



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Nina Aas  
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, 14.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 823 123	9 353 172
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 823 123</b>	<b>9 353 172</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		508 590	753 029
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		393 539	440 495
Annen driftskostnad		12 250 141	5 128 791
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 152 270</b>	<b>6 322 315</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 329 147</b>	<b>3 030 857</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		96 342	69 325
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>96 342</b>	<b>69 325</b>
Annen finanskostnad		1 259 724	1 266 221
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 259 724</b>	<b>1 266 221</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 163 382</b>	<b>-1 196 896</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 492 529</b>	<b>1 833 961</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 492 529</b>	<b>1 833 961</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 492 529</b>	<b>1 833 961</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 492 529</b>	<b>1 833 961</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 492 529	1 833 961
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 492 529</b>	<b>1 833 961</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		53 040 170	51 936 369
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	3	33 542
Sum varige driftsmidler		53 040 173	51 969 910
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		273 674	
Sum finansielle anleggsmidler		273 674	0
Sum anleggsmidler		53 313 847	51 969 910
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 094	
Andre fordringer		280 613	230 720
Sum fordringer		286 707	230 720
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 045 363	4 431 458
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 045 363	4 431 458
Sum omløpsmidler		8 332 071	4 662 178
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 645 918</b>	<b>56 632 088</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		25 400	25 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 400</b>	<b>25 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 900 550	8 393 078
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 900 550</b>	<b>8 393 078</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 925 950</b>	<b>8 418 578</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		55 148 892	46 976 817
Øvrig langsiktig gjeld		1 350 010	1 032 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>56 498 902</b>	<b>48 009 117</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>56 498 902</b>	<b>48 009 117</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 380	6 821
Leverandørgjeld		212 686	137 837
Skyldige offentlige avgifter			17 113
Annen kortsiktig gjeld			42 621
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>221 066</b>	<b>204 393</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 719 968</b>	<b>48 213 510</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 645 918</b>	<b>56 632 088</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393796

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 443 138  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VALLE 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: Nina Aas  
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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 950 443 138  
VALLE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 823 123	9 353 172
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 823 123</b>	<b>9 353 172</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		508 590	753 029
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		393 539	440 495
Annen driftskostnad		12 250 141	5 128 791
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 152 270</b>	<b>6 322 315</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 329 147</b>	<b>3 030 857</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		96 342	69 325
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>96 342</b>	<b>69 325</b>
Annen finanskostnad		1 259 724	1 266 221
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 259 724</b>	<b>1 266 221</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 163 382</b>	<b>-1 196 896</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 492 529</b>	<b>1 833 961</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 492 529</b>	<b>1 833 961</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 492 529</b>	<b>1 833 961</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 492 529</b>	<b>1 833 961</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 492 529	1 833 961
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 492 529</b>	<b>1 833 961</b>



Organisasjonsnr: 950 443 138  
VALLE 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	53 040 170	51 936 369
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	33 542
---	---	--------

Sum varige driftsmidler	53 040 173	51 969 910
-------------------------	------------	------------

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	273 674	
------------------	---------	--

Sum finansielle anleggsmidler	273 674	0
-------------------------------	---------	---

Sum anleggsmidler	53 313 847	51 969 910
-------------------	------------	------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

##### Fordringer

Kundefordringer	6 094	
-----------------	-------	--

Andre fordringer	280 613	230 720
------------------	---------	---------

Sum fordringer	286 707	230 720
----------------	---------	---------

##### Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	8 045 363	4 431 458
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8 045 363	4 431 458
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	8 332 071	4 662 178
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	61 645 918	56 632 088
---------------	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	25 400	25 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>25 400</b>	<b>25 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	4 900 550	8 393 078
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 900 550</b>	<b>8 393 078</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 925 950</b>	<b>8 418 578</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	55 148 892	46 976 817
Øvrig langsiktig gjeld	1 350 010	1 032 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>56 498 902</b>	<b>48 009 117</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>56 498 902</b>	<b>48 009 117</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 380	6 821
Leverandørgjeld	212 686	137 837
Skyldige offentlige avgifter		17 113
Annen kortsiktig gjeld		42 621
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>221 066</b>	<b>204 393</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>56 719 968</b>	<b>48 213 510</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>61 645 918</b>	<b>56 632 088</b>



