



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 827 908
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Valdresgata Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 052 920	15 455 415
Sum inntekter		16 052 920	15 455 415
Kostnader			
Lønnskostnad		1 122 639	1 204 583
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 250	3 250
Annen driftskostnad		9 848 510	19 387 630
Sum kostnader		10 974 400	20 595 463
Driftsresultat		5 078 521	-5 140 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		284 740	1 519
Sum finansinntekter		284 740	1 519
Annen finanskostnad		2 526 503	1 569 380
Sum finanskostnader		2 526 503	1 569 380
Netto finans		-2 241 763	-1 567 861
Ordinært resultat før skattekostnad		2 836 758	-6 707 909
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 836 758	-6 707 909
Årsresultat		2 836 758	-6 707 909
Totalresultat		2 836 758	-6 707 909
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 836 758	-6 707 909
Sum overføringer og disponeringer		2 836 758	-6 707 909



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		77 520 090	77 520 090
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 503	9 753
Sum varige driftsmidler		77 526 593	77 529 843
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		211 181	
Sum finansielle anleggsmidler		211 181	0
Sum anleggsmidler		77 737 774	77 529 843
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		137 688	
Andre fordringer		96 170	147 618
Sum fordringer		233 857	147 618
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 094 001	7 114 097
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 094 001	7 114 097
Sum omløpsmidler		9 327 859	7 261 716
SUM EIENDELER		87 065 633	84 791 559



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 500	19 500
Sum innskutt egenkapital		19 500	19 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		56 511 373	59 348 131
Sum opptjent egenkapital		-56 511 373	-59 348 131
Sum egenkapital		-56 491 873	-59 328 631
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		105 850 775	107 788 935
Øvrig langsiktig gjeld		35 879 379	35 669 250
Sum annen langsiktig gjeld		141 730 154	143 458 185
Sum langsiktig gjeld		141 730 154	143 458 185
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 590	9 449
Leverandørgjeld		1 616 678	458 151
Skyldige offentlige avgifter		80 586	79 583
Annen kortsiktig gjeld		109 498	114 822
Sum kortsiktig gjeld		1 827 351	662 005
Sum gjeld		143 557 506	144 120 190
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 065 633	84 791 559



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467733

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 827 908
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Valdresgata Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 946 827 908
Valdresgata Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 052 920	15 455 415
Sum inntekter		16 052 920	15 455 415
Kostnader			
Lønnskostnad		1 122 639	1 204 583
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 250	3 250
Annen driftskostnad		9 848 510	19 387 630
Sum kostnader		10 974 400	20 595 463
Driftsresultat		5 078 521	-5 140 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		284 740	1 519
Sum finansinntekter		284 740	1 519
Annen finanskostnad		2 526 503	1 569 380
Sum finanskostnader		2 526 503	1 569 380
Netto finans		-2 241 763	-1 567 861
Ordinært resultat før skattekostnad		2 836 758	-6 707 909
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 836 758	-6 707 909
Årsresultat		2 836 758	-6 707 909
Totalresultat		2 836 758	-6 707 909
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 836 758	-6 707 909
Sum overføringer og disponeringer		2 836 758	-6 707 909



Organisasjonsnr: 946 827 908
Valdresgata Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		77 520 090	77 520 090
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 503	9 753
Sum varige driftsmidler		77 526 593	77 529 843
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		211 181	
Sum finansielle anleggsmidler		211 181	0
Sum anleggsmidler		77 737 774	77 529 843
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		137 688	
Andre fordringer		96 170	147 618
Sum fordringer		233 857	147 618
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 094 001	7 114 097
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 094 001	7 114 097
Sum omløpsmidler		9 327 859	7 261 716
SUM EIENDELER		87 065 633	84 791 559

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	19 500	19 500
Sum innskutt egenkapital	19 500	19 500
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	56 511 373	59 348 131
Sum opptjent egenkapital	-56 511 373	-59 348 131
Sum egenkapital	-56 491 873	-59 328 631
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	105 850 775	107 788 935
Øvrig langsiktig gjeld	35 879 379	35 669 250
Sum annen langsiktig gjeld	141 730 154	143 458 185
Sum langsiktig gjeld	141 730 154	143 458 185
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 590	9 449
Leverandørgjeld	1 616 678	458 151
Skyldige offentlige avgifter	80 586	79 583
Annen kortsiktig gjeld	109 498	114 822
Sum kortsiktig gjeld	1 827 351	662 005
Sum gjeld	143 557 506	144 120 190
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	87 065 633	84 791 559



Organisasjonsnr: 946 827 908
Valdresgata Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Valdresgata Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 11. mai 2023

Selskapsnummer: 411





Velkommen til årsmøte i Valdresgata Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 18:00 og lukker 11. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/411>

Det holdes også et frivillig møte 4. mai kl. 18:00 , Salemkirken.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Hybrid årsmøte

Styret gjør oppmerksom på at det i år er et såkalt hybrid årsmøte. Det avholdes først et fysisk møte 4. mai, samtidig starter det digitale møtet hvor man avgir stemmer. Det vil også være mulig å stemme analogt på det fysiske møtet med stemmesedler.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Orientering diverse saker
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag: Endring av husordensreglene 6 b
8. Innkomne forslag: Utsettelsesforslag
9. Innkomne forslag: Framtidig vaktmesterordning
10. Innkomne forslag: Opprustning av Lekegata



11. Innkomne forslag: Kjølerom
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Valdresgata Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

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

Anne Fougner Helseth og Fredrikke Lundegaard Frølich er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

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. Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

Orientering diverse saker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

· Vaktmesterleiligheten

Styret vurderer å leie ut vaktmesterleiligheten i en periode på inntil 2 år, men vil først gjøre ytterligere undersøkelser om skatteplikt for leieinntekter.

