		48 009 117	49 480 382
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 821	7 015
Leverandørgjeld		137 837	46 399
Skyldige offentlige avgifter		17 113	32 926
Annen kortsiktig gjeld		42 621	65 489
Sum kortsiktig gjeld		204 393	151 830
Sum gjeld		48 213 510	49 632 212
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 632 088	56 216 829



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325403

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 950 443 138
VALLE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 353 172	9 078 330
Sum inntekter		9 353 172	9 078 330
Kostnader			
Lønnskostnad		747 029	794 404
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		440 495	440 495
Annen driftskostnad		5 134 791	24 149 084
Sum kostnader		6 322 315	25 383 984
Driftsresultat		3 030 857	-16 305 653
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 325	126 455
Sum finansinntekter		69 325	126 455
Annen finanskostnad		1 266 221	1 304 735
Sum finanskostnader		1 266 221	1 304 735
Netto finans		-1 196 896	-1 178 280
Ordinært resultat før skattekostnad		1 833 961	-17 483 934
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 833 961	-17 483 934
Årsresultat		1 833 961	-17 483 934
Totalresultat		1 833 961	-17 483 934
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 833 961	-17 483 934
Sum overføringer og disponeringer		1 833 961	-17 483 934



Organisasjonsnr: 950 443 138
VALLE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		51 936 369	52 296 369
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		33 542	114 037
Sum varige driftsmidler		51 969 910	52 410 405

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		51 969 910	52 410 405
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		230 720	216 210
Sum fordringer		230 720	216 210

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 431 458	3 590 214
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 431 458	3 590 214

Sum omløpsmidler		4 662 178	3 806 424
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		56 632 088	56 216 829
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 500	25 500
Sum innskutt egenkapital		25 500	25 500



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8 393 078	6 559 118
Sum opptjent egenkapital	8 393 078	6 559 118
Sum egenkapital	8 418 578	6 584 618
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	46 976 817	48 448 082
Øvrig langsiktig gjeld	1 032 300	1 032 300
Sum annen langsiktig gjeld	48 009 117	49 480 382
Sum langsiktig gjeld	48 009 117	49 480 382
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 821	7 015
Leverandørgjeld	137 837	46 399
Skyldige offentlige avgifter	17 113	32 926
Annen kortsiktig gjeld	42 621	65 489
Sum kortsiktig gjeld	204 393	151 830
Sum gjeld	48 213 510	49 632 212
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	56 632 088	56 216 829



Organisasjonsnr: 950 443 138
VALLE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0071 Valle Borettslag





Til andelseierne i Valle Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 3.mai 2022 kl. 18.00 i Tegleverket skole, Grenseveien 60.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Valle Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Valle Borettslag
avholdes tirsdag 3.mai 2022 kl. 18.00 i Tegleverket skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innsettelse av vindu
 - B) Opprettelse av parkeringsplass for mopeder, motorsykler og sykler
 - C) Flytting av palleområde og bruk av det gamle fyrhuset
 - D) Oppsett av gjerde rundt pallekassene til Valle Hagelag
 - E) Forslag om å totalrehabiliterer badene
 - F) Forslag om fremtidig bruk av frysehuset nedenfor Vallefaret 12
 - G) Ny parkeringsordning
 - H) Opprettelse av ladeplasser
 - I) Fastsetting av styrehonorar
 - J) Forslag honorar valgkomite
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg bak i heftet.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 15.3.2022

Styret i Valle Borettslag

Johnny Skogstad Kristine Østrem Alsvik Pia Andrea Bjørnsen

Vidar Frydenborg Ulf Gøran Loland

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johnny Skogstad	Børsteveien 4 A
Nestleder	Kristine Østrem Alsvik	Vallefare 20
Styremedlem	Pia Andrea Bjørnsen	Vallefare 22
Styremedlem	Vidar Frydenborg	Vallefare 22
Styremedlem	Ulf Gøran Loland	Vallefare 4
Varamedlem	Martin Dale Bergheim	Vallefare 8
Varamedlem	Per Buvik	Vallefare 8
Varamedlem	Jan Viggo Myhre	Vallefare 17
Varamedlem	Janne Pedersen	Vallefare 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Kristine Østrem Alsvik	Vallefare 20
Varadelegert	Ulf Gøran Loland	Vallefare 4

Valgkomiteen

Eivind Rory Eliassen	Vallefare 10
Morten Gullerud	Vallefare 1
Asbjørg Torpe	Vallefare 21

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Valle Borettslag

Borettslaget består av 254 andelsleiligheter.

Valle Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 443 138, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Vallefare 1-23,2-22

Gårds- og bruksnummer:

130 91

Første innflytting skjedde i 1954. Tomten, kjøpt i 1986 er på 32 736 m².

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.

Valle Borettslag hadde fram til høsten 2021 timesansatt vaktmester. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i 2021.

Fra desember 2021 utføres vaktmestertjenester av firma.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har behandlet innkomne saker fortløpende, samt at det i tillegg har vært fulgt opp saker fra 2020. Henvendelsene til styret har i hovedsak kommet via epost kontakt@vallefaret.no og vallefaret@gmail.com, men styret har også mottatt mange henvendelser via telefon, på privat epost og per nettside. Styret har prøvd å svare fortløpende på henvendelser på epost, samt behandlet saker i styret dersom det har vært nødvendig.

Økonomi

Styret har vurdert den økonomiske situasjon fortløpende og mener at denne er stabil, selv om det har vært en stor økning i strømprisene og forsikringspremien. Husleien ble økt med 5% fra 01.02.2021.

Styret har valgt å ikke igangsette større prosjekter i 2021 på grunn av usikkerheten ved kostnadene knyttet til rust på balkongene. Eneste prosjekt som er iverksatt er oppgraderingen av grøntområdet som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2021, samt overflatebehandling av noen balkonger for å vurdere effekten av dette i forhold til rustskadene.

Borettslaget er forsikret via Gjensidige. Det har vært mange og store vannskader i Valle borettslag, noe som har ført til en stor økning i forsikringspremien. For å holde forsikringspremien så lav som mulig oppfordrer styret alle til å bytte ut **gamle varmtvannsberedere og monterer vannstopper** under disse. Det er vannskader som utgjør den store skadeposten for Valle borettslag og i hovedsak er dette knyttet til gamle varmtvannsberedere. Forsikringspremien er satt opp med ca. 20 % i 2022 på grunn av skadeomfanget.

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

Rust på balkongene

Styret har jobbet med problematikken knyttet til rust på balkongene i 2020 og 2021. Dette har vært et omfattende arbeid, både i forhold til kartlegging av skadene og mulig løsning på problematikken. Balkongene ble oppført tidlig på 90-tallet og nærmer seg 30 år gamle. På 90-tallet ble det brukt mye stål som hovedkonstruksjon. Balkongene har blitt malt en gang i denne 30 års perioden og må nå rehabiliteres på nytt. Rustproblematikken på balkongene har vist seg å være større enn først antatt, og er både synlig og ligger bak malingen og dermed ikke synlig. Det har blitt avdekket skader på selve bæresystemet, søyler og dragere. Rekkverket/balkongfrontene har stedvis store rustangrep.

