



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 901 152
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VALDRESGT 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 19.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		785 234	751 926
Sum inntekter		785 234	751 926
Kostnader			
Lønnskostnad		17 616	18 256
Annen driftskostnad		532 274	545 290
Sum kostnader		549 890	563 546
Driftsresultat		235 343	188 380
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 485	8 923
Sum finansinntekter		7 485	8 923
Annen finanskostnad		77 594	91 536
Sum finanskostnader		77 594	91 536
Netto finans		-70 109	-82 612
Ordinært resultat før skattekostnad		165 235	105 767
Ordinært resultat etter skattekostnad		165 235	105 767
Årsresultat		165 235	105 767
Totalresultat		165 235	105 767
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		165 235	105 767
Sum overføringer og disponeringer		165 235	105 767



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 122 296	2 122 296
Sum varige driftsmidler		2 122 296	2 122 296
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 122 296	2 122 296
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		55 678	43 811
Sum fordringer		55 678	43 811
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		221 408	183 357
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		221 408	183 357
Sum omløpsmidler		277 086	227 168
SUM EIENDELER		2 399 382	2 349 464

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 221 194	1 386 429
Sum opptjent egenkapital		-1 221 194	-1 386 429
Sum egenkapital		-1 217 794	-1 383 029
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 872 399	2 994 164
Øvrig langsiktig gjeld		698 527	698 527
Sum annen langsiktig gjeld		3 570 926	3 692 691
Sum langsiktig gjeld		3 570 926	3 692 691
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 989	17 600
Leverandørgjeld		20 680	17 995
Annen kortsiktig gjeld		9 581	4 206
Sum kortsiktig gjeld		46 250	39 801
Sum gjeld		3 617 176	3 732 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 399 382	2 349 464



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 817131

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 901 152
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VALDRESGT 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 14.10.2021



Organisasjonsnr: 950 901 152
BORETTSLAGET VALDRESGT 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		785 234	751 926
Sum inntekter		785 234	751 926
Kostnader			
Lønnskostnad		17 616	18 256
Annen driftskostnad		532 274	545 290
Sum kostnader		549 890	563 546
Driftsresultat		235 343	188 380
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 485	8 923
Sum finansinntekter		7 485	8 923
Annen finanskostnad		77 594	91 536
Sum finanskostnader		77 594	91 536
Netto finans		-70 109	-82 612
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		165 235	105 767
Årsresultat		165 235	105 767
Totalresultat		165 235	105 767
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		165 235	105 767
Sum overføringer og disponeringer		165 235	105 767



Organisasjonsnr: 950 901 152
BORETTSLAGET VALDRESGT 2

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 122 296	2 122 296
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 122 296	2 122 296
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		55 678	43 811
Sum fordringer		55 678	43 811
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		221 408	183 357
Sum omløpsmidler		221 408	183 357
Sum omløpsmidler		277 086	227 168
SUM EIENDELER		2 399 382	2 349 464
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 221 194	1 386 429



Sum opptjent egenkapital	-1 221 194	-1 386 429
Sum egenkapital	-1 217 794	-1 383 029
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 872 399	2 994 164
Øvrig langsiktig gjeld	698 527	698 527
Sum annen langsiktig gjeld	3 570 926	3 692 691
Sum langsiktig gjeld	3 570 926	3 692 691
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 989	17 600
Leverandørgjeld	20 680	17 995
Annen kortsiktig gjeld	9 581	4 206
Sum kortsiktig gjeld	46 250	39 801
Sum gjeld	3 617 176	3 732 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 399 382	2 349 464



Organisasjonsnr: 950 901 152
BORETTSLAGET VALDRESGT 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5



Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Borettslaget Valdresgt 2

Digitalt årsmøte avholdes 19. juni - 22. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Valdresgt 2. Avstemningen åpner 19. juni kl. 12:00 og lukker 22. juni kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/2468>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder digitalt møte
3. Valg av protokollvitner
4. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av revisor
7. Forslag fra styret til utredning av salg av loft
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Valdresgt 2

Josefin Höjer

Emil Niclas Hofseth

Kristina Marki



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av møteleder digitalt møte

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår at Nina Christin B. Karlsen fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder og vil da følge møtet daglig under møteperioden og har ansvaret for å besvare spørsmål/kommentarer i samarbeid med styret.

Styrets innstilling

Nina Christin B. Karlsen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder i elektronisk møte.

Forslag til vedtak

Nina Christin B. Karlsen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder i elektronisk møte.



