



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 901 152  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VALDRESGT 2  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Markus Smith  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

### 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, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		936 633	785 234
<b>Sum inntekter</b>		<b>936 633</b>	<b>785 234</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		547 092	549 890
<b>Sum kostnader</b>		<b>547 092</b>	<b>549 890</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>389 541</b>	<b>235 344</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 225	7 485
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 225</b>	<b>7 485</b>
Annen rentekostnad		65 975	77 594
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>65 975</b>	<b>77 594</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-58 750</b>	<b>-70 109</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>330 791</b>	<b>165 235</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>330 791</b>	<b>165 235</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>330 791</b>	<b>165 235</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 122 296	2 122 296
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 122 296</b>	<b>2 122 296</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 122 296</b>	<b>2 122 296</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		59 574	55 679
<b>Sum fordringer</b>		<b>59 574</b>	<b>55 679</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		448 605	221 407
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>448 605</b>	<b>221 407</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>508 179</b>	<b>277 086</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 630 475</b>	<b>2 399 382</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 400</b>	<b>3 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-890 403	-1 221 194
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-890 403</b>	<b>-1 221 194</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-887 003</b>	<b>-1 217 794</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Borettsinnskudd		698 527	698 527
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>698 527</b>	<b>698 527</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		2 745 749	2 872 399
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 745 749</b>	<b>2 872 399</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 444 276</b>	<b>3 570 926</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		73 202	46 250
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>73 202</b>	<b>46 250</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 517 478</b>	<b>3 617 176</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 630 475</b>	<b>2 399 382</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 663664

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 901 152  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VALDRESGT 2  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Markus Smith  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

**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, 18.07.2022



Organisasjonsnr: 950 901 152  
BORETTSLAGET VALDRESGT 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		936 633	785 234
<b>Sum inntekter</b>		<b>936 633</b>	<b>785 234</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		547 092	549 890
<b>Sum kostnader</b>		<b>547 092</b>	<b>549 890</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>389 541</b>	<b>235 344</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 225	7 485
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 225</b>	<b>7 485</b>
Annen rentekostnad		65 975	77 594
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>65 975</b>	<b>77 594</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-58 750</b>	<b>-70 109</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>330 791</b>	<b>165 235</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>330 791</b>	<b>165 235</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>330 791</b>	<b>165 235</b>



Organisasjonsnr: 950 901 152  
BORETTSLAGET VALDRESGT 2

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2 122 296 2 122 296  
Sum varige driftsmidler 2 122 296 2 122 296

Sum anleggsmidler 2 122 296 2 122 296

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 59 574 55 679  
Sum fordringer 59 574 55 679

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 448 605 221 407  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 448 605 221 407

Sum omløpsmidler 508 179 277 086

SUM EIENDELER 2 630 475 2 399 382

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 3 400 3 400  
Sum innskutt egenkapital 3 400 3 400

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital -890 403 -1 221 194  
Sum opptjent egenkapital -890 403 -1 221 194

Sum egenkapital -887 003 -1 217 794

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Borettsinnskudd 698 527 698 527  
Sum avsetninger for forpliktelser 698 527 698 527



<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	2 745 749	2 872 399
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 745 749</b>	<b>2 872 399</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 444 276</b>	<b>3 570 926</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld	73 202	46 250
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>73 202</b>	<b>46 250</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 517 478</b>	<b>3 617 176</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 630 475</b>	<b>2 399 382</b>



Organisasjonsnr: 950 901 152  
BORETTLAGET VALDRESGT 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