I utgangspunktet ønsket styret å overflatebehandle balkongene i første omgang, og eventuelt rehabiliterer eller monterer nye senere. Vi engasjerte derfor Front entreprenør AS for å overflatebehandle to rader med balkonger for å teste dette. Det viste seg at det var vanskelig å få tilgang til rustangrepet mange plasser, og overflatebehandlingen ga ikke en god nok beskyttelse. Front kunne heller ikke garantere for arbeidet som ble gjort.

Overflatebehandling av balkongene ble derfor ansett å være et lite egnet og kostnadseffektivt tiltak, da problemene med rust etter all sannsynlighet ikke hadde blitt løst og balkongene innen relativt kort tid hadde måttet bli rehabilitert på nytt.

Det er omfattende rustskader på veldig mange balkonger og styret regner med at de aller fleste balkonger vil få rustangrep etter hvert. Styret mener dette må utbedres. Etter styrets mening er alternativet enten full rehabilitering eller å bytte ut balkongene.

Som følge av omfanget av rustskadene på balkongene og vanlig levetid for balkonger, vil balkongene mest sannsynlig måtte rehabiliteres på nytt om 5-7 år dersom borettslaget velger å rehabiliterer balkongene nå.

Styret har undersøkt begge alternativer, og har engasjert OPAK for å bistå videre i prosessen. Styret engasjerte OPAK som prosjektleder for å sørge for at det blir innhentet tilbud på arbeid som er i henhold til norsk lov og forskrift, og som blir utført på faglig godt vis. OPAK bistår både i forhold til å vurdere rehabilitering opp mot utskifting av balkonger, og innhente tilbud på utskifting.

Oppgradering av grøntområdet

Generalforsamlingen vedtok på årsmøtet i 2021 å oppgradere uteområdene. Styret befarte eiendommen i borettslaget for å finne egnede plasser. Det ble besluttet å etablere to nye grillplasser på grøntområdene, hvor borettslagets flaggstenger er. I tillegg ble utemøblene erstattet med nye benker/bord. Det vil også bli etablert hekk rundt deler av lekeplassen, for å skjerme for støy.

Ny vaskeavtale

Sommeren 2021 ble firmaet borettslaget hadde vaskeavtale med kjøpt opp av en stor aktør innenfor vasketjenester. Dette resulterte i at de som vasket hos oss ble byttet ut med et annet firma, som igjen førte til et dårligere resultat og service. Styret valgte å si opp avtalen og engasjerte et nytt firma som heter Økonomiske Løsninger AS. Firmaet er registrert i Arbeidstilsynets Godkjenningsordning for renholdsvirksomheter. Det nye firmaet har vasket i borettslaget fra høsten 2021. Dersom beboere ikke er fornøyd med jobben som utføres er det viktig at styret får beskjed om dette, slik at saken kan tas opp med leverandør.

Ventilasjon

Styret minner om at det ikke er lov med mekaniske vifter, verken på kjøkken eller bad. Det er kun tillatt med vifte på kjøkken som har kullfilter. Årsaken til forbudet er inneklimate, da mekaniske vifter suger ut luften i leiligheten og skaper undertrykk. Dette påvirker den naturlige ventilasjonen som er i leiligheten og gjør at inneklimate blir dårligere. En mekanisk vifte påvirker ikke bare ditt eget inneklimate, men også naboenes da det også skaper undertrykk i andre leiligheter.

Vi ber også om at alle påser at ventiler ikke er tettet igjen, innebygd eller på annen måte tildekket. Ventilene i leilighetene er en del av den naturlige ventilasjonen og bør stå oppe. Det er viktig at disse ikke dekkes til.

Merking av boder

Styret hengte opp informasjon i alle oppganger om antall boder tilknyttet hver leilighet, og ba alle beboere om å merke sine boder på loft og i kjeller. Dette for å få oversikt over bruk av boder og sikre at hver leilighet har tilgang på riktig antall boder.

Uteområdet

I 2018 inngikk styret en avtale med Treglede om pleie av trærne på vårt område. Arbeid er også gjennomført i 2021 og Treglede har et godt samarbeid med styret om oppfølgingen. Ellers ivaretas grøntområdet av vår vaktmester og vaktmesterassistent, samt gjennom en avtale med Grønt Miljø, som følger opp skrenten ved Folkets Kebab og rundkjøringen ved Vallefaret 7.

Mating av fugler

Styret har gjennom 2021 fått flere henvendelser som omhandler mating av fugler. Styret minner om at dette ikke er lov og ber om at mating av fugler på borettslagets område stoppes. Mating av fugler fører til at andre skadedyr, som rotter, kommer til området, samt at naboer plages av at vinduer, fasaden og balkonger tilgrises av fugleekskrementer.

Bråk fra leiligheter

Styret har også i 2021 fått en del henvendelser om bråk fra naboer. Dette skyldes sannsynligvis at flere har hjemmekontor. Styret minner om at det er lytt mellom leilighetene og ber om at alle tar hensyn til dette, også på dagtid. Vi viser også til gjeldende husordensregler.

Håndtering av søppel

Borettslaget har fremdeles utfordringer med gjenstander som blir hensatt på fellesarealene. Disse blir kastet, noe som medfører tilleggskostnader i kontainerleie for beboerne. Kostnader blir viderefakturert der hvor eier kan avdekkes. Styret henstiller beboerne om å bli kvitt mest mulig gammelt skrot ved vår- og høstdugnad. Det er plassert ut flere papircontainere i borettslaget. Styret oppfordrer alle til kun å kaste papir i disse. Mellom Vallefaret 15 og 17 mot Valle Hovin står en større papircontainer for papp og kartonger. Denne skal brukes når de små er fulle, eller ved større pappmengder. Vi oppfordrer alle til å trykke esker sammen, slik at disse blir minst mulig. 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.

Brannvern

Styret minner om evakueringsplassen utenfor barnehagen ved Vallefaret 14. Se ellers oppslag om brannvern i hver oppgang. 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.

Telia

I 2020 gikk avtalen med Get (nå Telia) ut og styret inngikk en ny 3-års avtale med dem. Denne avtalen er litt billigere. Hastigheten på bredbånd er 50 Mbit og det er 30 poeng å velge kanaler for. Hver enkelt beboer kan oppgradere pakken ved å kontakte Telia. Dersom man ikke ser tv via Telia, kan man avtale høyere hastighet på bredbånd. Inkludert i avtalen er: 30 poeng å velge kanaler for, 50 Mbit bredbånd, GET boX og optak (nPVR). Utstyr og punker utover standard bekostes av beboer.