Sak 3

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 21.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 21.000



Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2468 årsrapport til styrerommet.pdf



ÅRSBERETNING FOR 2020

BORETTSLAGET VALDRESGATA 2

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Styreleder: Josefin Kristina Höjer
Styremedlem: Kristina Marki
Styremedlem: Emil Niclas Hofseth

VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

1. Varamedlem: Josefine Rief Magnussen
2. Varamedlem: Kjersti Vold

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av Hedemarks Revisjonsbyrå AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer. 950 901 152, ligger i bydel Grünerløkka i Oslo, med Gnr. 225 og Bnr. 323 og har adresse:

- Valdresgata 2 A og B, 0557 Oslo

Bygården er seksjonert. Borettslaget er seksjon 1 og består av 17 andelsleiligheter. Det tidligere næringslokalet i seksjon 2 (nå omregulert til boligformål) betaler à konto felleskostnader til borettslaget. Det foretas en årlig avregning av kostnader basert på brøk i henhold til seksjoneringsbegjæring av 15.06.1987. Seksjon 2 er ikke innlemmet i borettslaget.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

STYRET

Styrommet har e-post: valdresgata2@gmail.com og har i perioden migrert til valdresgata2@styrommet.no

VAKTMESTERTJENESTE / RENGJØRINGSTJENESTE

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

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagslova og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Søknadsskjema for bruksoverlating kan fås ved henvendelse til styret.

KABEL-TV OG BREDBÅND

Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Telia har kundetelefon 924 05 050, og er betjent mandag til



og med fredag mellom kl. 8 og 22. Videre er kundetelefonen betjent lørdag og søndag mellom kl. 11-19 og 12-20. Standard grunnpakke er inkludert i husleien.

Styret har sagt opp avtalen med Telia med virkning fra 1.november 2021. Styret har tegnet kontrakt med HomeNet for innførsel av bredbåndssignaler over fiberkabel installert og med aktivering av tjenesten fra og med 1. november 2021. Grunnpakke som da blir del av husleien vil være bredbåndstilgang 1000/1000 Mbps og individuelt tilvalg for TV-abonnement over fiberen, for visning eller «casting» fra mobiltelefon og eventuell TV-dekoder/Apple-TV vil presenteres andelshaverne i løpet av høsten 2021. Kontaktinformasjon og kundetelefon for beboerne tilhørende disse tjenestene vil også bli distribuert nærmere oppstart.

NØKLER/SKILT

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Borettslaget er ansvarlig innen fellesområder.

Det er installert optisk varsler i hver etasje. Andelseier som har ansvaret for at brannvernuttstyret fungerer i egen leilighet, som innebærer å påse at varsle og slukkeutstyr er tilgjengelig, og i god stand.

Styret har avtale med Norsk Brannvern som gjør årlig tilsyn av brannvernuttstyr og av varslingsutstyr i fellesområdene, samt tilsyn av brannvernsutstyr i hver andelsleilighet. Grunnet COVID-19 var inspeksjonen mangelfull, og inspeksjonen for 2021 bør gjennomføres grundig.

RABATTAVTALE MED TELESELSKAP/ENERGILEVERANDØR/FORSIKRING

Borettslaget er medlem av Huseiernes Landsforbund, noe som bl.a. gir reduksjon i forsikringspremien hos If Skadeforsikring.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

Følgende er gjort i sameiet:

- 2019 Gjennomført tilstandsrapport i samarbeid med OBF Teknisk AS
- 2018 Gjennomført rehabilitering av oppganger
- 2016 Gjennomført rehabilitering av fasade og portrommet
Installert varmekabler i takrenner og nedløpsrør
- 2015 Gjennomført rehabilitering av skorsteiner
- 2014 Gjennomført tilstandsvurdering av skorsteiner
- 2013 Gjennomført tilstandsrapport i samarbeid med OBF Teknisk AS
- 2013 Gjennomført el-kontroll og HMs-kartlegging
- 2009 Montert balkonger i bakgården



2007 Lagt varmekabler og ny asfalt i bakken opp til porten. Tilskudd fra bydelen. Stensatt ny uteplass mot Sunnmørsgata.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i sameiet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i borettslaget, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene.

Styret har etablert internkontroll for HMS i ny styreportal (www.styrommet.no)

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 81490883.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Kontakt OBF på telefonnummer 22 12 23 40 eller send en e-post til firmapost@obf.no hvor boligselskap, navn, adresse og skadeforløp fremkommer med styret på kopi.

Den enkelte andelseier skal i tillegg ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, dvs. utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter.

5. OVERDRAGELSER

Det ble i 2020 gjennomført overdragelser av 3 andeler i borettslaget.