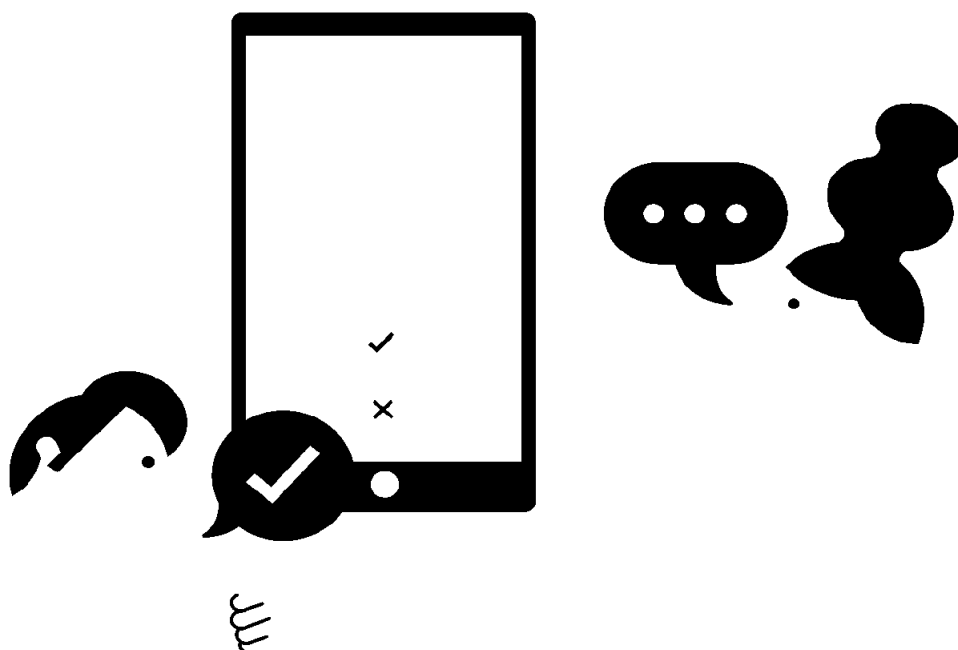
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# Årsmøte 2022

Borettslaget Valdresgt 2

4. april 2022

Selskapsnummer: 2468





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Valdresgt 2

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

### Dato for årsmøtet:

4. april 2022 kl. 18:00, Kjellerlokalet i Valdresgata 1B (rett over veien borettslaget).

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen.
2. Godkjenning av stemmeberettigede
3. Valg av møteleder
4. Valg av protokollvitner
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Innkommet forslag fra andelseier: Leie gartner

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Valdresgt 2**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen.

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Godkjenning av stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 3

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslagets rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning, Ann-Magritt Holøs, foreslås som møteleder.

### Forslag til vedtak

Ann-Magritt Holøs velges.



Sak 4

### Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Protokollvitner velges på møtet.

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 2468 Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 21 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 21 000.



Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år og to varamedlemmer for 1 år.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 8

### Innkommet forslag fra andelseier: Leie gartner

**Forslag fremmet av:**  
Andelseier

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Det er kommet inn forslag fra en andelseier om å leie inn gartner som kan gjøre en oppgradering av bakgårdhagen, med vedlikehold av plen på den øverste delen av hagen, beplantning, ny singel og øvrig vedlikeholdsarbeid.

**Forslag til vedtak**  
Borettslaget leier inn gartner for å oppgradere bakgården iht. forslag.



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Markus Smith	Valdresgata 2 B
Styremedlem	Daniel Gornitzka Abelson	Valdresgata 2 A
Styremedlem	Ellen Balke Hveem	Valdresgata 2 A
Varamedlem	Brita Endal	Valdresgata 2 B
Varamedlem	Kamilla Næss	Valdresgata 2 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Valdresgt 2

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Borettslaget Valdresgt 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950901152, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Valdresgata 2 A - B

Gårds- og bruksnummer:  
225 323

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

Borettslaget Valdresgt 2 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



### Styrets arbeid i perioden

- Arrangert dugnader med alle beboerne vår og høst hvor det er gjort oppfrisking og vedlikehold av bakgård og fellesarealer
- Vedlikehold på varmekabler i portrom
- Oppfølging i forbindelse med overgang av forretningsfører fra OBF til OBOS
- Befaring med Mykoteam
- Installasjon av fibernett i borettslaget
- Kontakt med OBOS og meglere i forbindelse med nye andelseiere
- Vedlikehold på portdører ut mot gaten og inn i oppgangene, samt ned i kjeller
- Gjennomføring av årlig HMS-gjennomgang



## 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 936 633.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 547 092.