Parkeringsdekning

Styret har ansvaret for å fordele de parkeringsplassene borettslaget har. Det er for tiden 63 plasser som blir tildelt etter hvert som de blir ledige. Dersom noen beboere ønsker seg fast parkeringsplass kan styret kontaktes og man vil bli satt på venteliste. Styret har fra 2022 engasjert OBOS til å fakturere plassene. Styret har foretatt en vurdering av parkeringsordningen etter generalforsamlingen i 2021, og sett på flere ulike løsninger. En annen parkeringsløsning enn dagens løsning vil imidlertid være svært kostbar, og medføre mye arbeid i form av kontroller o.l. Styret er videre ikke sikker på at parkeringsbehovet vil bli forbedret ved en alternativ løsning.



For å bøte på at parkeringsplasser blir leid uten å bli benyttet, har styret økt prisen på parkeringsplasser til 3000 kroner for bensin- og dieselmotorer og 3500 kroner for el-biler og ladbar hybrid. Prisene er justert for å nærme seg kostnadene for beboerparkering. Styret har tegnet kontrakt med MER (tidligere Grønn Kontakt) om etablering av ladestasjoner for elbiler. Dette arbeidet er gjort og det er etablert 17 plasser ved Vallefaret 19.

Styret ber alle som har motorsykler og mopeder om å parkere disse på oppmerkede plasser og ikke parkere i stikkveiene.

Vaktmester

Vår vaktmester valgte å slutte i 2021 etter mange års tjeneste. Styret takker Tom Frode Andersen for jobben han har gjort for borettslaget og for borettslagets beboere.

Ny avtale om levering av vaktmestertjenester ble gjort høsten 2021. Henvendelser til vaktmester skal fortrinnsvis skje i arbeidstiden. Utover dette benyttes vallefaret@gmail.com, eller brev i postkassen på vaktmestergarasjen mellom Vallefaret nummer 11 og 15. Vi ber om at vaktmesteren ikke ringes direkte. All kontakt skal gå via styret.

Brøyting og grusing av stikkveiene

Brøyting og grusing av stikkveiene har vært utført av fungerende vaktmester.

Videre om styrets arbeid

- I 2021 var det igjen julegrantenning som tradisjon har vært. Styret takker beboerne som stilte opp og gjennomførte grantenningen.
- Det ble ikke gjennomført noen dugnader i 2021 på grunn av pandemien.
- Styret ber om at alle følger reglene for navneskilting, både på postkasser og ringetablå. Skilt skal følge fastsatt standard og kan bestilles hos Sam AS.
- Styret oppfordrer igjen alle til å skifte ut gamle varmtvannsberedere og montere vannstopper på kjøkkenet på grunn av stor andel forsikringskader som følge av vannlekkasje. Berederens alder bør ikke overstige 15 år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 9 353 172.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 322 315.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 833 961 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 Kr 4 457 785 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 720 000 til generelt vedlikehold. (kostnader for evt. balkongrehabilitering er ikke tatt med i budsjett)

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 98 219. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Valle Borettslag.

Lån

Valle Borettslag har 1 lån i Handelsbanken, fastrentelån til 2029, løpetid til 2044
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2022.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 1.2.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Valle Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Valle Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Valle Borettslag

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 22. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 654 594	22 130 750	3 654 594	4 457 785
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 833 961	-17 483 934	1 406 800	1 311 200
Tilbakeføring av avskrivning	15	440 495	440 495	420 000	440 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 471 265	-1 432 717	-1 471 000	-1 510 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		803 191	-18 476 156	355 800	241 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 457 785	3 654 594	4 010 394	4 698 985

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 662 178	3 806 424
Kortsiktig gjeld	-204 393	-151 830
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 457 785	3 654 594



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 110 181	8 734 122	9 111 000	9 359 000
Andre inntekter	3	242 991	344 208	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 353 172	9 078 330	9 231 000	9 479 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-437 029	-484 404	-524 000	-78 000
Styrehonorar	5	-310 000	-310 000	-310 000	-385 000
Avskrivninger	15	-440 495	-440 495	-420 000	-440 000
Revisjonshonorar	6	-11 295	-10 465	-10 000	-11 000
Andre honorarer		-6 000	-50 000	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-241 310	-235 425	-240 000	-248 000
Konsulenthonorar	7	-61 105	-14 394	-48 000	-60 000
Kontingenter		-50 800	-50 800	-50 800	-50 800
Drift og vedlikehold	8	-605 712	-19 922 355	-1 000 000	-720 000
Forsikringer		-595 057	-510 851	-588 000	-695 000
Kommunale avgifter	9	-1 726 439	-1 687 015	-1 704 400	-1 779 000
Energi		-297 442	-158 929	-168 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-864 840	-889 018	-860 000	-878 000
Andre driftskostnader	10	-674 792	-619 832	-630 000	-1 290 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 322 315	-25 383 984	-6 559 200	-6 942 800
DRIFTSRESULTAT		3 030 857	-16 305 653	2 671 800	2 536 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	69 325	126 455	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-1 266 221	-1 304 735	-1 267 000	-1 227 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 196 896	-1 178 280	-1 265 000	-1 225 000
ÅRSRESULTAT		1 833 961	-17 483 934	1 406 800	1 311 200
Til opptjent egenkapital		1 833 961	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-17 483 934		



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

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 935 876	49 935 876
Tomt		1 490 493	1 490 493
Kebab-kiosk	14	510 000	870 000
Andre varige driftsmidler	15	33 542	114 037
SUM ANLEGGSMIDLER		51 969 910	52 410 405
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		230 720	216 210
Driftskonto OBOS-banken		1 417 453	815 906
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 929	16 913
Sparekonto OBOS-banken		3 008 076	2 573 051
Innestående i andre banker		0	184 344
SUM OMLØPSMIDLER		4 662 178	3 806 424
SUM EIENDELER		56 632 088	56 216 829
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 253 * 100		25 500	25 500
Opptjent egenkapital		8 393 078	6 559 118
SUM EGENKAPITAL		8 418 578	6 584 618
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	46 976 817	48 448 082
Borettsinnskudd	17	1 032 300	1 032 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		48 009 117	49 480 382
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		137 837	46 399
Skyldige offentlige avgifter	18	17 113	32 926
Påløpte renter		6 821	7 015
Annen kortsiktig gjeld	19	42 621	65 489
SUM KORTSIKTIG GJELD		204 393	151 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 632 088	56 216 829
Pantstillelse	20	51 027 700	51 027 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.3.2022

Styret i Valle Borettslag

Johnny Skogstad /s/
Ulf Gøran Loland /s/Pia Andrea Bjørnsen /s/
Kristine Østrem Alsvik /s/