Organisasjonsnr: 950 443 138  
VALLE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

0071 Valle Borettslag





## Til andelseierne i Valle Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 4.mai 2023 kl. 18.00 i Tegilverket skole.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Valle Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Valle Borettslag  
avholdes 4.mai 2023 kl. 18:00 i Teglverket Skole.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utredning fortau
- B) Fortau
- C) Frysehuset
- D) Sykkelparkering
- E) Erstatning for innglassering
- F) Åpenheten rundt vedtak og styrets arbeid
- G) Avstemning om muligheten for kamera av fellesarealer
- H) Innsyn i «dørprosjektet»  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 14.3.2023  
Styret i Valle Borettslag

Pia Andrea Bjørnsen Vidar Frydenborg Martin Dale Bergheim

Khalid Krouti Maria Saric Nordal

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Pia Andrea Bjørnsen	Vallefare 22
Nestleder	Vidar Frydenborg	Vallefare 22
Styremedlem	Martin Dale Bergheim	Vallefare 8
Styremedlem	Khalid Krouti	Flyttet
Styremedlem	Maria Saric Nordal	Vallefare 18
Varamedlem	Per Buvik	Vallefare 8
Varamedlem	Ola Løvholm	Vallefare 17
Varamedlem	Janne Pedersen	Vallefare 5
Varamedlem	Asbjørg Torpe	Vallefare 21

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Khalid Krouti Flyttet

##### Varadelegert

Maria Saric Nordal Vallefare 18

#### Valgkomiteen

Eivind Rory Eliassen	Vallefare 10
Morten Gullerud	Vallefare 1
Ingrid Ytre-Arne	Vallefare 19

### 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 Valle Borettslag

Borettslaget består av 254 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

130 91

Første innflytting skjedde i 1954. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Valle Borettslag har ingen 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

Styret har behandlet innkomne saker fortløpende, samt at det i tillegg har vært fulgt opp saker fra tidligere. Henvendelsene til styret har i hovedsak kommet via epost ([kontakt@vallefare.no](mailto:kontakt@vallefare.no)/ [vallefare@gmail.com](mailto:vallefare@gmail.com) og [styret.valle.borettslag@gmail.com](mailto:styret.valle.borettslag@gmail.com) etter skifte av e-postadresse).

Styret har prøvd å svare fortløpende på henvendelser på epost, samt behandlet saker i styret dersom det har vært nødvendig. I tillegg har styret mottatt henvendelser om leie av Velferden og annet styrerelatert arbeid fortløpende per nettside, privat e-post eller telefon.

### 1. Styrets kommunikasjon med beboere:

Grunnet en teknisk feil fikk styret i 2022 ny e-postadresse:

[styret.valle.borettslag@gmail.com](mailto:styret.valle.borettslag@gmail.com). Beboere bes henvende seg til styret på denne e-postadressen. E-post sendt til tidligere e-postadresse vil ikke bli besvart.

Styret ønsker også å minne om at en del informasjon er tilgjengelig på [vallefare.no](http://vallefare.no). Styret har fra sommeren 2023 oppdatert denne, og nettsiden vil brukes mer aktivt. Der vil også informasjonsskriv mv. legges ut.

### 2. Økonomi:

Styret har vurdert den økonomiske situasjon fortløpende. Grunnet prisøkning i markedet (bl.a. økning i strømprisene og forsikringspremien) og varsel om økte kommunale avgifter i 2023, ble husleien økt med 30 % fra 01.01.2023.