· Sparetiltak og energiøkonomisering

Styret arbeider med ulike tiltak for å redusere utgiftene for beboerne. Ulike forslag er under utredning, men har ikke kommet så langt at det kan legges fram konkrete forslag til vedtak for generalforsamlingen. Den kan være aktuelt å innkalle til en ekstraordinær generalforsamling på høsten for å behandle forslag til tiltak, blant annet fordi flere av energisparetiltakene kan få støtte fra Oslo kommune i 2023.

a. Sjøppelbrønner

Styret undersøker muligheten for å opprette søppelbrønner på plassen ved hovedinngangen til borettslaget. Det gir innsparingsmuligheter for framtidige renovasjonskostnader og dagens søppelrom kan benyttes til andre formål, for eksempel sykkelrom, smørerom for ski, leies ut som lagringsplass til beboere, være lager for verktøy som beboere kan låne eller gi plass til varmepumper til varmtvann.



b. Energiøkonomisering

Obos prosjekt har utarbeidet en kartleggingsrapport om energiltak. Det arbeides videre med forslag om solcelleanlegg på garasjetaket og varmepumper for oppvarming av varmt vann. Skifte av vinduer og ytterdører til leilighetene kan også være aktuelt. Det er mulig å søke støtte fra Oslo kommune til slike tiltak.

Styret har mottatt følgende forslag fra beboer Wigdis Andresen:

Det vises til OBOS prosjekts utredning, publisert på Vibbo pluss eget møte for styret og beboere.

a. Det installeres varmepumper i alle oppgangene med basis i bergvarme for å sikre elektrisitet til kjøleboder, oppganger, utelys og kjellere.

b. Denne løsningen utvides til å omfatte oppvarming av alle leilighetene. Dette må selvsagt utredes.

c. Dersom pkt b ikke er aktuelt, så foreslår jeg at styret må godkjenne installasjon av små og ganske lydløse moderne varmepumper i de leilighetene der beboerne ønsker å kjøpe det.

Forslagsstiller er enig i at forslaget oversendes styret som tar det med i den videre vurderingen.

· Om informasjonen fra styret

Styret har mottatt følgende forslag fra beboer Wigdis Andresen:

Generelt om informasjon fra styret for å unngå misforståelser og hastevedtak, jfr beslutningen om å stenge kjølebodene i 2022:

Styret sørger for regelmessig infoflak om styrets pågående arbeid dvs. pågående diskusjoner som har økonomisk betydning for borettslaget, og alle vedtak styret fatter. Infoflak henges opp i alle oppganger på oppslagstavla og på Vibbo. Jeg viser til gode eksempler i den siste tida med info på oppslagstavlene om generalforsamling, vårdugnad og containere, dvs. slik vi pleide å få i postkassen tidligere. Ikke alle beboere bruker Vibbo. Inntil det er allment i bruk må styret informere på oppslagstavler og Vibbo.

Styret svarer:

Vi ønsker å forbedre informasjonen til beboerne, både gjennom Vibbo og gjennom infoark i oppgangene. Det er viktig at alle beboere har mulighet til å holde seg godt informert om viktige saker som berører oss.



I vårt borettslag har vi 196 boenheter, 23 av disse eies av Oslo kommune. 172 av husstandene har én eller flere beboere som har logget seg inn på Vibbo. 299 personer kan varsles på SMS, 275 på e-post. Kun 20 eiere har ikke tatt i bruk Vibbo ennå. Blant de 23 beboerne i Oslo kommunes leiligheter er det 12 husstander som er registrert. Det betyr at vi når langt de fleste gjennom Vibbo, men det er likevel viktig med informasjon som når alle. Styret vil derfor følge opp med regelmessig informasjon på oppslagstavlene om saker som er viktige for beboerne.

Wigdis Andresen ønsker å oversende forslaget til styret.

Forslag til vedtak

Til orientering

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000. Det er gjort en indeksregulering fra fjorårets 106 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000.

Sak 7

Innkomne forslag: Endring av husordensreglene 6 b

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret vil foreslå å endre Husordensreglene 6 b, slik at siste setning bortfaller. Begrunnelsen er at det advares mot duepest og at det kan føre til økte problemer med rotter i borettslaget.

Bestemmelsen lyder:

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler og andre dyr fordi det tiltrekker seg rotter og mus. Dersom man vil gi småfuglene en hjelpende hånd gjennom vinteren kan en henge opp meiseboller eller liknende som ikke medfører mye søl på bakken.

Ny bestemmelse blir slik:



Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler og andre dyr fordi det tiltrekker seg rotter og mus.

Forslag til vedtak

Siste setning i Husordensreglene 6 b strykes.

Sak 8

Innkommne forslag: Utsettelsesforslag

Forslag fremmet av:

Nard Schreurs, Terje Skauffjord, Elisabeth Eide, Yngve Muri, Svein Eide.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget og begrunnelsen gjengis nedenfor:

- Vi foreslår at sak 9, framtidig vaktmesterordning, ikke behandles under årets generalforsamling, men flyttes til neste år, eventuelt til ekstraordinær generalforsamling.

Vi mener at forslaget kommer uforsvarlig sent og mangler en kvalifisert utredning som kan danne grunnlag for en beslutning.

Vaktmesterordningen er og har vært et viktig element i Valdresgata Borettslag. Den knytter de 196 leilighetene sammen og garanterer oppsyn med bygningsmasse og de sosiale forholdene innenfor vårt område. Den garanterer også at det fins noen som følger med hver arbeidsdag med prosjekter som utføres i borettslaget, tjenester som skal leveres, og andre forhold, som for eksempel narkosalg i nabolaget, oversikt over eldre som kan trenge bistand, osv.

Det bør tas en grundig vurdering om hvordan dette videreføres når Øystein Skjenken etter 40 år slutter. Selve forslagene til styret er gode innspill til slike vurderinger. Men vi trenger et langt bedre kunnskapsgrunnlag for å ta avgjørelser på dette punktet.

For kunne ta en reell vurdering om sak 9 må følgende områder være utredet:

● **økonomi:** hva er kostnadene for en fast vaktmester versus de fra innleide vaktmestertjenester? Styret henviser til andre borettslag, så det vil være mulig å finne noen eksempler her, både fra de som har fast vaktmester og andre. Hvor mange prosent av en stilling vil vaktmestertjeneste utgjøre? Full jobb eller ambulerende, på tilkalling?