Vidar Frydenborg /s/

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

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 841 739
Kabel-tv	496 824
Kebab-kiosk	374 400
Trappevask	304 800
Leietillegg påbygg	52 470
Garasjelag	33 876
Kjellerlokale	9 600
Bod	4 800
Eiendomsskatt	472
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 118 981

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Kjellerlokale	-4 600
Kebab-kiosk	-4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 110 181

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	242 991
SUM ANDRE INNTEKTER	242 991

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-293 410
Overtid	-4 640
Påløpte feriepenger	-42 621
Arbeidsgiveravgift	-92 591
Yrkesskadeforsikring	-2 927
Arbeidsklær	-839

SUM PERSONALKOSTNADER **-437 029**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 310 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 295.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-11 965
OPAK AS	-34 200
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 691
Vannmannen AS, verdivurd. av kjellerrom	-6 250

SUM KONSULENTHONORAR **-61 105**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-370 547
Drift/vedlikehold VVS	-29 007
Drift/vedlikehold elektro	-36 189
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-108 938
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-38 309
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 625
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 525
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 573

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-605 712**

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

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

Eiendomsskatt	-478
Vann- og avløpsavgift	-1 178 254
Feieavgift	-54 293
Renovasjonsavgift	-493 414
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 726 439

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-95 649
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 626
Verktøy og redskaper	-6 898
Telefon-/kontormaskiner	-8 156
Driftsmateriell	-9 459
Vaktmestertjenester	-112 500
Renhold ved firmaer	-286 071
Gressklipping	-48 750
Andre tjenester	-7 923
Trykksaker	-951
Andre kontorkostnader	-10 226
Porto	-4 103
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 916
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-50 670
Bank- og kortgebyr	-2 987
Velferdskostnader	-11 906
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-674 792

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 690
Kundeutbytte fra Gjensidige	63 635
SUM FINANSINNTEKTER	69 325

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 266 221
SUM FINANSKOSTNADER	-1 266 221

**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**KEBAB-KIOSK**

Kjøpesum 2018	1 800 000
Avskrevet tidligere	- 930 000
Avskrevet i år	- 360 000
Kebab-kiosk	510 000
SUM KEBAB-KIOSK	510 000

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 2		
Kostpris	143 406	
Avskrevet tidligere	-143 405	
		1
Traktor m/utstyr		
Kostpris	599 314	
Avskrevet tidligere	-599 313	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	241 485	
Avskrevet tidligere	-127 450	
Avskrevet i år	-80 495	
		33 540
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		33 542
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-440 495

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.11.2029.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 551 918	
Nedbetalt i år	1 471 265	
		-46 976 817
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-46 976 817

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Solgt leilighet i 2014		-4 600
Opprinnelig 1952		-1 027 700
SUM BORETTSINNSKUDD		-1 032 300

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-5 929
Skyldig arbeidsgiveravgift		-11 184
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-17 113

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-42 621
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-42 621

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		1 032 300
Pantelån		46 976 817
TOTALT		48 009 117

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger		49 935 876
Tomt		1 490 493
TOTALT		51 426 369

INNKOMNE FORSLAG

A) Innsettelse av vindu

Forslag fra Guro Brøske og Simen Aukland, Vallefaret 2

I Vallefaret 2, høyre søyle, er det ikke vinduer ved siden av balkongdøren. Dette gjør at det slippes inn mindre lys i leiligheten og fasadeuttrykket er annerledes.

Forslag til vedtak:

- 1 – beboer i Vallefaret 2 kan søke Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune om å sette inn vindu i fasade og
- 2 – gjennomføre arbeidet dersom Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden.

Er det gjort tilsvarende fasadeendringer tidligere?

Ja, for eksempel ble et tilnærmet lik sak, i 1994, i Vallefaret 13 godkjent av styret og plan- og bygningsetaten godkjent. Denne gangen var det kun gjort for enhet i andre etasje. Last ned alle saksdokumentene her: <https://www.filemail.com/d/jfgxreeqejsbxrc>

Hvordan skal det gjennomføres?

Arbeidet vil følge noen sentrale prinsipper

- Ved godkjenning vil et foretak med sentral godkjenning bistå i prosessen.
- Naboene skal varsles og koordineres med i god tid før byggestart
- Vinduer og ytre bekledning skal være tilsvarende føringene for borettslaget.

Hva med de andre leilighetene som ligger i 1. og 2. etasje?

Søker vil i uke 9 legge ut et skriv på dørmatten til naboer hvor det orienteres om prosjektet og inviteres til samarbeid videre i prosjektet ved ønske.

Innstilling fra styret:

Styret stiller seg positivt til forslaget og anbefaler at forslaget vedtas da dette vil skape en helhetlig fasadeuttrykk, som i Vallefaret 12. Styret ber samtidig generalforsamling gi styret fullmakt til å avgjøre lignende saker i fremtiden, for eksempel lignende søknader som tidligere er godkjent av generalforsamlingen.

Styret foreslår at generalforsamling støtter forslaget.

VEDTAK:

B) Opprettelse av parkeringsplass for mopeder, motorsykler og sykler

Forslag fra Leiv Thoresgaard

Det er mangel på parkeringsplasser for mopeder og motorsykler i borettslaget. Jeg foreslår at 2/3 av tørkebåsen utenfor 21 ble tilgodesett til parkering for motorsykler. mopeder etc Tørkebåsen brukes nær sagt aldri, så uten alt for store kostnader kunne det gi plass til mange sykler.

Innstilling fra styret:

Styret støtter intensjon i forslaget, men er usikker på om tørkebåsen utenfor nr. 21 er egnet til parkering av mopeder og motorsykler. Styret foreslår at styret får i oppgave å finne noen nye p-plasser for mopeder og motorsykler og får fullmakt fra generalforsamlingen til å opprette dette.

VEDTAK:

C) Flytting av palleområde og bruk av det gamle fyrhuset

Forslag fra Valle Hagelag

Flytting av palleområde og bruk av det gamle fyrhuset

Valle Hagelag har foreslått følgende:

Etter fire år på nåværende plassering ønsker Valle Hagelag å finne en ny plassering til hageparsellene. Dette på bakgrunn av solforhold og økt synlighet i nabolaget.

Forslag til vedtak:

- Valle Borettslag flytter pallekarmene til nærheten av grillplassen ved nummer 12, slik at man forsterker det sosiale aspektet ved parselldyrkingen.
- Skuret ved grillplassen blir brukt til utstyr.
- Det legges opp ett vannpunkt ved skuret eller kjelleren ved nummer 12.