Borettslaget har inngått kontrakt med Balco for oppføring av nye balkonger (se punkt 3) og kontrakt om nye inngangsdører til blokkene (se punkt 4). Prosjektene ble igangsatt som følge av at dette anses å være de mest tidskritiske tiltakene som må gjennomføres i borettslaget. Dette er kostbare prosjekter, som medfører at andre prosjekter er satt på vent.

Styret ønsker å oppfordre beboere som ikke har byttet ut **gamle varmtvannsberedere eller montert vannstopper** under disse til å gjøre dette, for å unngå økning i forsikringspremien. Det er vannskader som utgjør den store skadeposten for Valle borettslag og i hovedsak er dette knyttet til gamle varmtvannsberedere.

Varmtvannsberedere burde ikke være eldre enn 15 år.

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

### 3. Nye balkonger:

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i august 2022, hvor det ble besluttet med kvalifisert flertall å skifte ut samtlige av borettslagets balkonger.

Arbeidet knyttet til balkongene har vært et omfattende arbeid. Det har blant annet utarbeidet konkurransegrunnlag for innhentelse av tilbud fra ulike entreprenører, avklarende møter og forberedelser til ekstraordinær generalforsamling. I etterkant av generalforsamlingen har det vært oppfølgingsarbeid for inngåelse av kontrakt, søknad til kommunen, klage til kommunen mv.

P.t. avventer vi klagebehandling fra Plan- og bygningsetaten før arbeidene kan starte.

#### 4. Nye inngangsdører til blokkene:

Ytterdørene til blokkene er gamle og det er behov for utskifting. Det har også vært en rekke skader på inngangsdørene til blokkene, og styret har foretatt reparasjoner på flere av disse. I tillegg har det vært foretatt en del utskifting av låser, da disse har blitt ødelagt. I tillegg har det dessverre gjennom 2022 vært en rekke innbrudd i borettslaget. Styret har innhentet tilbud og inngått kontrakt med billigste entreprenør for utføring av arbeidene.

#### 5. Ventilasjon

I 2022 ble det sendt ut et skjema for å kartlegge ventilasjonen i borettslaget etter dette ble tatt opp på generalforsamling. Styret har bestilt vedlikeholdsplan i borettslaget (se punkt 7).

Styret ønsker å minne beboere om:

- Det er ikke lov med mekaniske vifter, hverken på kjøkken eller bad. Det er kun tillatt med vifte på kjøkken som har kullfilter. Årsaken til forbudet er inneklima, da mekaniske vifter suger ut luften i leiligheten og skaper undertrykk. Dette påvirker den naturlige ventilasjonen som er i leiligheten og gjør at inneklimateet blir dårligere. En mekanisk vifte påvirker ikke bare ditt eget inneklimate, men også naboenes da det også skaper undertrykk i andre leiligheter.
- Vi ber også om at alle påser at ventiler ikke er tettet igjen, innebygd eller på annen måte tildekket. Ventilene i leilighetene er en del av den naturlige ventilasjonen og bør stå oppe. Det er viktig at disse ikke dekkes til.
- Det er den enkelte beboers ansvar å rense kanalene som går ut fra leiligheten. Dersom dette ikke gjøres, vil kanalen bli tett og luftig forhindres.

#### 6. Parkeringsdekning

Styret har ansvaret for å fordele de parkeringsplassene borettslaget har. Dersom noen beboere ønsker seg fast parkeringsplass, kan styret kontaktes og man vil bli satt på venteliste. Styret har fra 2022 engasjert OBOS til å fakturere plassene.

Det ble på generalforsamling i 2022 vedtatt ikke å endre på dagens parkeringsordning. Det er imidlertid fremdeles en del parkeringsplasser som ikke er i bruk, og mange som står på venteliste. Med virkning fra 01.01.2023 ble det foretatt en justering av parkeringspriser for å være jevnere med parkeringspriser ellers i området.

Dersom beboere ønsker plass i garasjene, må garasjelagene kontaktes direkte. Styret har ikke ansvaret for å fordele disse. Styret ber ellers alle som har motorsykler og mopeder om å parkere disse på oppmerkede p-plasser og ikke parkere i stikkveiene.