Det må være en tydelig kalkyle, som legges frem til beboere i såpass god tid at vi kan se på alternativer.

● **risikovurdering:** hva er reelle risikoer for et så stort borettslag uten en fast person som kjenner forholdene og oppholder seg i borettslaget.. Her er det mange punkter å ta med, som kontroll på byggmassen, kontroll på løpende prosjekter, narkosalg, og mye annet.

● **samarbeid med styret og styreleder i fremtiden:** Erfaringene viser (Yngve 9 år styreleder, Nard 6 år) at vaktmester Øystein har vært et svært viktig ledd i oppfølging av saker, prosjekter, beboere, kriminalitet og mye mer. Vi ser for oss at innleide (løse) vaktmestertjenester vil glippe på mye av dette. Her trengs en vurdering av hva en nyordning betyr for rollen som styreleder, som vil få et mye større ansvar, ikke minst også krav om større teknisk forståelse og mer tilstedeværelse på hverdager i arbeidstid.

● **påvirkning av verdi på seksjonene:** våre boliger er knyttet til en markedsverdi. Den påvirkes av mange ting, men et godt rykte, gode sosiale forhold og god drift/vedlikehold er viktige elementer. Det bør derfor tas en vurdering, kanskje med flere meglere, hvilket verditap beboerne risikerer når borettslaget ikke har en fast vaktmester.

Styrets innstilling

Etter styrets oppfatning kan ikke spørsmålet om ny vaktmesterordning utsettes til neste års generalforsamling fordi det gir for kort tid til å få den på plass fra og med sommeren 2024. Styret foreslår i sak 9 en prøveperiode med vaktmesterfirma. Styret er derfor imot forslaget.

Forslag til vedtak

Sak 9, framtidig vaktmesterordning, behandles ikke under årets generalforsamling, men flyttes til neste år, eventuelt til ekstraordinær generalforsamling.

Sak 9

Innkommne forslag: Framtidig vaktmesterordning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vaktmester Øystein Skjenken fyller 70 år til sommeren, og borettslaget må finne en ny vaktmesterløsning. Han har blitt spurt om å fortsette i redusert stilling og har sagt seg villig til å fortsette i 50 prosent stilling fram til sommeren 2024. Dette for å bidra til en god overgang. I denne perioden vil det bli noe økt kjøp av tjenester fra eksterne og noe økt innsats fra styrets medlemmer ved behov. Mot slutten av perioden vil det bli overlapp til ny ordning.



Det ligger til styrets mandat å vedta framtidig vaktmesterordning, men da vi vet at mange i borettslaget er opptatt av spørsmålet, ønsker vi å legge saken fram for generalforsamlinga.

Vi i Valdresgata borettslag har vært utrolig heldige som har hatt en svært dyktig og stabil vaktmester i over 40 år. Styret tror det vil være vanskelig å finne én person som kan erstatte han. Vi ønsker derfor å prøve om et vaktmesterfirma kan være en god løsning, og vi mener at dette er rette tidspunkt for å finne det ut. Dersom vi etter en toårsperiode er fornøyde med løsningen, kan den videreføres. Dersom vi ikke er fornøyde, kan vi søke etter en vaktmester som vi ansetter selv. Hvis vi i stedet velger å ansette en vaktmester nå, vil det være mye vanskeligere å avslutte arbeidsforholdet for å teste ut et firma etterpå.

Vi har forhørt oss med andre borettslag og deres erfaringer med tilsvarende ordninger. Vi har hentet inn erfaringer fra de som har hatt ansatt vaktmester, de som har prøvd å videreføre ordning med ansatt vaktmester (etter avgang med pensjon) og vi har snakket med noen som har erfaring med tjenestekjøp. Oppsummert er det flere som forteller om gode erfaringer med å gå over fra ordningen med egen ansatt vaktmester til å kjøpe tjenester fra et profesjonelt firma. Fordeler som fremheves med å gå over til tjenestekjøp fremfor egen ansatt er:

- Fleksibilitet i hvilke tjenester som det til enhver tid er behov for bistand til, enkelt å skalere opp eller ned
- Forutsigbart at oppgaver blir utført, det er vanlig å ha årshjul, sjekklistor o.l. som en rapporterer på
- Et firma vil sørge for at oppgavene blir utført uavhengig av fravær (ferie, sykmelding, permisjon etc.)
- Et firma vil som regel ha en større bredde i kompetanse og erfaring
- Et firma med flere boligsameier/borettslag i porteføljen kan gi oss nyttige råd basert på hvilke tiltak de ser andre borettslag setter i gang

Styret har mottatt foreløpige tilbud fra fire vaktmesterfirmaer: Vaktmester Andersen, Gamle Oslo Servicesentral, Grøntmiljø og ISS. Tilbudene består av menyer med tjenester som per nå utføres av vaktmesteren og tjenester vi også i dag kjøper fra eksterne. Det er derfor vanskelig å sette opp en nøyaktig sammenligning av kostnadene. Men vårt inntrykk er at et vaktmesterfirma vil bety reduserte kostnader.

Ulempen ved å velge et firma er etter styrets oppfatning ikke at det blir dyrere, men at vi ikke lenger vil ha en vaktmester som oppholder seg i borettslaget hele arbeidsdagen. I stedet vil vi få en vakttefontjeneste for akutte hendelser, også utenom vanlig arbeidstid.



Det er også vanskelig å gi en risikovurdering knyttet til forskjellen mellom tjenester fra et vaktmesterfirma og en nyansatt vaktmester. Ikke minst fordi vi ikke vet om det er mulig å finne en kompetent og stabil erstatte.