6. STYRETS ARBEID



I perioden har styret hatt fokus på ferdigstilling av en langsiktig vedlikeholds- og finansieringsplan. Dette arbeidet har pågått over tid, men ble intensivert basert på råd fra OBF Teknisk om å inspisere VVS-anlegget etter tilstandsvurdering gjennomført i 2019. Funn fra disse inspeksjonene ledet styret til å måtte utsette gjennomføringen av det vedtatte vedlikehold (utbedring av små enkeltglassvinduer) fra forrige generalforsamling.

Arbeidet med ferdigstilling av vedlikeholdsplanen har bestått i orkestrering av inspeksjoner fra TT-Teknikk, Mycoteam, Norsk Brannvern og OBOS VVS/Prosjekt AS, og sammenstilling av informasjon fra alle tidligere og nye rapporter, presentasjoner og dialogmøter. Disse faglige rådene om vedlikehold har styret evaluert og sett i lys av borettslagets økonomi.

Nødvendig vedlikehold har blitt prioritert og fremtidig vedlikehold er blitt fordelt på en tidslinje basert på sannsynlig anbefalt levetid fra anerkjente levetidstabeller.

Borettslaget står foran en rekke større og mindre vedlikeholdsprosjekter av nødvendig karakter som må finansieres. Borettslaget har ikke oppsparte midler og for lav likviditet til å ta gjennomføre vedlikeholdet vi står overfor de kommende ti årene, og borettslaget må derfor hente inn kapital enten fra andelshaverne, via låneopptak eller salg av fellesarealer.

Styret har hentet inn kostnadsestimater for vedlikeholdet og justert felleskostnadene fra og med 1. januar 2021 for å imøtekomme gjennomsnittlige forventede vedlikeholdskostnader.

Styret har løpende informert om dette arbeidet i et informasjonsskriv (november 2020) og to informasjonsmøter (desember 2020 og april 2021).

Tilstandsgraden tilhørende VVS-anlegget ledet styret til å starte å prosjektere omfanget av en slik renovasjon. Etter faglige råd og en totalvurdering har styret fått en anbefaling fra OBOS VVS/Prosjekt AS om utskiftning av avløps- og ferskvannsrør som har en mulig konsekvens at badet blir berørt og må gjenoppbygges. Dette omfanget og forventede kostnader ble presentert til andelshaverne i informasjonsmøte nr.2 (april 2021), og videre prosjektering og veien videre vil settes av styret valgt juni 2021.

Straks arbeidet med vedlikeholdsplanen avdekte større kommende utbetalinger enn borettslaget har likviditet til å betjene, har styret undersøkt alternativer for å hente inn kapital ved å selge loftet til en utbygger for utvikling av nye leiligheter. Dette ble så tidlig som mulig presentert til andelshaverne gjennom informasjonsskriv og -møte i november/desember 2020, slik at andelshaverne kunne ta inn over seg alternativene i god tid før avstemming.

Styret vil på generalforsamlingen i 2021 be om fullmakt til å bruke en tredjepart til å utrede salg av loftet ved å hente inn tilbud fra eiendomsutviklere, velge en aktør og fremforhandle forslag til alternative planløsninger og salgsavtale.

I tillegg til arbeidet tilknyttet vedlikehold har styret inngått avtale med HomeNet om installasjon av fiberkabler til bygården og leilighetene. Med dette vil bygården få tilgang til raskere bredbånd og husleien vil reduseres, da TV tas ut av husleien. Andelene som ønsker TV vil individuelt kunne tegne abonnement på dette, som da leveres over fiberkabelen. En uformell spørreundersøkelse i forkant av avgjørelsen pekte mot at flertallet ikke ønsket TV. Andelshaverne ble informert om valget når avtalen ble inngått. Detaljer om installasjonen og alternativer for valg av eventuelt TV-abonnement vil bli gitt høsten 2021.



Styret har skiftet forretningsfører fra OBF til OBOS grunnet en totalvurdering på pris og kvalitet i form av tilgjengelige portaler, teknisk rådgivning og hjelpemidler som kan sørge for langsiktig arbeid i borettslaget, og i tråd med lover og regler for HMS og persondata.

Styret har vedtatt å sette opp felleskostnadene og med det husleien fra og med 1. januar 2021 for å avsette midler i et øremerket vedlikeholdsfond i henhold til vedlikeholdsplan presentert i informasjonsmøte i desember 2020. Avsatte midler til vedlikehold skal reflekteres av forventende gjennomsnittlige vedlikeholdskostnader og sees i sammenheng med utført vedlikeholds finansieringskostnader og utbetalinger.

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt åtte møter og behandlet tolv styresaker.