#### 7. Vedlikeholdsplan:

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



## 8. Brannvern

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

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

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

## 9. Bruk av fellesarealer og lagring av gjenstander:

Borettslaget har fremdeles utfordringer med gjenstander som blir hensatt på fellesarealene. Dette gjelder også felles boder, hvor det kun skal oppbevares sykler/ski og barnevogner. Det er viktig at beboere følger dette, slik at beboere som har behov for å plassere eks. barnevogn har plass til dette. Dette er viktig for brannvern, da fellesopp ganger skal være fri for gjenstander. Dette for å oppfylle gjeldende brannvernkrav, da det aldri skal lagres ting i oppgangene tilfelle brann.

Styret ser på ulike muligheter for bedre lagringsplass for eks. barnevogner og sykler. Arbeidet er pågående, men avventes til vi har en bedre oversikt over økonomien etter balkongprosjektet.

## 10. Håndtering av søppel

Det har vært mye problemer med søppelhåndtering i borettslaget det siste året, særlig hva gjelder papp. **Mellom Vallefaret 15 og 17 mot Valle Hovin står en større papircontainer for papp og kartonger. Denne skal brukes når de små er fulle, eller ved større pappmengder. Vi oppfordrer alle til å trykke esker sammen, slik at disse blir minst mulig.**

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

## 11. Bråk fra leiligheter

Det har kommet en del henvendelser om bråk fra naboer. Dette gjelder særlig bruk av vaskemaskin/tørketrommel på nattetid. Dette skyldes mest sannsynlig de økte strømprisene den siste tiden.

Styret har forståelse for at det har vært prisøkning på strøm det siste året, men oppfordrer beboere sterkt til å følge gjeldende husordensregler og ta hensyn til naboer. Gjeldende husordensregler er tilgjengelig på våre nettsider: vallefaret.no.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at oppstartskostnader til entreprenør for utskifting balkonger er betalt i 2022.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000 til generelt vedlikehold. Merk at balkongprosjektet ikke er medtatt i budsjettet, bortsett fra estimerte rentekostnader lån.

### 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 Valle Borettslag.

### Lån

Valle Borettslag har 1 lån i Handelsbanken, fastrentelån til 2029, løpetid til 2044. (Fra tidligere prosjekter)  
Valle Borettslag har 1 lån i Handelsbanken, flytende rente, løpetid 3 år (foreløpig). Dette lånet vil økes når balkongprosjektet kommer i gang (delutbetalinger), og løpetiden vil da være 30 år.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2% i 2023. 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 30 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Valle Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valle 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](http://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, 13. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>4 457 785</b>	<b>3 654 594</b>	<b>4 457 785</b>	<b>8 111 005</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-3 492 529	1 833 961	1 311 200	-114 300
Tilbakeføring av avskrivning	16 393 539	440 495	440 000	400 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	-1 463 801	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 10 010 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 837 925	-1 471 265	-1 510 000	-2 866 000
Endring i depositum gjennom året	50 000	50 000	50 000	50 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 364	0	0	0
Endring andelskapital	-4 700			
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>3 653 220</b>	<b>853 191</b>	<b>291 200</b>	<b>-2 530 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>8 111 005</b>	<b>4 507 785</b>	<b>4 748 985</b>	<b>5 580 705</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	8 332 071	4 662 178		
Kortsiktig gjeld	-221 066	-204 393		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>8 111 005</b>	<b>4 457 785</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 549 725	9 110 181	9 359 000	12 167 000
Andre inntekter	3	1 273 398	242 991	120 000	12 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>10 823 123</b>	<b>9 353 172</b>	<b>9 479 000</b>	<b>12 179 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-65 591	-437 029	-78 000	-64 500
Styrehonorar	5	-385 000	-310 000	-385 000	-400 000
Avskrivninger	15, 16	-393 539	-440 495	-440 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-14 375	-11 295	-11 000	-15 000
Andre honorarer		-57 999	-6 000	-8 000	-58 000
Forretningsførerhonorar		-247 340	-241 310	-248 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-78 944	-61 105	-60 000	-60 000
Kontingenter		-50 800	-50 800	-50 800	-50 800
Drift og vedlikehold	8	-6 625 392	-605 712	-720 000	-600 000
Forsikringer		-700 441	-595 057	-695 000	-760 000
Kommunale avgifter	9	-1 795 896	-1 726 439	-1 779 000	-2 148 000
Energi/fyring		-321 276	-297 442	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-956 340	-864 840	-878 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	10	-1 459 337	-674 792	-1 290 000	-1 380 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-13 152 270</b>	<b>-6 322 315</b>	<b>-6 942 800</b>	<b>-7 496 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 329 147</b>	<b>3 030 857</b>	<b>2 536 200</b>	<b>4 682 700</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	96 342	69 325	2 000	30 000
Finanskostnader	12	-1 259 724	-1 266 221	-1 227 000	-4 827 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 163 382</b>	<b>-1 196 896</b>	<b>-1 225 000</b>	<b>-4 797 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 492 529</b>	<b>1 833 961</b>	<b>1 311 200</b>	<b>-114 300</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-3 492 529	0		