I et borettslag som vårt, hvor mange vedlikeholdsoppgaver venter, kreves det et bredt spekter av kvalifikasjoner når det gjelder vaktmestertjenester. Et stort firma vil kunne trekke veksler på mange folk med ulik kompetanse, også når det gjelder teknisk forståelse. Styret tror derfor at et vaktmesterfirma vil ha større mulighet til å dekke behovene våre, enn en nyansatt enkeltperson.

Firmaene vi har vært i kontakt med, har lang erfaring i å levere tjenester til borettslag av vår størrelse, og vi har sterk tiltro til at de vil klare å holde oppsyn med bygningsmassen, følge opp leveranser og pågående prosjekter. Narkosalg og annen kriminalitet er en utfordring, men i hovedsak et anliggende for politiet og bydelen.

Styret er innforstått med at valg av et vaktmesterfirma kan bety økte oppgaver for styreleder og andre styremedlemmer. Dette i form av oppfølging av bestilling av tjenester og oppfølging av utførte oppgaver.

Etter styrets oppfatning kan ikke spørsmålet om ny vaktmesterordning utsettes til neste års generalforsamling fordi det gir for kort tid til å få den på plass fra og med sommeren 2024.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å inngå kontrakt med et vaktmesterfirma som overtar vaktmestertjenestene i Valdresgata borettslag i en toårig prøveperiode fra sommeren 2024, under forutsetning av at de samlede kostnadene til vaktmestertjenester er om lag på dagens nivå eller lavere.

Sak 10

Innkommne forslag: Opprustning av Lekegata

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sammen med naboene i Ringnes Park har vi søkt og fått innvilget 200.000 kr til å ruste opp Lekegata (ligger mellom Valdresgata 3 og Ringnes Park) for å oppmuntre til hyggelige aktiviteter. I nedre del av området planlegges det for apparater og aktiviteter for yngre barn, og i øvre del av området treningsapparater for ungdom og voksne. Støtten fra Sparebankstiftelsen må benyttes i 2023 og i tråd med søknaden.



Forslag til vedtak

Opprustning av Lekegata gjennomføres med støtte fra Sparebankstiftelsen og i tråd med søknaden.

Sak 11

Innkommne forslag: Kjølerom

Forslag fremmet av:

Einar Hagvaag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg/vi foreslår å sette kjølebodene i drift igjen. Styret har, som ei midlertidig ordning vedtatt å skru av kulda. Men dette har ikke vært til behandling i Generalforsamlinga. Vi har kjøpt leilighetene med kjølebod. Svært dyre er de ikke i drift, særlig ikke når prisen på strøm går ned. Kjølebod er et godt tiltak mot matsvinn.

Styret ønsker at denne saken legges fram til avgjørelse blant beboerne uten innstilling fra styret.

Styrets innstilling

Strømmen i kjølerommene ble slått av 2. januar i år. Begrunnelsen var at borettslaget gjerne vil spare strøm og utgifter og at svært få beboere benytter kjølerommene til å oppbevare matvarer som trenger nedkjøling. Dette var en forsøksordning. Framover kan vi enten a) slå av kjøling permanent, b) slå på kjøling permanent.

Styret ønsker at denne saken legges fram til avgjørelse blant beboerne uten innstilling fra styret.

Forslag til vedtak 1

Kjøling i kjølerommene slås på

Forslag til vedtak 2

Kjøling i kjølerommene slås av



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørgen Gjerde
Valgkomiteens innstilling.
- Marianne Farholm
Valgkomiteens innstilling

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjersti Bartnæs Krallinger
Valgkomiteens innstilling.
- Kristin Halvorsen
Valgkomiteens innstilling.
- Simen Braaten
Valgkomiteens innstilling.
- Synne Vik Torsdottir
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Aleksander R. Rosenlund
- Erik Mæhlum
- Håvard Arnstad



Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Cecilie Winger
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kristin Lyng
Valgkomiteens innstilling.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Beate Muri	Valdresgata 13 B
Nestleder	Ingrid Elisa Våge	Valdresgata 1 B
Styremedlem	Marianne Farholm	Valdresgata 25 C
Styremedlem	Kristin Lyng	Valdresgata 25 C
Styremedlem	Cecilie Winger	Valdresgata 13 D
Varamedlem	Simen Braaten	Valdresgata 3 A
Varamedlem	Jørgen Gjerde	Valdresgata 13 D
Varamedlem	Kristin Halvorsen	Valdresgata 15
Varamedlem	Alexander Rullan Rosenlund	Valdresgata 1 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Cecilie Winger Valdresgata 13 D

Varadelegert
Kristin Lyng Valdresgata 25 C

Valgkomiteen

Kristin Halvorsen Valdresgata 15
Kjersti Bartnæs Krallinger Valdresgata 1 B
Erik Mæhlum Valdresgata 13 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i Valdresgata 1B. Styret kan kontaktes på telefon 905 04 804, og e-post styret@valdresgataborettslag.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

**Generelle opplysninger om Valdresgata Borettslag**

Borettslaget består av 195 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Valdresgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946827908, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225 267

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Valdresgata Borettslag har to ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