Flyttingen og tilbakestilling av området bak vaktmesterboligen blir gjort på dugnad av Valle Hagelag. Under flyttingen kan man også benytte sjansen til å se hvordan hageparsellene har tålt de fire årene med jord og fukt. Grillområdet er et flittig brukt område av mange beboere sommeren gjennom. Dette vil være med på å begrense uvedkommende som plukker fra kassene, som har vært et gjennomgående problem på nåværende plassering. Valle Hagelag har sett pent og pyntelig ut i de fire årene vi har holdt på, gresset har blitt klippet og vært godt med aktivitet i alle kassene. Vi har også tatt ansvar for blomsterbed rundt vaktmesterboligen. Vi mener at ved økt synlighet av hageparsellene vil være positivt for hele borettslaget.

Innstilling fra styret:

Styret støtter ikke forslaget om å flytte palleområdet til grillplassen nedenfor Vallefaret 12. Begrunnelsen for dette er at området blir brukt av hele borettslaget og dette er noe styret ønsker skal fortsette. Dersom palleområdet flyttes dit vil dette beslaglegge store deler av området. Dersom palleområdet skal flyttes foreslår styret at området flyttes til grøntområdet ovenfor Folkets Kebab og de nye garasjene. Der er det mye sol, og området blir ikke brukt så mye i dag og vil derfor ikke beslaglegge fellesområde som er populær for andre beboere. Det er vann tilknyttet garasjene, så Valle Hagelag kan eventuelt få til en avtale med garasjesameiet.

VEDTAK:**D) Oppsett av gjerde rundt pallekasene til Valle Hagelag**

Forslag fra Valle Hagelag

Vi har jevnlig hatt problemer med nasking i plantekarmene, noe som har endt med at visse brukere ikke har hatt mulighet til å hente noe av den plantede maten før alt har blitt tatt av noen andre. Vi fikk før denne sesongen lov til å sette opp et enkelt tau-gjerde, men jeg regner med at dette ikke vil bli effektivt nok i praksis. Vi har også observert at de fleste andre plantekarmer i nærområdet har også sett seg nødt til å sette opp skikkelige gjerder for å beskytte avlingene sine. Vi frykter at pallekarmene ikke vil bli brukt at medlemmene, om alt som blir plantet der blir stjålet av andre.

Vi ønsker dermed å få tillatelse til å sette opp skikkelige gjerder rundt plantekarmene for å beskytte disse bedre. Gjerdet vil være av samme type som gerdene rundt de utendørs tørkestativene er for å holde en helhetlig utseende i borettslaget.

Forslag:

Valle Hagelag blir gitt tillatelse til å gå til anskaffelse og sette opp egnede gjerder til å beskytte plantekarmene. Kostnaden skal dekkes av Hagelaget selv.



Innstilling fra styret:

Styret støtter forslaget dersom pallekassene plasseres ovenfor Folkets Kebab eller blir der de er i dag. Dersom det blir flertall på generalforsamling for å plassere pallekassene på grusbanene støtter styret ikke forslaget, da vi mener dette blir for dominerende. Videre mener styret at gjerdet utseende og høyde må godkjennes av styret i Valle borettslag før det settes opp.

VEDTAK:

E) Forslag om å totalrehabiliterer badene

Forslag fra Olena Friedling

Forslagsstiller foreslår å totalrehabiliterer badene.

Innstilling fra styret:

Styret støtter ikke forslaget. Badene ble rehabilitert med nye soilrør i 2004/2005. Dersom beboere ønsker å rehabiliterer badene utover dette, mener styret dette må bekostes av den enkelte beboer. Styret foreslår at saken avvises.

VEDTAK:

F) Forslag om fremtidig bruk av frysehuset nedenfor Vallefaret 12.

Forslag fra styret i Valle borettslag

Styret har fått inn ønske om å montere inn en bredere dør mot grillplassen, samt innlagt vann og eventuelt toalett. Saken sees i sammenheng med forslaget til Valle Hagelag som også har et forslag om benyttelse av huset.

Forslag til vedtak:

Styret får i oppdrag å innhente tilbud på ny dør, samt pris for å legge inn vann og evt toalett/kloakk. Styret får videre i oppdrag å vurdere tilbudet og avgjør om det er budsjettmessig rom for tiltaket. Styret får mandat til å avgjør hva fryshuset skal benyttes til.

VEDTAK:

G) Ny parkeringsordning

Forslag fra styret i Valle borettslag

Styret fikk i oppdrag på forrige generalforsamling å utrede mulighet for ny parkeringsordning, der man ser på muligheten for å rullere på parkeringsplassene. Styret har gjennom året jobbet med saken og har sett på følgende alternativer:

1. Alle parkeringsplassene blir "rulleringsplasser" i en tillatelsesordning - dvs. at beboerne kjøper en tillatelse for å stå parkert på borettslagets p-plasser uten at det garanteres en ledig plass. Vi kan f. eks. selge opptil 120 tillatelser, som gir et forholdstall på 2 biler = 1 p-plass. Prisen for en tillatelse bør derfor også halveres fra styrets nye vedtak om økt pris fra og med f.eks. 2023.

2. En fordelingsprosent mellom "faste" og "rullerende" plasser: Majoriteten av plassene leies ut til bestemte beboere for en fast pris i året, slik praksis er i dag. Prisen bør gjenspeile godet man har med fast parkeringsplass. I tillegg kan noen av plassene, f. eks. de dårligst plassert (som de under trær o.l.), leies ut til beboere som ønsker rullerende plasser der man ikke har fast plass. Prisen settes deretter. I tillegg bør samtlige ladeplasser (17 stk) være tilgjengelig som rullerende plasser for å sikre strøm til en stadig økende elbilandel.
3. Kontakte noen bildelingstjenester for å høre muligheten for å drive kommersiell bildeling på X antall av borettslagets plasser. Otto Mobility har allerede en avtale med OBOS (<https://otto.no/obos/>). Borettslaget leier ut plasser til bildelingstjenesten. Hensikten er å sikre at flere får tilbud om bil uten å måtte eie. Enkelt og fleksibelt. Eksempler på tjenester er: Otto Mobility, Bilkollektivet, Hyre, Hertz Bilpool.

Det vurderes at nye løsninger vil kreve en del oppgraderinger av dagens system, med påfølgende logistikk som vanskelig lar seg gjøre uten kjøp av nødvendig driftstjenester. Alternativene krever med andre ord en del investeringer og kjøp av tjenester som per i dag ikke bør være et prioritert arbeid.

Videre vurderer styret at tilbudet av tilgjengelig ladeinfrastruktur som godt nok, og at nåværende venteliste på ladeplasser ikke indikerer stor etterspørsel etter parkeringsplasser for el-biler.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret mener, etter utredning av flere mulige alternativer, at den mest hensiktsmessige parkeringsløsningen for borettslaget bør forbli slik den er i dag.