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

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	49 935 876	49 935 876
Rehabilitering	14	1 463 801	0
Tomt		1 490 493	1 490 493
Leiligheter/lokaler	15	150 000	510 000
Andre varige driftsmidler	16	3	33 542
Miljøbankkonto, øremerket		273 674	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>53 313 847</b>	<b>51 969 910</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		6 094	0
Forskuddsbetalte kostnader		280 613	230 720
Driftskonto OBOS-banken		1 649 465	1 417 453
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	5 929
Sparekonto OBOS-banken		5 034 173	3 008 076
Innestående i andre banker		1 361 726	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>8 332 071</b>	<b>4 662 178</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 645 918</b>	<b>56 632 088</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 254 * 100		25 400	25 500
Opptjent egenkapital		4 900 550	8 393 078
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 925 950</b>	<b>8 418 578</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	55 148 892	46 976 817
Borettsinnskudd	18	1 027 700	1 032 300
Annen langsiktig gjeld	19	50 000	0
Avsetning bomiljøtiltak	19	272 310	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>56 498 902</b>	<b>48 009 117</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		212 686	137 837
Skyldige offentlige avgifter		0	17 113
Påløpte renter		8 380	6 821
Annen kortsiktig gjeld		0	42 621
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>221 066</b>	<b>204 393</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 645 918</b>	<b>56 632 088</b>
Pantstillelse	20	131 527 700	51 027 700
Garantiansvar		0	0



Oslo, 14.3. 2023  
Styret i Valle Borettslag

Pia Andrea Bjørnsen /s/

Martin Dale Bergheim /s/

Khalid Krouti /s/

Maria Saric Nordal /s/

Vidar Frydenborg /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	8 089 443
Kabel-tv	496 824
Forretningslokale	374 400
Trappevask	304 800
Parkering	143 750
El-ladeplass	59 160
Leietillegg påbygg	54 132
Garasje	33 876
Kjellerlokale	9 600
Bod	4 800
Eiendomsskatt	2 372
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 573 157</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-8 342
El-ladeplass	-6 090
Kjellerlokale	-4 800
Forretningslokale	-4 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 549 725</b>

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

Parkering	3 500
Diverse	4 700
Salg av fellesareal	1 200 000
Lading	37 213
Parkering	4 350
Vaskeri	23 635
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 273 398</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-62 463
Yrkesskadeforsikring	-3 128
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-65 591</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 385 000.

Honorar til valgkomiteen er på kr 8 000.