- I perioden har det vært avholdt 10 ordinære styremøter, 1 budsjettmøte, 1 regnskapsmøte og 1 arbeidsmøte.
- Forhandlingene med KF Entreprenør om sluttoppgjøret etter ytre vannrør-prosjektet trakk ut i tid. Tvisten dreide seg om det borettslaget mente var en del av inngått kontrakt og kontraktssum, forståelsen av kontraktens bestemmelser og varigheten av oppdraget. KF hevdet at de hadde 3.3 MNOK utestående, noe vi ikke var enige i. Etter rettsforliket i januar endte sluttsummen på 1.25 MNOK. Gjenstående mangler, blant annet utbedring av granittlenke bak nr. 25, vil bli utført på borettslagets regning mens en feil ved isoterm-systemet i nr. 3A vil bli rettet opp av KF.
- Etter å ha lodda stemninga blant beboerne vedtok styret å slå av strømmen i kjøleromma vinteren 2023 som et sparetiltak. Med intensjon om å redusere kostnader har styret også gjort sonderinger rundt andre ENØK- og sparetiltak, inkludert bestilling av en kartleggingsrapport fra Obos Prosjekt.
- Med samme intensjon har styret reforhandla avtalen med Securitas om vakthold. Fra 1. juli 2023 vil vi bare ha en vakttelefonjeneste. Den inkluderer inntil 10 telefoner og én utrykning per måned. Snittet av antall tilkallinger har hittil vært én gang per måned. Den nye avtalen vil koste oss cirka 45 000 kr i året + 1 390,- kr per ekstra utrykning. Dagens avtale koster 375 000 kr i året.
- Kontrakten med HomeNet, nå Global Connet, er blitt reforhandla og fornyet til lavere pris, og hjemmesentralene ble oppdatert høsten 2022.
- I tråd med vedtak på forrige generalforsamling har styret utarbeidet en plan om skjøtsel av trær og andre buskvekster, som er publisert på Vibbo.
- Styret har inngått avtale med vaktmester Øystein Skjenken om forlenging av engasjementet i ett år etter oppnådd pensjonsalder. Han går over i 50 prosents stilling fra 1. august 2023, og arbeidsforholdet avsluttes samme dato i 2024. I utgangspunktet ønsker han å jobbe tirsdag, onsdag og torsdag fra 9–15, men tidspunktene kan justeres etter behov og nærmere avtale.
- Styret har gjort sonderinger rundt framtidig vaktmesterordning med tanke på å kjøpe tjenester fra et vaktmesterfirma.
- Det er også blitt henta inn verdifulle vurderinger med tanke på et eventuelt salg av tjenesteleiligheten i nr. 25A og styrerom, vaktmesterkontor og lager i 1B.

- Også denne høsten opplevde vi vanninntrengning i forbindelse med styrtregn – i kjelleren i 3D og i oppgangen i 25B. I sistnevnte tilfelle ble det skader på belegget i trappeavsatsen, som nå er utbedra. Skaden ble ikke dekket av forsikringsselskapet.
- Sluka i Biermannsgate og på gangveien bak 25-rekka har en tendens til å gå tett sjøl om både vaktmester og frivillige beboere er raske til å måke vekk løv og jord. Styret har sendt bymeldinger/e-poster til Bymiljøetaten og bedt om at løv fjernes og sluka slamsuges med jevne mellomrom.
- Styret og vaktmester har også gjort gjentatte henvendelser til VAV, bydelen og bymiljøetaten for å få en løsning på problematikken med overvann fra Hallénparken. Etaten har svart med å spille ballen over til bydelen: «Hver eiendom er ansvarlig for å ta hånd om sitt overvann og det er ikke lov til å føre dette ut til naboeiendommer. Ved problemer med overvann fra Hallénparken må du kontakte bydelen da dette er deres ansvar og må gjøre terrengendringer eller andre tiltak for å holde på vann fra deres eiendom.» Fra bydelen fikk vi til svar at gravearbeidene i forbindelse med opparbeiding av ny ballplass i parken hadde avdekket et aktivt vannrør som ikke var registrert. Dette fikk konsekvenser også for de påtenkte tiltaka mot overvannet. Bydelen skriver: «I nytt forslag blir bydelen pålagt en avstand på 2 meter til vannrør, graving i grunnen maks 50 cm og det tillates ikke støp av planlagt mur. Forslaget endres slik at ny avgrensning av ballbane utføres i tre. Som en konsekvens av disse restriksjonen vil effekten av tiltaket på avrenningsproblematikken bli lavere enn forventet og det er heller ikke anledning til å gjøre tiltak i skråning ettersom det er her vannrør er lokalisert. Bydelen avventer etablering av ny ballbane for å se hvilken effekt dette vil ha, så får man vurdere hvilke alternativer man har i etterkant av dette.»
- Styret la også inn en merknad til nabovarselet om kunstgressbane. Vi ba bl.a. om ballnett og at nye krav om bruk av kunstgress/gummigranulat fra Miljødirektoratet ble tatt med i vurderinga. Og vi fikk følgende, oppløftende svar: «Tiltakshaver Grünerløkka bydel vil gjerne imøtekomme innspillene. Det er i søknad om rammetillatelse tegnet inn et ballnett i kortenden av banen. Kunstgresset som brukes er gjenbruk og av en type uten gummigranulat. Fyllmaterialet er sand.»
- Bymeldinger og e-poster har også blitt sendt for å påpeke forsøpling i Lekegata der glasskontaineren sto tidligere og på stedet der den er blitt flytta, samt i forbindelse med hensettelsen av isekker ved P-huset.



- Etter gjentatte søknader innvilga Sparebankstiftelsen borettslaget og Ringnes Park Øst støtte til etablering av treningsapparater og nye lekeapparater for å skape nytt liv i Lekegata. Borettslaget har også en miljøkonto hos OBOS, som kan supplere støtten fra Sparebankstiftelsen.
- I februar politianmeldte vi tagging på fasaden til 3B mot Lekegata. Til tross for at «kunstneren» hadde «signert» verket sitt, og vi hadde film av en som tagga på en nærliggende vegg en natt i forveien, ble saken henlagt.
- Radonmålinger er gjennomført og tiltak utført i de oppgangene hvor det ble målt for høye verdier ved tidligere målinger.
- En tillitsbasert utlånspool med trappetralle og trappestige er etablert.
- Kirkens Bymisjon og Røde Kors har fått plassere hver sin tøyinnsamlingsboks ved P-huset.
- Det har blitt montert en buldrevegg på siloen til nr. 17.
- Lekeplasskontroll er utført og mangler utbedra.
- Grøntgruppa, Valdresklubben, Velferden og Plantekasseklubben har vært i aktivitet dette året også.
- Valdresbulletinen kom med 1 utgave i 2022.
- Dugnad avholdes 6. mai 2023.
- Digital organisering av utleie av Fellesrommet er på trappene.