VEDTAK:

H) Opprettelse av ladeplasser

Forslag fra Anders Myhr Nielsen:

Forslag til vedtak:

Borettslaget oppretter (eller omdefinerer) minimum 10 parkeringsplasser med lader for elbil som alle beboere med behov for ladetilgang kan leie tilgang til for korte perioder (nok til å lade). Prisen skal holdes til kostpris for borettslaget, ettersom bileiere må betale for gateparkering eller fast parkeringsplass i tillegg. Plassene skal være adskilt fra gateparkeringen slik at de ikke kan benyttes av andre enn beboere. Styret lager regler for eventuelle tidsbegrensninger slik at flere kan lade på samme plass hver dag. Ved økt behov bør ordningen utvides med flere plasser

Innstilling fra styret:

Styret støtter ikke forslaget og viser til saken som omhandler parkeringsplasser. Per i dag er det ikke en stor etterspørsel etter ladeplasser, utover de 17 vi allerede har. Dersom dette endrer seg kan styret vurdere å opprette plasser som ligger ved Vallefaret 1-9. Dette er plasser som kan omgjøres til ladeplasser, men som har en kostnad som må utredes. Styret ber generalforsamling avvise forslaget.

VEDTAK:



I) Fastsetting av styrehonorar

Forslag fra styret i Valle borettslag

Styret i Valle borettslag viser til oversikten fra Obos som viser gjennomsnittlig styrehonorar i borettslag med forskjellige størrelser. Oversikten viser at gjennomsnittlig styrehonorar for borettslag med antall leiligheter over 251 er på 385.000 kroner. Styret viser til utredningen: <https://nye.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/honorar-styrene>.

Styrehonoraret i Valle borettslag ble i 2015 økt til 300.000 kroner. Etter dette har det kun vært en økning på 10.000 kroner i 2018. Det betyr at det har vært en økning i styrehonorar på 3,3% siden 2015.

Forsalg til vedtak:

Styrehonoraret for 2021 settes til 385.000 kroner. Dette er en økning på 75.000 kroner, som tilsvarer 293 kroner per boenhet per år.

VEDTAK:

J) Forslag honorar valgkomite

Forslag fra styret i Valle borettslag

Styret i Valle borettslag foreslår at valgkomiteen honoreres med 8.000 kroner.

Forslag til vedtak:

Valgkomiteen i Valle borettslag får et honorar på kr. 8.000 kroner. Fordelingen internt i valgkomiteen bestemmes av komiteens medlemmer.

VEDTAK:



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Pia Andrea Bjørnsen Vallefaret 22

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås (alt. 1 medlem for 1 år):

Paul Kjønnøy Vallefaret 22

Khalid Krouti Vallefaret 18

Martin Bergheim Vallefaret 8

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Vidar Frydenborg Vallefaret 22

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Ola Løvholm Vallefaret 17

Janne Pedersen Vallefaret 5

Per Buvik Vallefaret 8

Asbjørg Torpe Vallefaret 21

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Paul Kjønnøy

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Khalid Krouti

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Eivind Rory Eliassen Vallefaret 10

Morten Gullerud Vallefaret 1

I valgkomiteen for Valle Borettslag
Oslo, 7.3.2022.

Eivind Rory Eliassen
Morten Gullerud
Asbjørg Torpe

VALGKOMITEENS ARBEID

Valgkomiteen har hatt 2 fysiske møter, pluss løpende kontakt på e-post og telefon. For å få frem de rette kandidatene, har vi

- Kontaktet alle som sitter i styret i dag for å høre om de ønsket å ta gjenvalg, eller om styremedlemmer som ikke var på valg ønsket å stille som lederkandidat.
- Kontaktet personer vi kjenner i borettslaget som tidligere har meldt sin interesse for en innsats i borettslaget
- Hengt oppslag i hver oppgang og oppfordret beboere til å melde sin interesse.

Vi har fått inn en rekke gode kandidater, og vår innstilling er basert på kandidatenes egen motivasjon for å stille, samt diskusjoner internt i komiteen.

LITT OM KANDIDATENE:

Leder Pia Andrea Bjørnsen: utdannet jurist, og jobber som advokatfullmektig tilknyttet eiendom og entrepriser, og kjenner gjennom sitt arbeid godt til relevante problemstillinger og utfordringer et borettslagsstyre vil komme opp i. Har sittet som styremedlem i et år, og i løpet av den perioden jobbet med flere av de større sakene som kan komme til å prege styrets arbeid fremover, og ønsker å fortsette arbeidet med å utvikle Valle borettslag til å være et godt sted å bo.

Styremedlem Paul Kjønnøy: Jobber i dag som seniorkonsulent i Deloitte, men har og erfaring fra både Riksrevisjonen og Statens Vegvesen. Har utdanning fra NHH i både revisjonsfag og forretningsdrift. Pål ser at borettslaget fortsatt står foran noen store tiltak, og ønsker å bruke sin erfaring som beboer og fra sitt profesjonelle liv til å sørge for at borettslaget får den beste totalløsningen.

Styremedlem Khalid Krouti har også tidligere sittet i borettslagsstyre annet sted i Oslo. Han jobber til daglig som avdelingsleder hos Sporveien AS med ansvar for vedlikehold av t-banestasjoner og bygninger, og gleder seg til å bruke sin erfaring i borettslaget.

Styremedlem Martin Bergheim har vært vara i noen år, og er nå klar til å stille som fulltidsmedlem i styret. Martin brenner for å gjøre Valle borettslag til et godt sted å bo.

Valgkomiteen føler seg sikre på at vi har en solid innstilling av kandidater.

Valgkomiteens klare anbefaling er at det i borettslagets styre, som i øvrige styrende organer i Norge, bør være en jevn fordeling ift. kjønn. Innstillingen vil denne gangen gi kun et kvinnelig styremedlem, dog innstilt som leder, men i tillegg kommer to kvinnelige vararepresentanter. Vi håper at kommende års valgkomiteer vil jobbe for en jevn kjønnsbalanse, og vi oppfordrer samtidig kvinner i borettslaget til å søke verv fremover.

TAKK TIL AVTROPPENDE STYREMEDLEMMER

Valgkomiteen ønsker også å benytte anledningen til å takke de avtroppende styremedlemmene Kristine Ø. Alsvik og Ulf Gøran Loland for innsatsen, og en spesielt stor takk går til Johnny Skogstad, som etter svært mange år med fantastisk innsats for borettslaget nå takker for seg.

Mvh. Valgkomiteen.

Valle, 21/3-2022

Morten Gullerud, Eivind Rory Eliassen, Asbjørg Torpe



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Vallefaret 11, dog uten fast kontortid.

Styret skal fortrinnsvis kontaktes skriftlig, enten til styrets postkasse i Vallefaret 11 eller via e-post. Borettslagets e-postadresse er kontakt@vallefaret.no og vallefaret@gmail.com og hjemmeside www.vallefaret.no. Kun ved «øyeblikkelig behov» skal styremedlemmene kontaktes på privat telefon. Styret har i utgangspunktet møte første mandag i hver måned.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Ved behov av vaktmestertjenester, kontakt styret.