### Resultat

Årets resultat på kr 330 791 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 434 978 og 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 2022".

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 196 500 til ordinært vedlikehold.

### 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 budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 3 300. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Valdresgt 2.

### Lån

Borettslaget Valdresgt 2 har lån i DNB. 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022, men det er lagt inn en reduksjon knyttet til TV/Bredbånd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR AS

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25  
1414 Trollåsen  
Tlf.nr. 917 38 645  
[otterstadsrevisjonskontor@gmail.com](mailto:otterstadsrevisjonskontor@gmail.com)  
Org.nr. 913 841 123  
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

Til generalforsamlingen i Borettslaget Valdresgt 2  
UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### **Konklusjon**

Vi har revidert Borettslaget Valdresgt 2 årsregnskap som viser et overskudd kr 330 791. Årsregnskapet 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.

Efter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

#### **Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet**

Styret (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.

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. Betyggende 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.



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR AS

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Rosenholm, 16.03.2022  
OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



## 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>230 836</b>	<b>187 366</b>	<b>230 836</b>	<b>434 978</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		330 791	165 235	181 719	191 408
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-126 650	-121 765	0	-130 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>204 141</b>	<b>43 470</b>	<b>181 719</b>	<b>61 408</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>434 977</b>	<b>230 836</b>	<b>412 555</b>	<b>496 386</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		508 180	277 086		
Kortsiktig gjeld		-73 202	-46 250		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>434 978</b>	<b>230 836</b>		



**BORETTSLAGET VALDRESGT 2**  
**ORG.NR. 950 901 152, KUNDENR. 2468**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		74 207	0	56 760	73 524
Innkrevde felleskostnader	2	861 838	785 234	875 240	837 476
Andre inntekter	3	588	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>936 633</b>	<b>785 234</b>	<b>932 000</b>	<b>911 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 961	-1 616	-2 256	-2 961
Styrehonorar	5	-21 000	-16 000	-21 000	-21 000
Revisjonshonorar	6	-250	-5 375	-5 625	-6 000
Forretningsførerhonorar		-57 834	-54 744	-56 400	-59 500
Konsulenthonorar	7	-43 903	-11 120	-1 400	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-31 638	-67 104	-275 000	-196 500
Forsikringer		-81 706	-62 925	-65 800	-85 000
Kommunale avgifter	9	-160 378	-169 677	-162 600	-168 831
Energi/fyring		-13 317	-11 583	-12 000	-13 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 035	-98 018	-94 500	-60 000
Andre driftskostnader	10	-46 070	-51 729	-55 200	-42 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-547 092</b>	<b>-549 890</b>	<b>-751 781</b>	<b>-660 092</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>389 541</b>	<b>235 343</b>	<b>180 219</b>	<b>250 908</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>389 541</b>	<b>235 343</b>	<b>180 219</b>	<b>250 908</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	7 225	7 485	1 500	1 500
Finanskostnader	12	-65 975	-77 594	0	-61 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-58 750</b>	<b>-70 109</b>	<b>1 500</b>	<b>-59 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>330 791</b>	<b>165 235</b>	<b>181 719</b>	<b>191 408</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		330 791			