I denne perioden har styret hatt fokus på utbedring av branninstruks og brannvernustyr i oppgangene i henhold til tilbakemelding fra inspeksjon fra Norsk Brannvern fra mai 2019. Basert på tilbakemelding fra Norsk Brannvern har styret kjøpt inn manuelle slokkingsapparat til oppgangene (disse er plassert ved inngang til oppgang/inngang til loft), skaffet nøkkel til varslingsanlegget til B-oppgangen og hengt opp utbedret branninstruks i begge oppganger.

Styret har gjennomført tilsyn ved OBF teknisk av både fellesarealer og andelene. Etter anbefaling fra denne rapporten har styret satt opp en vedlikeholdsplan for de neste fem årene. Strakstiltak anbefalt fra OBF Teknisk-rapporten er satt opp som forslag A og B i forslag til tiltak fra styret for gjennomføring i kommende år.

Mycoteam gjorde en inspeksjon av fellesområder for 2019 (men som ikke ble utført før i februar 2020) for fukt/sopp/råte. Styret vil se nærmere på utbedring av funn i henhold til anbefaling fra Mycoteam.

Styret har innkalt til to dugnader, mai og oktober, og disse ble gjennomført med godt oppmøte fra beboerne. Styret vil gå til innkjøp av nye sittebenker til bakgård i forbindelse med årets vårdugnad da de gamle ble kastet ved høstdugnaden i oktober. Dette dekkes av generelle driftskostnader.

Styret har, etter anbefaling fra regnsapsholder i OBF, økt felleskostnadene med 4,8% for 2020. Felleskostnadene for borettslaget har ikke de seneste årene blitt justert for generell prisøkning og økte rentekostnader.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2020 var totalt på kr 785 234,-

Utgiftene i 2020 var totalt på kr 549 890,-

Resultatet av driften for 2020, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et overskudd på kr 165 235,-

Overskuddet for 2020 foreslås benyttes til å dekke tidligere års udekket tap.



Etter avdrag på lån er den positive endringen av disponible midler kr 43 469,-

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme borettslagets aksjelagets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme borettslagets aksjelagets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning..

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2021

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2021. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr 128 206,-

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2021 som foreligger.

Oslo, den 08. juni 2021
I styret for Borettslaget Valdresgata 2

Josefin Kristina Höjer /s/
Styreleder

Kristina Marki /s/
Styremedlem

Emil Niclas Hofseth /s/
Styremedlem



lorentzplassen 40
postboks 9057
3006 drammen
tlf. 32 88 79 00



bankgiro
1620 05 07782
organisasjonsnr.
962 375 782 MVA
foretaksregisteret.

Hedemarks Revisjonsbyrå a/s

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Valdresgata 2

Uttalelse om revisjon av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Valdresgata 2s årsregnskap som viser et overskudd på kr.165.235. Årsregnskapet består av balanse pr.31.12.2020 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapsloves regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstanderne Internasjonal Standard on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrifter, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon" mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Drammen, 8. juni 2021

Jørn Hedemark
Statsautorisert revisor

14 av 88



Arsregnskap 2020 - Resultat

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	785 234	751 926	772 939	957 817
Sum		785 234	751 926	772 939	957 817
Sum					
		785 234	751 926	772 939	957 817
Forretningsførsel og revisjon	2	61 469	59 779	61 800	63 425
Lønn og honorarer	3	17 616	18 256	18 256	23 256
Vedlikehold	4	59 913	91 317	100 000	275 000
Eksterne tjenester	5	42 419	39 339	26 500	26 500
Kabel-tv og bredbånd		98 018	96 257	99 000	94 500
Forsikring		62 925	60 748	63 300	65 800
Kommunale avgifter		156 353	145 941	155 000	162 600
Brensel og strøm		11 583	12 136	10 000	12 000
Andre driftsutgifter	6	39 595	39 773	31 000	28 700
Sum		549 890	563 546	564 856	751 781
Driftsresultat		235 343	188 380	208 083	206 036
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	382	1 622	1 500	1 500
Rentekostnad	8	77 594	91 536	94 058	79 330
Andre finansposter	9	7 103	7 301	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-70 109	-82 612	-92 558	-77 830
Årsresultat	10	165 235	105 767	115 525	128 206
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-121 765	-112 027	-115 705	-122 142
Endring i disponible midler	10	43 469	-6 260	-180	6 064



Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	2 122 296	2 122 296
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 122 296	2 122 296
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 020	3 426
Andre leierestanser		0	136
Til gode av forretningsfører		-196	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	40 765	39 899
Andre fordringer		3 090	350
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		201 924	163 917
Innestående på særvilkår		19 483	19 440
Sum omløpsmidler		277 086	227 168
SUM EIENDELER		2 399 382	2 349 464



Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	3 400	3 400
Annen egenkapital 1.1		-1 386 429	-1 492 196
Årets resultat	10	165 235	105 767
Sum egenkapital	14	-1 217 794	-1 383 029
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	2 872 399	2 994 164
Borettsinnskudd		698 527	698 527
Sum langsiktig gjeld		3 570 926	3 692 691
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 528	2 885
Leverandørgjeld		20 680	17 995
Påløpne renter		5 494	8 418
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		10 495	9 182
Annen kortsiktig gjeld		1 053	1 321
Sum kortsiktig gjeld		46 250	39 801
Sum gjeld		3 617 176	3 732 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 399 382	2 349 464

Oslo 31.12.20

Styret i Borettslaget Valdresgt 2

Sted: _____, dato: _____

Josefin Kristina Höjer
Styreleder

Emil Niclas Hofseth
Styremedlem

Kristina Marki
Styremedlem



Noter 206 Borettslaget Valdresgt 2

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.

Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3600 Inntekter felleskostnader	451 668	435 048	451 676	634 153
3602 Leieinntekt forretningslokaler	31 264	14 400	14 400	25 092
3605 Leieinntekter fellesarealer	500	500	500	500
3607 Renter og avdrag	81 886	77 808	81 872	73 581
3612 Inntekt kabel-tv	49 776	49 776	49 800	49 800
3615 a konto renteutgifter fellesgjeld - IN	19 996	24 255	24 333	24 333
3616 a konto avdrag fellesgjeld og IN	55 672	54 559	54 686	54 686
3625 Inntekt bredbånd	46 716	46 716	46 800	46 800
3626 a konto renter særfordelt lån	25 599	26 016	26 031	26 031
3627 a konto avdrag særfordelte lån	22 157	22 848	22 841	22 841
Sum	785 234	751 926	772 939	957 817



Noter 206 Borettslaget Valdresgt 2

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Revisjonshonorar	5 375	5 125	5 500	5 625
Forretningsførerhonorar	54 744	53 304	54 900	56 400
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 400	1 400
Sum	61 469	59 779	61 800	63 425

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Styrehonorar	16 000	16 000	16 000	21 000
Arbeidsgiveravgift	1 616	2 256	2 256	2 256
Sum	17 616	18 256	18 256	23 256

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2019-2020. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6605 Vedlikehold dører	0	5 821	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	22 500	0	0	0
6612 Vedlikehold port/portrom	2 100	0	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	60 846	100 000	275 000
6617 Vedlikehold uteområder	13 455	4 301	0	0
6632 Brannsikring	6 932	1 596	0	0
6636 Vedlikehold låssystem	0	4 750	0	0
6641 Kontroll skadedyr	14 926	0	0	0
6642 Kontroll sopp / skade	0	14 003	0	0
Sum	59 913	91 317	100 000	275 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6715 Fakturerte tjenester	7 407	7 000	7 000	7 000
6730 Teknisk rådgivning	3 713	13 500	0	0
6761 Renholdstjenester	17 975	11 445	12 000	12 000
6763 Ekstra renovasjon	13 324	7 394	7 500	7 500
Sum	42 419	39 339	26 500	26 500

**Noter 206 Borettslaget Valdresgt 2****Note 6 - Andre driftsutgifter**

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6300 Leiekostnader lokaler	0	268	0	0
6540 Inventar	0	163	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	5 600	5 040	5 000	5 600
6825 Kopiering	1 074	1 034	0	0
6940 Porto	1 508	1 464	0	0
7440 Kontingent HL	1 490	990	0	0
7720 Møtekostnader	3 439	3 500	6 000	3 100
7770 Bank- og betalingsgebyr	3 047	3 118	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 020	1 020	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	0	174	0	0
7785 Driftsavtale fjerning av tagging	4 800	4 800	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 576	3 239	20 000	20 000
7791 Nøkler, låser og skilt	2 566	1 950	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	75	0	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	13 401	13 013	0	0
Sum	39 595	39 773	31 000	28 700

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8050 Renteinntekt driftskonto	474	1 268	1 500	1 500
8052 Renteinntekt høyrentekonto	1	4	0	0
8053 Renteinntekt særvilkår 1	43	144	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	-136	206	0	0
Sum	382	1 622	1 500	1 500

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8142 Lånenr 1212.25.63101	20 003	24 254	24 333	24 333
8144 Lånenr 1213.30.88936	22 606	26 343	26 031	26 031
8146 Lånenr 1213.70.37414	34 984	40 939	43 694	28 966
Sum	77 594	91 536	94 058	79 330

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8090 Andre finansinntekter	7 103	7 301	0	0
Sum	7 103	7 301	0	0