Vedlikehold som må vurderes i framtida:

- utskifting av låser/nøkkelsystem i fellesarealene
- utskifting av resterende gamle vinduer
- utskifting av ventilasjons- og kjøleanlegg
- utskifting av inngangsdører til leilighetene
- utskifting av indre vannrør (skyver vi fortsatt foran oss)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes refusjon av vann og avløpsavgift fra tidligere år på nesten to millioner. Uten disse ville driftskostnadene vært høyere enn budsjettert. Det er brukt i underkant av en million mer på de tre store prosjektene i forhold til budsjett. I tillegg er det høyere kostnader på vedlikehold av bygninger og utearealer.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteoppgang.

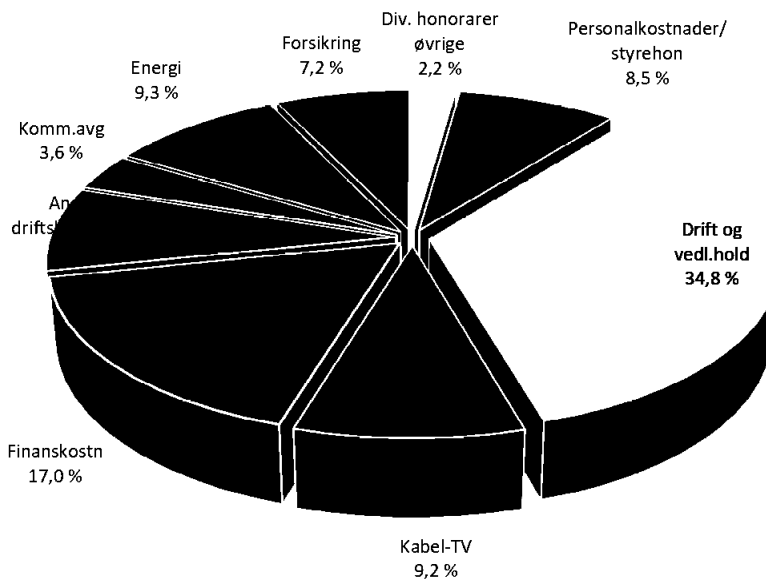
Resultat

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

Disponible midler

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

Oversikt over kostnader:





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13% for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Valdresgata Borettslag.

Lån

Valdresgata Borettslag har lån i OBOS Banken. Det er to annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 3,87%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er på kroner 228 264 for 2023. Dette er en økning på kroner 9199 fra 2022. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 9,5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Valdresgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valdresgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



VALDRESGATA BORETTSLAG ORG.NR. 946 827 908, KUNDENR. 411

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 599 711	6 412 403	6 599 711	7 500 507
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 836 758	-6 707 909	1 910 500	2 553 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	3 250	3 250	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	1 000 000	10 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 938 160	-3 108 033	-3 161 000	-2 466 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 052	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		900 796	187 308	-1 250 500	87 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 500 508	6 599 711	5 349 211	7 587 507

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		9 327 859	7 261 716
Kortsiktig gjeld		-1 827 351	-662 005
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 500 508	6 599 711



VALDRESGATA BORETTSLAG ORG.NR. 946 827 908, KUNDENR. 411

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 030 736	15 445 476	15 710 000	16 633 000
Andre inntekter	3	22 184	9 939	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		16 052 920	15 455 415	15 710 000	16 633 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 016 639	-1 102 583	-1 223 500	-1 128 000
Styrehonorar	5	-106 000	-102 000	-105 000	-110 000
Avskrivninger	14	-3 250	-3 250	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 500	-10 215	-11 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-219 065	-213 720	-220 000	-232 000
Konsulenthonorar	7	-61 062	-145 924	-25 000	-25 000
Kontingenter		-39 000	-39 000	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-4 581 802	-12 242 814	-3 195 000	-1 785 000
Forsikringer		-944 720	-889 998	-940 000	-1 050 000
Kommunale avgifter	9	-470 224	-2 381 024	-2 223 000	-2 480 000
Energi/fyring		-1 228 242	-1 149 874	-1 400 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 213 698	-1 203 978	-1 350 000	-900 000
Andre driftskostnader	10	-1 078 196	-1 111 084	-1 065 000	-1 097 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 974 400	-20 595 463	-11 796 500	-10 363 000
DRIFTSRESULTAT		5 078 521	-5 140 048	3 913 500	6 270 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	284 740	1 519	0	2 000
Finanskostnader	12	-2 526 503	-1 569 380	-2 003 000	-3 719 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 241 763	-1 567 861	-2 003 000	-3 717 000
ÅRSRESULTAT		2 836 758	-6 707 909	1 910 500	2 553 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-6 707 909		
Reduksjon udekket tap		2 836 758	0		



VALDRESGATA BORETTSLAG ORG.NR. 946 827 908, KUNDENR. 411

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	76 000 000	76 000 000
Tomt		1 520 090	1 520 090
Andre varige driftsmidler	14	6 503	9 753
Miljøbankkonto, øremerket		211 181	0
SUM ANLEGGSMIDLER		77 737 774	77 529 843
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		137 688	0
Forskuddsbetalte kostnader		96 170	142 618
Andre kortsiktige fordringer		0	5 000
Driftskonto OBOS-banken		8 288 715	6 337 869
Driftskonto OBOS-banken II		1 064	1 064
Skattetrekkskonto OBOS-banken		41 773	40 531
Sparekonto OBOS-banken		752 477	724 181
Innestående i andre banker		9 972	10 452
SUM OMLØPSMIDLER		9 327 859	7 261 716
SUM EIENDELER		87 065 633	84 791 559
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 195 * 100		19 500	19 500
Udekket tap	15	-56 511 373	-59 348 131
SUM EGENKAPITAL		-56 491 873	-59 328 631
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	105 850 775	107 788 935
Borettsinnskudd	17	35 651 700	35 651 700
Annen langsiktig gjeld	18	17 550	17 550
Avsetning bomiljøtiltak	18	210 129	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		141 730 154	143 458 185
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 616 678	458 151
Skyldige offentlige avgifter	19	80 586	79 583
Påløpte renter		20 590	9 449
Annen kortsiktig gjeld	20	109 498	114 822
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 827 351	662 005
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 065 633	84 791 559