**BORETTSLAGET VALDRESGT 2**  
**ORG.NR. 950 901 152, KUNDENR. 2468**  
**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 910 066	2 122 296
Tomt		212 230	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 122 296</b>	<b>2 122 296</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		29 556	12 020
Kundefordringer		-91	0
Forskuddsbetalte kostnader		30 109	40 765
Andre kortsiktige fordringer		0	2 894
Driftskonto OBOS-banken		448 606	0
Innestående i andre banker		0	221 408
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>508 180</b>	<b>277 086</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 630 475</b>	<b>2 399 382</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 0 * 0		3 400	3 400
Annen egenkapital	15	-890 403	-1 221 194
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-887 003</b>	<b>-1 217 794</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 745 749	2 872 399
Borettsinnskudd	17	698 527	698 527
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 444 276</b>	<b>3 570 926</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 847	8 528
Leverandørgjeld		19 987	20 680
Påløpte renter		6 352	5 494
Påløpte avdrag		10 483	10 495
Annen kortsiktig gjeld	18	15 533	1 053
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>73 202</b>	<b>46 250</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 630 475</b>	<b>2 399 382</b>
Pantstillelse	19	4 438 527	4 438 527
Garantiansvar			

Oslo, 15.03.2022  
Styret i Borettslaget Valdresgt 2

Markus  
Smith /s/

Daniel Gornitzka  
Abelson /s/

Ellen Balke  
Hveem /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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader krevd inn hos forrige forretningsfører	424 752
Felleskostnader	329 622
Lån DNB01	36 780
Kabel-tv	24 888
Bredbånd	23 358
Lån DNB02	22 800
Strømvaregn.	-362
Kapitalkostnader på IN-lån	69 069
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 138
Overført til kapitalkostnader	-74 207
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>861 838</b>

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

Fakturagebyr	588
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>588</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 961
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 961</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 21 000.

I tillegg har styret fått dekket møtekostnader for kr 2 583, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 250.

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

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-4 994
Andre konsulentthonorarer	-38 909
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-43 903</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-9 948
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 520
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 509
Kostnader dugnader	-5 662
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-31 638</b>

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

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

Eiendomsskatt	-512
Vann- og avløpsavgift	-46 854
Feieavgift	-1 817
Renovasjonsavgift	-31 419
Kommunale avgifter	-79 776
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-160 378</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 419
Renhold ved firmaer	-10 007
Andre fremmede tjenester	-7 268
Trykksaker	-256
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 583
Andre kontorkostnader	-7 512
Porto	-104
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-1 433
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-46 070</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	208
Andre renteinntekter	7 017
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 225</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-16 788
Renter og gebyr på lån i DNB	-29 814
Renter og gebyr på lån i DNB	-19 364
Renter på leverandørgjeld	-8
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-65 975</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1989	2 122 296
Korrigering tomt	-212 230
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 910 066</b>

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.225/bnr.323

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

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-890 003
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-890 003</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes

at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2018	-1 400 000
Nedbetalt tidligere	94 147
Nedbetalt i år	44 270
	-1 261 583

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	157 606
Nedbetalt i år	24 919



		-817 475
DNB Bank ASA		
Renter 31.12: 2,25, løpetid 20 år		
Opprinnelig, 2012	-1 140 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	415 849	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	57 460	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-666 691
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 745 749</b>

Lånet er et annuitetslån.  
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989		-698 527
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-698 527</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto		-4 783
Skyldig beboere		-11 250
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-16 033</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		698 527
Pantelån		2 745 749
Påløpte avdrag		10 483
Beregnete IN-forpliktelser		0
<b>TOTALT</b>		<b>3 454 760</b>

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

Bygninger		1 910 066
Tomt		212 230
<b>TOTALT</b>		<b>2 122 296</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har epost: [valdresgata2@styrerommet.no](mailto:valdresgata2@styrerommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### 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

Borettslaget har ikke ahtt avtale med fast vaktmester i perioden. Trappevask leveres av Nova Service AS.

### Nøkler/skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller og barnevognskur bestilles via styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81490883. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **i mars og september** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## **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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 4.04.22

**Selskapsnummer:** 2468 **Selskapsnavn:** Borettslaget Valdresgt 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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