Noter 206 Borettslaget Valdresgt 2

Note 10 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler pr 01.01	187 367	193 627
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	165 235	105 767
Avdrag langsiktig lån	-121 765	-112 027
B. Årets endring i disponible midler	43 469	-6 260
C. Disponible midler 31.12	230 836	187 367



Noter 206 Borettslaget Valdresgt 2

Note 11 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS	DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering	Fasadeoppussing	Balkonglån
Lånenummer:	12137037414	12133088936	12122563101
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2016	2012
Rentesats:	2.25 %	2.25 %	2.25 %
Beregnet innfridd:	01.09.2043	01.03.2046	01.03.2032
Opprinnelig lånebeløp:	1 400 000	1 000 000	1 140 000
Lånesaldo 01.01:	1 351 366	867 935	784 046
Avdrag i perioden:	41 833	23 465	55 153
Lånesaldo 31.12:	1 309 532	844 470	728 892
Saldo 5 år frem i tid:	1 076 018	712 900	427 501

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12122563101	11	66 263	728 893
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133088936	2	67 804	135 608
	1	67 034	67 034
	1	61 640	61 640
	1	60 099	60 099
	2	56 247	112 494
	1	55 476	55 476
	1	52 394	52 394
	1	43 148	43 148
	1	42 378	42 378
	1	41 607	41 607
	2	40 066	80 132
	1	39 296	39 296
	1	27 738	27 738
	1	25 427	25 427
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137037414	2	105 145	210 290
	1	103 950	103 950
	1	95 586	95 586
	1	93 197	93 197
	2	87 223	174 446
	1	86 028	86 028
	1	81 248	81 248
	1	66 910	66 910
	1	65 716	65 716
	1	64 521	64 521
	2	62 131	124 262
	1	60 936	60 936
	1	43 014	43 014
	1	39 429	39 429

22 av 88

Noter 206 Borettslaget Valdresgt 2 Orgnr: 950901152



Noter 206 Borettslaget Valdresgt 2

Lån

Kommentarer til lån

Borettslagets pantelån kr 3 106 192 og borettsinnskudd kr 698 527 er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 2.122.296. Det er ikke foretatt individuell nebetaling per 31.12.20 på Lån 1212.25.63101



Noter 206 Borettslaget Valdresgt 2

Note 12 - Bygninger

Laget ble stiftet 04.04.1984. Bygningene ble anskaffet i 1913 og har en opprinnelig kostpris på kr. 2.122.296. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1730 Forskuddsbetalte kostnader	24 921	24 504
1742 Forskuddsbetalt forsikring	15 844	15 395
Sum	40 765	39 899

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 17 andeler a kr 200.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Valdresgt 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Valdresgt 2

Styreleder	Josefin Kristina Højer (sign.)	06.06.2021
Styremedlem	Kristina Marki (sign.)	06.06.2021
Styremedlem	Emil Niclas Hofseth (sign.)	04.06.2021



Sak 6

Valg av revisor

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I forbindelse med overgangen til OBOS Eiendomsforvaltning AS må vi bytte revisor.-
Borettslagets revisor er idag Hedemark Revisjon AS.

Styrets innstilling

Styret foreslår at borettslaget byttet revisor til Otterstads Revisjonskontor A/S.

Forslag til vedtak

Otterstads Revisjonskontor A/S velges som borettslagets revisor.



Sak 7

Forslag fra styret til utredning av salg av loft

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan som inkluderer større kostnader tilknyttet nødvendig vedlikehold. Dette arbeidet har pågått de siste par årene og bestått i tekniske og visuelle inspeksjoner med tilhørende rapporter, tilbudsinnhenting, dialog og løpende rådgivning. For å kunne dekke kostnadene til etterslepet av nødvendig vedlikehold ønsker styret å utrede salg av felles arealer loft. Styret foreslår at en tredjepart takserer, innhenter og evaluerer tilbud. Basert på utført forstudie ønsker styret at Sequoia er prekvalifisert som utbygger.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å holde felleskostnadene for andelshaverne så lave som mulig, og samtidig kunne utføre nødvendig vedlikehold. Salg av fellesarealet vil frigjøre kapital slik at en kan redusere omfanget av økt fellesgjeld ved gjennomføring av kommende nødvendig vedlikehold av bygården.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å utrede salg av fellesarealer på loftet. Tredjepart vil takserer, innhente og evaluering av tilbud til en kostnad opp til en sum av 70,000 kr.