Honorar for komiteen for balkongprosjektet er på kr. 50 000

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 779, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

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

Juridisk bistand	-2 250
OPAK AS	-20 475
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 719
Arild Rebbeng regnskap og konsulenttjenester	-17 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-78 944</b>

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

OPAK AS	-182 865
Balco AB	-5 672 340
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 855 205</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-233 402
Drift/vedlikehold VVS	-14 348
Drift/vedlikehold elektro	-7 257
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-383 405
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 444
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-20 950
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 525
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 857
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 625 392</b>

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

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

Eiendomsskatt	-2 374
Vann- og avløpsavgift	-1 254 560
Feieavgift	-40 613
Renovasjonsavgift	-498 349
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 795 896</b>

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

Container	-65 918
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 934
Verktøy og redskaper	-7 943
Driftsmateriell	-15 051
Vaktmestertjenester	-806 991
Renhold ved firmaer	-372 066
Snørydding	-2 250
Gressklipping	-259
Andre fremmede tjenester	-44 038
Trykksaker	-2 647
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 779
Andre kontorkostnader	-17 437
Porto	-460
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 657
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-73 768
Bank- og kortgebyr	-2 972
Velferdskostnader	-16 166
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 459 337</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 577
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 461
Kundeutbytte fra Gjensidige	66 304
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>96 342</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-32 968
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 226 750
Renter på leverandørgjeld	-6
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 259 724</b>

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

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.130/bnr.91

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

**NOTE: 14****REHABILITERING**

OPAK AS		45 716
Balco AB		1 418 085
<b>SUM REHABILITERING</b>		<b>1 463 801</b>

**NOTE: 15****KEBAB-KIOSK**

Kjøpesum 2018	1 800 000	
Avskrevet tidligere	-1 290 000	
Avskrevet i år	-360 000	
		150 000
<b>SUM LEILIGHETER</b>		<b>150 000</b>

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 2		
Kostpris	143 406	
Avskrevet tidligere	-143 405	
		1
Traktor m/utstyr		
Kostpris	599 314	
Avskrevet tidligere	-599 313	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	241 485	
Avskrevet tidligere	-207 945	
Avskrevet i år	-33 539	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-33 539</b>

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.11.2029.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 023 183	
Nedbetalt i år	1 510 711	
		-45 466 106

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,35 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2022	-10 010 000	
Nedbetalt i år	327 214	
		-9 682 786

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-55 148 892****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2014, salg av tjenesteleilighet -4 600

Opprinnelig i 1952 -1 023 100

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-1 027 700**

Andelskapital og borettsinnskudd er korrigert etter feilføring i 2015.

Borettsinnskuddet og andelskapitalen for salget av tjenesteleiligheten var ført

ved salg i 2014 og i 2015. Feilføringen i 2015 er tilbakeført og andelskapitalen stemmer med antall andeler og borettsinnskuddet stemmer med det som er tinglyst.

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -272 310

Depositum - salg av fellesareal -50 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-322 310****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 027 700

Pantelån 55 148 892

**TOTALT** **56 176 592**

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

Bygninger 49 935 876

Tomt 1 490 493

**TOTALT** **51 426 369**



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Utredning fortau

Forslag fra Morten Gullerud, Vallefaret 1

#### Bakgrunn:

Veien inn i Vallefaret fra Grenseveien og opp til rundkjøringen ved nummer 7 er et utrygt sted å ferdes til fots. Det kommer biler i full fart, det er trangt fordi det står biler parkert langs gata og veien er generelt smal. Dette gjør det vanskelig for gående. Om vinteren er det enda vanskeligere fordi det er issvuller langs kantene.

Ikke sjelden må man bykse inn blant issvuller mellom parkerte biler fordi det kommer biler som skal forbi. Mange av bilistene virker og hensynsløse og utålmodige. Trafikken virker å ha økt kraftig de siste årene -trolig fordi flere beboere i området parkerer her eller skal kjøre til trening.

Stikkveien fra nummer 1 går rett ut i veien og stikkveien fra nummer 2 går rett ut mellom parkerte biler. Det har vært flere nesten-ulykker ut fra de to stikkveiene.