13

Valdresgata Borettslag

Pantstillelse	21	158 305 300	158 305 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2023
Styret i Valdresgata Borettslag

Beate Muri

Marianne Farholm

Kristin Lyng

Cecilie Winger

Ingrid Elisa Våge

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 394 024
Fellesavtale TV	635 040
Fellesavtale bredbånd	632 688
Eiendomsskatt	319 880
Forretningslokale	71 280
Leie	62 268
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 115 180

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-77 976
Fellesavtale TV	-3 240
Fellesavtale bredbånd	-3 228
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 030 736

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

Administrasjonskostnader	275
Innbetalinger Vipps	21 909
SUM ANDRE INNTEKTER	22 184

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-730 938
Overtid	-3 107
Påløpte feriepenge	-104 424
Fri bolig	-56 460
Naturalytelser speilkonto	56 460
Arbeidsgiveravgift	-144 375
Pensjonskostnader innskudd	-18 113
AFP-pensjon	-4 897
O/U premie (ikke arb.giveravg)	67
Yrkesskadeforsikring	-3 348
Arbeidsklær	-7 506
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 016 639

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 106 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning, arbeidsbriller og gave for kr 30 001, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-43 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 312
SUM KONSULENTHONORAR	-61 062

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

Prosjekt - Vannrør	-1 875 625
Prosjekt - Utskiftning vinduer	-970 698
Prosjekt - Fasademaling	-104 375

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 950 698

Drift/vedlikehold bygninger	-915 707
Drift/vedlikehold VVS	-93 314
Drift/vedlikehold elektro	-48 189
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-339 956
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 055
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-152 365
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-12 520
Egenandel forsikring	-3 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -4 581 802

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-322 664
Vann- og avløpsavgift	-1 257 563
Vann- og avløpsavgift, refusjon tidligere år	1 888 291
Renovasjonsavgift	-778 288

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -470 224**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-69 571
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 226
Driftsmateriell	-97 939
Lyspærer og sikringer	-5 715
Vakthold	-367 575
Renhold ved firmaer	-360 810
Snørydding	-43 761
Andre fremmede tjenester	-16 088
Trykksaker	-8 077
Andre kostnader tillitsvalgte	-30 001
Andre kontorkostnader	-350
Telefon, annet	-18 007
Porto	-280
Gaver	-5 526
Bank- og kortgebyr	-3 480
Velferdskostnader	-34 791

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -1 078 196

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 820
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 242
Andre renteinntekter	263 678
SUM FINANSINNTEKTER	284 740

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-474 166
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 052 337
SUM FINANSKOSTNADER	-2 526 503

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1980	76 000 000
SUM BYGNINGER	76 000 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.225/bnr.267

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 4027.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Datautstyr	
Tilgang 2020	16 253
Avskrevet tidligere	-6 500
Avskrevet i år	-3 250
	6 503
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	6 503

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-3 250****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**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020	-10 000 000
Økning 2021	-10 000 000
Økning i år	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	596 564
Nedbetalt i år	544 164
	-19 859 272

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020	-92 659 264
Nedbetalt tidligere	4 273 765
Nedbetalt i år	2 393 996
	-85 991 503

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-105 850 775****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980	-30 156 500
Tilleggsinnskudd 2005	-5 495 200

SUM BORETTSINNSKUDD **-35 651 700****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-17 550
Avsetning bomiljøtiltak	-210 129

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-227 679****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-41 773
Skyldig arbeidsgiveravgift	-38 813

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-80 586****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-104 424
Refusjon av utlegg i 2022, utbetalt i 2023	-5 074

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-109 498**

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 651 700
Pantelån	105 850 775
TOTALT	141 502 475

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	76 000 000
Tomt	1 520 090
TOTALT	77 520 090



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 589190. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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.

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.



Større vedlikehold og rehabilitering

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Diverse vedlikehold	Ingen store vedlikeholdsprosjekter, men diverse løpende vedlikehold er utført. Blant annet utskifting av enkelte vinduer, låser og postkasser Vegger og tak i trappehuset i P-huset er malt Blindskilt er montert på dører fra søppelrom mot Lekegata Innbruddsavvergende lister er montert på alle oppgangsdørkarmer Våtromsbelegget i berederrommene i nr. 15, 17 og 19 er utbedret Gjerder er montert rundt utvalgte Boligbygg-førsteetasjer Utskifting til LED-lamper i P-huset er fullført
2021 - 2022	Diverse	Fliser er lagt i trappeavsatsen med vannskade i 25B Prosjekt Ytre vannrør avslutta våren 2021 Prosjekt Fasademaling avslutta høsten 2021, noen gjenstående arbeider utført våren 2022, bl.a. maling av portalene i Lekegata Ventilasjonskanaler er rensa Ny trykkstyrt vifte er montert i 13D Brannslukningsapparatene har vært på 10-årsservice. Drenering og isolering er foretatt rundt nr. 17 og 19 Ny garasjeport er montert Nye skilt er montert Tre av kjøleanlegga i 13-rekka er blitt bytta på garantien Reparasjon av grøntanlegget Oppgang nr. 23 rehabilitert for muggsopp Råtne vinduer er bytta ut Stoppekraner/hovedkraner er bytta i alle oppganger Enkelte utekraner er bytta ut Enkelte postkasser er bytta ut
2020 - 2021	Bytte vannrør	Utskifting av ytre vannrør fullført Dreneringstiltak bak nr. 25 utført Fasademaling igangsatt Slemming av grunnmur utført bak 25 Etablering av isolasjon på grunnmuren til nr. 3, 15, 25 Spyling av tette avløpsrør utført Utskifting av 30 lamper i P-huset
2019 - 2020	Diverse	Reparasjon av grøntanlegg etter graving Setningskadeprosjekt i Valdresgata 13 avsluttet januar 2020 Veiprosjekt rehabilitering av veier, Torget og plen Rehabilitering og nyplanting VG13 og tilknyttede områder Rehabilitering av lekeplasser, nye fallunderlag m.m. Større vedlikehold i tilknytning til katodisk beskyttelse i parkeringshuset Tilrettelegging for elbil-lading i parkeringshuset Oppussing av alle oppgangene avsluttet Oppussing/oppgradering av styrerom