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har 63 parkeringsplasser som styret fordeler etter henvendelser.

Det finnes i tillegg to frittstående garasjelag innenfor borettslaget. Tildeling av garasjer skjer direkte av garasjelagenes egne styrer uten borettslagets styres innvirkning. Totalt finnes det parkeringsdekning for ca. 50 % av leilighetene i borettslaget.

En beboer kan ikke ha både garasjeplass og fast parkeringsplass. Dersom man ønsker garasjeplass og har parkeringsplass, vil man måtte gi fra seg parkeringsplassen til neste person på ventelisten. Borettslagets styre fører liste over interessenter til p-plasser. Garasjelagenes styrer fører lister over interessenter til garasjer.

Parkeringskontroll

Borettslaget har ansvar for alle stikkveier, og kommunen har ansvar for hovedveien gjennom borettslaget. Borettslaget har avtale med P-service AS til å patruljere området. Firmaet kan kontaktes på telefon 41255384 (dagtid) og 21082880 (kl. 17:00-23:30) eller på epost: post@pservice.no.

Dersom du opplever at noen har parkert på din private parkeringsplass oppfordrer vi deg til å kontakte P-service, slik at de får skrevet ut en bot.

Dersom man har behov for å parkere i stikkveien for en kortere periode er det mulig å be styret om å få utstedt et parkeringskort. Dette kan man få dersom man må gjøre lengre av- og pålessingsarbeid eller andre oppgaver som krever at bilen står parkert i stikkveien over 20 minutter. Ut over dette er det ikke tillatt å parkere i stikkveiene foruten ved kortere av- og pålessing.

Styret ber den enkelte sette seg godt inn i parkeringsbestemmelsene for borettslaget. Personer med parkeringstillatelse fra Oslo kommune har borettslagets tillatelse til lengre stopp i stikkveiene for av- og pålessing. Denne tillatelsen gjelder ikke parkering.



Nøkler/skilt

Ved behov for nøkler til ytterdørene (ikke til leilighetene) kan styret kontaktes. Vi vil da bestille ny nøkkel hos Trio Ving. Send oss en bestilling der du skriver nøkkelens "K-nr". Nøkkelen vil bli sendt i oppkrav fra TrioVing.

Når det gjelder skilt til postkasse og ringetablå, jfr. husordensreglene om enhetlig skilting, så har borettslaget avtale med:

Stempelfabrikken SAM, postboks 164 Kalbakken, 0903 Oslo, tlf. 22 78 78 00.

Du kan ringe og bestille skiltene der. Skiltene og regning vil bli sendt direkte til deg.

Ringetablåskilt: sort med hvit skrift: 5,3 cm x 1,2 cm

Postkasseskilt: hvitt med sort skrift: 6,5 cm x 4,7 cm.

For å få en enhetlig skilting, penere postkasser og ringetablåer ber vi om at den enkelte sørger for korrekt skilting i henhold til husordensreglene. Styret vil kontrollere at dette blir gjort.

Fyring

Selv om det er montert vifter på mange piper, er det viktig at alle fyrer i ovnen på en korrekt måte. Alle som fyrer i ovn, må fyre med tørr ved, ha trekk i ovnen helt oppe, ha ventilene i leiligheten åpne og ikke tette disse igjen. Man må påse at varmen ikke bare ulmer, uten å ta skikkelig fyr. Dersom dette skjer, vil røyk slå ned hos din nabo.

Alle pipeløp på Valle innehar nå en godkjent status. All endring av piper og tilkobling av ovner er søknadspliktig til styret.

Se også punkt om naturlig ventilasjon under «Endring av leilighetene».

Ventilasjon

I borettslaget er det naturlig ventilasjon som er gjeldende. Det betyr at man ikke kan montere mekanisk vifte på kjøkken eller bad, da dette vil skape undertrykk i leiligheten og ødelegge for den naturlige ventilasjon. En mekanisk vifte vil også skape problemer for naboenes naturlige ventilasjon. **Vi ber om at alle som har montert mekaniske vifter på ventilator på kjøkken og/eller bad fjerner disse.**

Styret er klar over at flere leiligheter har dekket til eller tettet lufteventilene, både på kjøkken, stue og soverom. **Dette er strengt forbudt og tildekkingen må fjernes.**

Vaskeri

Fellesvaskeriene er i Vallefaret 12 og 21. Ved bruk bes den enkelte om å sette seg godt inn i vasketider og instruksjoner. Vaskerikort får du ved å kontakte styret. Ved påfylling av vaskerikort vennligst husk å oppgi navn, adresse og telefonnummer.

Når man setter seg opp på vasking har man to timers vasketid og deretter to timers tørketid.

Nye inngangsdører til leilighetene

Ny inngangsdør til leilighetene skal være tilnærmet lik den opprinnelige. Dette innebærer at den skal være av «Gabon» utførsel. Ingen annen tresort eller farge godkjennes. Styret oppfordrer alle med gamle inngangsdører, (med brevsprekk, eller ikke godkjent brannsikringsklasse), om å skifte disse. Nye dører skal være av brannsikringsklasse 30.

Dørene i borettslaget er skiftet for å tilfredsstille brannforskriftene, ved at hver boenhet utgjør en selvstendig branncelle. Mangel på dør som tilfredsstiller forskriftene vil kunne medføre røyk i gang og blokkering av primærevakuering, noe som utgjør en risiko for alle beboerne i blokken.

Bruk av gass (propan) i leilighetene

Styret gjør oppmerksom på at det er tillatt å bruke gass (propan) i leilighetene under forutsetning av at installasjonene gjøres forskriftsmessig. Søknad om slik bruk og installasjon må sendes til styret for godkjenning før installasjonene finner sted. Gass og propan er ikke tillatt oppbevart på loft eller kjeller.

Markiser

Det vil ikke være lov å montere markiser som er i andre farger eller utførsel enn den som er fastsatt av styret. Kontakt styret for å få oversikt over farge. Styret vil oppfordre beboere til ikke å bestille nye markiser nå, da arbeidet med rustskadene på balkongene kan føre til fysisk endring på balkongen.

Endringer i leilighetene

Dersom det er noen andelseiere som ønsker å endre noe innvendig i leilighetene, er dette søknadspliktig. Det er styret som behandler disse søknadene. Beboere kan ikke igangsette bygningsmessige endringer inne i leiligheten uten styregodkjenning.

Der hvor arbeidene krever myndighetenes godkjenning etter Plan- og bygningsloven er det opp til den enkelte å fremskaffe dette i forkant av søknaden. Søknaden bør inneholde tegning over leiligheten før og etter endringen, samt andre relevante opplysninger. I tillegg ber vi om å bli opplyst om hvem som skal utføre jobben.