Det ble for noen år siden stemt for ved benkeforslag at det skulle utredes om vi kunne få fortau. Det ble da sagt av styret at borettslaget tidligere hadde fått beskjed fra Oslo kommune om at fortau må bekostes selv. Styret skulle så undersøke dette nærmere, men meg bekjent hørte vi ikke noe mer om dette.

**Forslag til vedtak:** Det gjøres en utredning av fortau og evt. kostnader

#### VEDTAK:

### B) Fortau

Forslag fra Torunn Sørensen, Vallefaret 15

#### Bakgrunn:

For 8-9 år siden ble det foreslått å lage fortau fra Vallefaret 5 ned til kebabsjappa. Styret den gang skulle ta kontakt med kommunen og se på saken videre. Siden har det vært stille. Men ikke helt stille, det ble plutselig opparbeidet et blomsterbed i strekningen. Vi gående trenger ikke blomsterbed, vi trenger en trygg plass å gå, sånn at vi kommer oss helskinnet ned til bussen vinterstid.

**Forslag til vedtak:** Saken gjenopptas og at det gjøres alvor av å bygge fortauet.

#### VEDTAK:

### C) Frysehuset

Forslag fra Torunn Sørensen, Vallefaret 15

**Bakgrunn:** Borettslaget har vedtatt en meget dyr balkongrehabilitering. Kommunale avgifter har økt. Vi har prosjekt som dukker opp og må gjennomføres (eksempel utgangsdører)

**Forslag til vedtak:** Tiltak i forbindelse med frysehuset legges på is, og at borettslaget beholder pengene på sparekontoen til viktigere prosjekt som vil dukke opp i framtiden

#### VEDTAK:

### D) Sykkelparkering

Forslag fra Rebecca Worsley, Vallefaret 21

**Bakgrunn:** Som ivrig syklist har jeg følgende forslag:

Beboere i borettslaget har i dag begrenset tilgang på trygge sykkelparkeringsplasser under tak og sykler som står ute i vær og vind blir fort ødelagt. De plassene som finnes i kjellerne er ofte fulle og adkomsten er for tungvint til at det er fysisk mulig å velge sykkel for mange. Det mangler også sikre stativer å låse sykkelen fast i. Moderne elsykler er ofte både tunge og dyre, så tilgjengelig og trygge parkeringsplasser under tak er helt nødvendig. Det er i dag ingen muligheter for trygg lagring av f.eks. el-lastesykkel, som ellers kunne vært et alternativ til bil for mange. At flere velger sykkel i hverdagen er et uttalt mål og kommunen gir derfor tilskudd til oppgradering/oppsettelse av trygge og tørre sykkelparkeringsplasser, utgifter kan dekkes med 20% (opptil 100 000 kr). Det finnes mange forskjellige løsninger, fra enkle tak til større garasjer. Og/eller lagringssystemer for kjellerrom:  
<https://klimatilskudd.no/sykkelparkering-i-borettslag-og-sameier>

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen gir styret (eller et oppnevnt utvalg, jeg melder meg!) mandat til å innhente tilbud og søke tilskudd for å oppgradere borettslagets sykkelparkeringsfasiliteter. Ramme på f.eks. 400 000 kr.

#### VEDTAK:

### E) Erstatning for innglassering

Forslag fra Per Egil Dokken, Vallefaret 16

**Bakgrunn:** Jeg er en av disse som var med i siste runde av innglassering av balkongene her i 2020.

I og med at dette var i regi av Styret, var jeg veldig overrasket over at man etter så kort tid bestemte seg for å skifte ut balkongene, det var ikke gitt noen signaler om at dette var aktuelt i starten på 2020.

Denne utskiftingen av balkongene gjør min innglassering til 57720 kroner verdiløs etter bare 3 år, og disse er ment å vare i 25 år sier produsenten Lumon. Og jeg må si jeg er skuffet over at det ikke har kommet noen informasjon fra Styret om hva som vil gjøres med disse få andelseiere dette omfatter.