			Påbegynt utskifting av lampene i parkeringshuset Utbedring av mangler ved enkelte kjølerom og ventilasjonsanlegg Utbedring av mangler ved felles elektrisk anlegg Forprosjektering igangsatt for rehabilitering av ytre vann- og avløpsrør Forprosjektering igangsatt for rehabilitering av fasadene Innledende runder med tanke på utskifting av indre vannrør
2018 - 2019	Diverse		Utbedring av setningsskader i Valdresgata 13, arbeid videreført
2017 - 2018	Diverse		Vedlikehold fasader, midlertidig lapping i påvente av prosjekt Oppstart setningsskadeprosjekt Endelig avslutning av balkongprosjekt, utsatte arbeider gjennomført Nytt fiberbasert nettverk installert, nye fellesavtaler bredbånd og TV Oppussing av oppganger, arbeid videreført
2016 - 2017	Diverse		Vedlikehold fasader, midlertidig lapping i påvente av prosjekt Avslutning av P-hus prosjekt, sklisikring og el-anlegg Oppussing av oppganger, arbeid videreført Bytte av brannvarslere i leiligheter Rengjøring av ventilasjonskanaler Veiprojekt utredet utsatt gjennomføring pga. setningsskadeprosjekt
2015 - 2016	Diverse		Elektroosmose anlegg rehabilitert Ferdigstilt parkeringshus Maling av alle utvendige vinduer Oppussing av oppganger, arbeid videreført Måling av radon Utredning av asfalt og utearealer
2014 - 2015	Renovering av garasjeanlegg		
2013 - 2014	Diverse		Utredning parkeringshus rehabilitering Utredning parkeringshus riving og nybygning Start oppussing oppgangene Ulike utbedringer utearealet, kapp/beskjæring av trær
2012 - 2013	Diverse		Utskiftning av takrenner / utbedring av råteskade. Drenering av 25-rekka.
2011 - 2012	Diverse vedlikehold		- Utskiftning av brannutstyr - Oppussing av fellesrom - Utbedring av svartsopp i oppgang 5, 13 A og 23
2010 - 2010	Div. vedlikehold		Balkongdører, trappehusvinduer, varmtvannstanker med mer. - Fase 2 utskiftning av balkongdører - Utskiftning av trappehusvinduer - Maling av vinduskarmeri flukt med balkonger - Utskiftning av varmtvannstanker - Ny, utvidet avtale kabel-tv og internett.
2009 - 2009	Tak, fasader,		- Ferdigstilling maling av tak - Nye lekeapparater - Malt panel



	balkongdør/ronter	- Skiftet balkongfronter - Fase 1 utskifting av balkongdører - Nye lysarmaturer i garasjehuset
2008 - 2008	Yttertak, porttlf, drenering mm.	- Maling av tak - Bytte av porttelefon - Utbedring av drenering ved nr 15 - Byttet varmekilder i oppgang
2007 - 2007	Løpende vedlikehold	
2006 - 2006	Balkongrehab, ventilasjonskanaler, m.m.	- Balkongrehabilitering ferdigstilt - Rengjøring av ventilasjonskanalene - Skiftet beslag over vinduer og balkongdører i øverste etasje
2005 - 2005	Balkonger, trappehustak og grøntanlegg	- Balkongvedlikehold - Ferdigstilling av trappehustak - Utbedring av grøntanlegget
2004 - 2004	Vinduer, trappehustak, balkongrehab m.m.	- Fuging og maling av vinduer - Skifting av trappehustak - Påbegynt balkongrehabilitering - Utbedring av grøntanlegg
2003 - 2003	Vinduer, skillevegger, kabel-TV, m.m.	- Fuging/maling av vinduene - Skillevegger i toppetasjen montert - Oppgradert kabelnett til stjernenett - Rehabilitering av garasjehustak



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 4.05.23 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.23

Selskapsnummer: 411 **Selskapsnavn:** Valdresgata Borettslag

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):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Bjørnar Sollie er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anne Fougner Helseth og Fredrikke Lundegaard Frølich er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Orientering diverse saker</p> <p>Til orientering</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 110 000.

For

Mot

Sak 7 Innkomne forslag: Endring av husordensreglene 6 b

Siste setning i Husordensreglene 6 b strykes.

For

Mot

Sak 8 Innkomne forslag: Utsettelsesforslag

Sak 9, framtidig vaktmesterordning, behandles ikke under årets generalforsamling, men flyttes til neste år, eventuelt til ekstraordinær generalforsamling.

For

Mot

Sak 9 Innkomne forslag: Framtidig vaktmesterordning

Styret får fullmakt til å inngå kontrakt med et vaktmesterfirma som overtar vaktmestertjenestene i Valdresgata borettslag i en toårig prøveperiode fra sommeren 2024, under forutsetning av at de samlede kostnadene til vaktmestertjenester er om lag på dagens nivå eller lavere.

For

Mot

Sak 10 Innkomne forslag: Opprustning av Lekegata

Opprustning av Lekegata gjennomføres med støtte fra Sparebankstiftelsen og i tråd med søknaden.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 11 Innkomne forslag: Kjølerom

Hvilket forslag stemmer du for?

- Kjøling i kjølerommene slås på
- Kjøling i kjølerommene slås av

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Jørgen Gjerde
- Marianne Farholm

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- Kjersti Bartnæs Krallinger
- Kristin Halvorsen
- Simen Braaten
- Synne Vik Torsdottir

Valgkomite (kun 3 skal velges)

- Aleksander R. Rosenlund
- Erik Mæhlum
- Håvard Arnstad

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Cecilie Winger

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Kristin Lyng

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
E-post: oef@obos.no

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