Vedlegg

1. Saksvedlegg til forslag om utredning av salg av fellesarealer på loft.pdf
2. Vedlikeholdsplan for Borettslaget Valdresgata 2.pdf
3. Informasjonsskriv vedrørende vedlikehold av Borettslaget Valdresgata 2.pdf
4. Forstudie fra Sequoia.pdf
5. Spørsmål og svar Sequoia om loftsutbygging.pdf



Notat til forslag om salg av fellesarealer på loft

Borettslaget Valdresgata 2

Mai 2021



Tilknyttede dokumenter:

- Vedlikeholdsplan for Borettslaget Valdresgata 2
- Informasjonsskriv vedrørende vedlikehold av Borettslaget Valdresgata 2, november 2020
- Presentasjon fra Informasjonsmøte om vedlikehold og finansiering, desember 2020
- Presentasjon fra Informasjonsmøte 2 om vedlikehold og finansiering, april 2021
- Protokoll fra generalforsamling 2. mai 2006

Kort oppsummering

Styret foreslår å selge fellesarealet på loftet for å få inn kapital til å utføre vedlikehold, for å unngå økte felleskostnader og husleie for andelshaverne.

Selv de mest optimistiske anslagene til borettslagets vedlikeholdsplan medfører store kostnader som vil lede til enten krav om kapitalinnskudd eller økt fellesgjeld, med påfølgende økt husleie. De kommende 5-10 årene står vi foran minst kr. 4 000 000,- i vedlikeholdskostnader.

Styret har lært av prosjekteringen utført i 2006-2011 at for styret å prosjektere og lede utviklingen av et loft til leiligheter inneholder for store risikoer og har i 2020 kartlagt mulighetene for å selge fellesarealet på loftet til en entreprenør, som kan ta denne risikoen for oss.

Basert på intervjuer av tre kandidater, mottok styret ett uforpliktende tilbud sommeren 2020 på ca. Kr. 3 500 000,- for fellesarealene på loftet. Boligprisene har gått opp siden da. Denne summen tilsvarer omtrentlig de optimistiske estimatene borettslaget står foran i vedlikeholdskostnader de kommende 5-10 årene.

Styret ber generalforsamlingen vedta å selge fellesarealer på loftet. Endelig planløsning og finansieringsalternativer for loftsutbyggingen vil legges frem for avstemming på en fremtidig generalforsamling. Styret ønsker i forslaget en fullmakt til å hente tilbud fra eiendomsutviklere, velge en aktør og fremforhandle forslag til alternative planløsninger og salgavtale.

Med alternative planløsninger menes alternativer for loftsbod. I disse alternativene vil det fremlegges planløsning og finansieringsalternativ: For hver kvadratmeter vi ikke får solgt til leiligheter, og som gjenstår som bod, vil de som ønsker loftsbod måtte kompensere økonomisk for den manglende inntekten borettslaget da vil få.



Historikk

Vedtak om å bygge ut loftet til leiligheter

I 2006 ble det vedtatt å bygge ut loftet til 2 leiligheter for finansiering av lån i henhold til fremdriftsplan fremlagt på Generalforsamling (pusse opp fasade og kjeller, med mer.)

Styret jobbet med dette i flere år og stod i 2011 foran to alternativer: (a) salg av råloft med ferdigprosjekterte leiligheter og byggetillatelse eller (b) gjennomføring av utbygging og salg av leiligheter i borettslagets regi.

Det ble valgt alternativ (b) gjennomføring av utbygging og salg av leiligheter i borettslagets regi.

I 2012 vedtok styret å legge ned utbyggingsprosjektet i loftsetasjen, og begrunner dette med stor usikkerhet rundt kostnader og evt. inntekter relatert til dette. Styret beslutter samme år at det skal utarbeides en langsiktig vedlikeholdsplan for bygården.

Vedlikehold

I 2013 blir vedlikeholdsplan fremlagt for generalforsamling, men prioriterte aktivitet som var oppussing av oppganger og utbedre skader på fasaden, ble utsatt til fordel for å vedlikeholde pipene og siget i dekket i undergangen mellom bakgården og gaten.

I 2016 blir det rapportert om fortsatt etterslep på vedlikehold, fasade mot Valdresgata inkludert vinduer ble utbedret samme år.

I 2018 og 2019 jobber styret blant annet med videre planlegging av vedlikehold. OBF Teknisk leverer en tilstandsrapport/befaringsnotat om teknisk tilstand. Denne rapporten ber styret følge opp med kontroll av VVS og skriver: «Gården er fra 194 og har tradisjonell VVS hovedstamme og koblingsledninger til sluk etc. i leiligheter. Dagens bruk overstyrer VVS-anleggets levetid». OBF anbefaler kamerasøk av stamme og tilkoblingsledninger til leiligheter, inkludert bunnledninger.