Slik jeg forstår det er det under 10 stk leiligheter som blir påvirket av dette, men flere av disse skal være videresolgt slik at det reelle antallet nå er en håndfull andelseiere som blir berørt, så håpet er at Styret tar dette ansvaret og kompenserer oss som nå blir skadelidende av dette.

**Forslag til vedtak:** I 2020 initierte Styret ny runde med innglassering av balkongene i Vallefaret.

Med bakgrunn i den besluttede utskifting av balkonger, blir disse innglasseringene som ble installert sommeren 2020 nå skiftet ut mange år før de er ment å vare.

Forslaget består derfor i å innvilge erstatning til de andelseiere som blir påvirket av dette.

#### VEDTAK:

### F) Åpenheten rundt vedtak og styrets arbeid

Forslag fra Paul Kjønnøy, Vallefaret 22

**Bakgrunn:** Ber om at alle saker vedtatt av styret og styreprotokoller blir utgitt fra de siste 12 månedene og fremtidige vedtak for alle saker som ikke strider med borettslagslovens regler i forhold til taushetsplikt.

**Forslag til vedtak:** Styret gir alle beboere i borettslaget innsyn i alle styreprotokoller fra 01.05 – til dags dato, samt alle fremtidige styreprotokoller.

#### VEDTAK:



### **G) Avstemning om muligheten for kamera av fellesarealer**

Forslag fra Paul Kjønnøy, Vallefaret 22

**Bakgrunn:** I forbindelse med de mange tyveriene bes det om at det avstemmes om muligheten til kameraovervåkning. Generalforsamlingen har mulighet til å vedta med 2/3 flertall at det skal være mulig å sette opp kamera ved fellesarealer. Jeg ber ikke om at det skal settes opp kameraer nå, kun at det blir vedtatt at det skal være MULIG å gjøre dette slik at det ikke trengs å bli tatt over en ekstraordinær generalforsamling ved et senere tidspunkt.

**Forslag til vedtak:** Det blir gitt tillatelse til at borettslaget kan montere kamera i fellesarealer.

**VEDTAK:**

### **H) Innsyn i «dørprosjektet»**

Forslag fra Paul Kjønnøy, Vallefaret 22

**Bakgrunn:** Jeg ber om at beboere får innsyn i dokumentene tilknyttet dørprosjektet som ble iverksatt av styret på deres eget initiativ. Dette ble nektet ved innsyn den 07. Februar 2023 grunnet at styret ikke ville være åpne med deres egne vedtak. Det ble og nevnt at dette kom av beboeres rett til privatliv, noe som viser usakligheten til styret da dørprosjektet har ingenting med beboeres privatliv.

**Forslag til vedtak:** Styret gir alle beboere i borettslaget innsyn i alle dokumenter tilknyttet dørprosjektet 2022/2023

**VEDTAK:**



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Ansettelse av profesjonell ekstern styreleder, alternativt votering over innkomne benkeforslag

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Vidar Frydenborg Vallefaret 22

Trine Marianne Holm Vallefaret 22

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Khalid Krouti, har flyttet fra borettslaget og går dermed ut av styret

Martin Dale Bergheim Vallefaret 8

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Linn Karina Nerli Vallefaret 22

Maria Saric Nordal Vallefaret 18

Ola Løvholm Vallefaret 17

Asbjørg Torpe Vallefaret 21

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Ola Løvholm Vallefaret 17

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Asbjørg Torpe Vallefaret 21

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Eivind Rory Eliassen Vallefaret 10

Morten Gullestad Vallefaret 1

Ingrid Ytre-Arne Vallefaret 19

I valgkomiteen for Valle Borettslag  
Oslo, 25.3.2023

Eivind Rory Eliassen  
Morten Gullerud  
Ingrid Ytre-Arne



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88088041. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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.

### **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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Større vedlikehold og rehabilitering

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





0071 Valle Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](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.