Det er ikke lov å gjøre endringer i sikringsskapet uten at dette er søkt om til styret. Dersom det er behov for å øke kurstillganger til sikringsskapet, går styret i utgangspunktet inn for at det må etableres nytt sikringsskap som plasseres i egen leilighet.

Det er naturlig ventilasjon i leilighetene basert på tilluft gjennom ventiler i yttervegg/vindu og avtrekk i felles ventilasjonskanal (kjøkken og bad) basert på «varm-luft- stiger»-prinsippet. Det er derfor ikke tillatt å koble kjøkkenvifte til ventil i yttervegg eller avtrekksventil på kjøkkenet. Det er heller ikke tillatt å koble vifte til ventil på bad. Det er heller ikke tillatt å tildekke, eller forhindre ventilene i å fungere normalt.

Balkonger

Det er ikke tillatt å borre i stål/rammeverk på balkongene. Det må legges gummipakning mellom beslag og stålramme ved oppheng av blomsterkasser.

Uteareal og skadedyr

Borettslaget har avtale med Oslo veggdyrkontroll for forebygging og håndtering av skadedyr. Styret er fornøyd med jobben firmaet utfører.



Det elektriske anlegget

Styret mener at det ikke er behov for rehabilitering av det elektriske anlegget. Dette anlegget ble opprustet i 2001 og har fungert tilfredsstillende etter dette. Styret oppfordrer alle om å montere jordfeilbryter på kurser til kjøkken.

Det er en økning i antall beboere som rehabiliterer kjøkken og som får beskjed om at det må etableres ekstra kurser i sikringsskapet. Dette er søknadspliktig til styret. Søknad sendes til vallefare@gmail.com.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88088041. 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, vil andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Dyrehold

Borettslagets husordensregler inneholder en bestemmelse om forbud mot dyrehold. I henhold til Husleieloven av 26. mars 1999, § 5-2 annet ledd het det:

«Selv om utleier har fastsatt forbud mot dyrehold i eiendommene, kan leiere holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller de øvrige brukerne av eiendommen.»

Basert på notat fra juridisk avdeling i OBOS når det gjelder dyrehold i forhold til Husleieloven ønsker styret å benytte den anbefalte fremgangsmåten når vi mottar søknader om dyrehold. Det vil si at andelseiere i den berørte oppgangen skal forspørres og søker må undertegne en egenerklæring på hundeholdet.

Styret gjør oppmerksom på at det ikke ligger noen form for automatikk i at søknadene blir innvilget, da flere kriterier må oppfylles før en godkjenning gis. Dyrehold er derfor fortsatt ulovlig hvis denne ikke skjer i henhold til forretningsførerens anbefalinger og styrets godkjenning.

Styret bemerker at dyrehold ikke er lovlig og dyret må fjernes dersom vedtaket om dyrehold trekkes tilbake som følge av brudd på regelverket.

Styret er klar over at det har vært en vesentlig økning av hunder i vårt nærområde. Dette skyldes først og fremst at vi har fått flere nye blokker i nærheten som luffer hunder på vårt område.

Valle hagelag

Valle hagelag er etablert som en forening og leier tomt av borettslaget bak garasjen til vaktmesteren. Hagelaget fikk støtte til oppstarten fra borettslaget.

Våtrom, vann- og avløp

Styret fikk som et resultat av vedlikeholdsrapporten fra OPAK filmet rørene i fire leiligheter for å sjekke tilstanden. Filmingen viste at rørene er i relativt god stand, alder tatt i betraktning. Det betyr at vi ikke trenger skifte disse de nærmeste årene, men dette må gjøres på sikt.

Under baderomsrehabiliteringen i 2002-2004 kunne beboer velge om de ville ha fullstendig rehabilitering eller minimumsløsning. Omtrent 50 av 254 boenheter valgte en minimumsløsning, som innebærer kun membran på gulv, og ca. 10 cm oppetter vegg. Disse 50 har ikke anledning til å montere dusjnisje og dusje rett på gulv av hensyn til mulighetene for lekkasjer som følge av manglende membran på vegg. Styret ber alle beboere være oppmerksom på dette. Dersom noen er usikre på om dette gjelder sitt bad, oppfordres man til å ta kontakt med styret. Vi har oversikt over badene dette gjelder.

Skader som måtte oppstå i egen eller andres leiligheter som følge av dette vil være den enkeltes ansvar og kostnad. Styret ber de andelseiere som ikke har fullstendig rehabilitering merke seg dette.

Styret gjør oppmerksom på at reklamasjonsfrist er utløpt etter våtromsrehabilitering. Styret oppfordrer alle beboerne til å kjøpe og montere vannstopper på kjøkkenet. Dette vil begrense vannskader betraktelig dersom varmtvannsberederen skulle lekke. Styret ber alle om å notere seg lokasjon for stoppekraner i leilighet og kjeller.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Oppgradering av uteområdene, med grill og nye sitteplasser
2020	Utdeling av nye brannslukkingsapparater til alle leiligheter
2020	Maling av oppganger
2019-2020	Montering av vifter på piper
2019-2020	Utskifting av vinduer og balkongdører
2019-2020	Utskifting av alle lys i fellesarealer til ledlys. Etablering av lys ute.
2019	Etablering sykkelstativer på hele uteområdet til borettslaget
2019	Etablere 17 ladepunkter til elbiler
2018	Utdeling/montering ekstra optisk røykvarsler til alle leiligheter
2017	Montering vifter på en del piper
2017	Utskift brannfarlige downlights på ca 50 bad
2016	Utskifting vinduer og balkongdører i 22 leiligheter
2015	Installering av fiber i alle leiligheter
2015	Rehabilitering P-Plasser
2014	Pusset opp fyrhuset
2014	Utdelt en skumbrannslukker og en optisk røykvarsler til alle leiligheter
2013	Piperehabilitering
2012	EI-kontroll av hovedtavler
2012	Rens ventilasjonskanaler, kjøkken og bad
2011	Montering av branndører kjeller og loft
2011	Byttet pipehatter på soilrør
2010	Utvendig utbedring balkonger
2010	Kjøp traktor med tilbehør
2010 - 2011	Branndører kjeller/loft
2009	Nytt callinganlegg
2009	Innstallasjon av nye branndører kjeller
2005 - 2006	Rehabilitering av balkongene og maling av vinduene
2002 - 2004	Rehabilitering av våtrom, VVS.
2001	Rehabilitering av pipene
2000	Utskifting av det elektriske anlegget
1996	Samtlige oppganger malt
1991 - 1992	Rehabilitering fasadene. Nye Balkonger.
1989	Kjøp traktor
1988	Større opprusting av uteanlegget
1987	Takreparasjon og vindusutskiftninger
1986	Kjøp av tomtegrunn. Utskifting av vinduer.
1985	Utskifting av inngangsdørene m/nytt callinganlegg



0071 Valle Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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