I 2020 undersøker TT-Teknikk et representativt utvalg av rørene med kamera basert på innspill fra OBF Teknisk og rapporterer: «De inspiserte ledningene har flere store feil. Samtlige inspiserte rør bør renses og rehabiliteres».

TT-Teknikk blir av styret bedt om å presentere et tilbud på rehabilitering fra deres tjenestekatalog, og gir et tilbud på ca. Kr. 1 500 000,- for «rør-i-rør» for avløpsrørene. TT-Teknikk utfører ikke annen rehabilitering enn «rør-i-rør»..

OBOS VVS blir engasjert som en ytterligere vurdering TT-Teknikks videomateriale og rapport, og utfører samtidig en inspeksjon av 5 av leilighetene i oppgang A og B. OBOS VVS ser i tillegg på ferskvannsledningene, som ikke har blitt inspisert av TT-Teknikk.

OBOS VVS fremlegger så en rapport om deres vurdering av alternativene til rehabilitering og trekker frem fordeler og ulemper med «rør-i-rør» og et komplett rehabiliteringsprosjekt. Rapporten blir presentert i et dialogmøte med styret.

Vedlikeholdsplanen til Borettslaget Valdresgata 2

Selve vedlikeholdsplanen med forklaringer ligger vedlagt dette skrevet.

Kort fortalt er dette en prioritert liste over vedlikehold som skal utføres på bygningsmassen til borettslaget. Vedlikeholdet er fordelt i henhold til kritikalitet og forventet anbefalt levetid; 0-5 år, 6-10 år, 11-20 år.

Kostnadene for vedlikeholdet er estimert i planen, men med stor grad av usikkerhet, siden inspeksjonene som er gjort er i hovedsak utført visuelt – og det er lite eller ingen dokumentasjon tilhørende borettslaget.

Vedlikeholdsplanen kartlegger kun nødvendig vedlikehold, og ikke oppgraderinger og hensiktsmessige forbedringer, som det er det man helst skulle brukt fellesskapets midler på.

Vedlikeholdsplanen peker mot større kostnader for borettslaget i årene som kommer, som ikke vil kunne dekkes av husleien. Dette er uavhengig av omfanget av vedlikeholdet tilknyttet VVS. Selv den rimeligste formen for rehabilitering vil ikke borettslaget ha råd til.

Kostnader tilknyttet vedlikeholdsplanen

Kostnadene til et vedlikeholdsprosjekt lar seg vanskelig kalkulere helt nøyaktig i forkant av prosjektet. Derfor estimerer man etter beste evne, og legger inn marginer og bufre for å sikre at man har finansiering nok for å gjennomføre hele prosjektet uten å gå tom for penger.

Man kan redusere kostnadene tilknyttet vedlikehold for eksempel ved å utføre flere prosjekter under samme prosjektledelse og ved å benytte samme entreprenør.

Prosjektering og gjennomføring av vedlikeholdsprosjekter

Fra vedlikehold er ført på vedlikeholdsplanen til borettslaget, til det er ferdigstilt går et prosjekt gjennom flere faser, blant annet:

- Kartlegging/prosjektering
- Tilbudsinnhenting
- Eventuelle søknader
- Utført arbeid
- Kvalitetssikring

I kartleggingen av prosjektet vil man gå grundig til verks for å avdekke det nøyaktige omfanget av vedlikeholdet som skal utføres, og om det er tilstøtende prosjekter som bør utføres samtidig for å holde kostnadene nede, eller for å sørge for at ikke beboerne blir utsatt for mer bygningsarbeid enn nødvendig.



Nåværende forslag om å selge fellesarealene på loftet

Som kapitlet om historikk forklarer så har borettslaget også før forsøkt å bygge om loftet til leiligheter for å få inn inntekter til å utføre vedlikehold. Det ble da valgt å prosjektere og lede dette arbeidet selv, og det pågikk over flere år og førte kun til kostnader på konsulentbistand. Vedlikeholdet som ble utført i tiden etter har i stor grad blitt lånefinansiert.

Inspeksjonene og rådgivningen tilknyttet arbeidet med vedlikeholdsplanen i 2018-2021 peker selv i de mest optimistiske anslagene til større kostnader enn borettslaget kan håndtere uten å få inn kapital.

Alternativene for å hente inn kapital er:

- Direkte kapitalinnhending fra andelshaverne
- Låneopptak / Fellesgjeld
- Salg av råloftet

Alternativet «låneopptak» vil medføre økte felleskostnader og husleie.

Alternativet «salg av råloftet» vil langt på vei kunne redusere nødvendig låneopptak og øking av fellesgjelden i borettslaget.

Som beskrevet i kapitlet om historikken og som kan sees i vedlikeholdsplanen må også kjelleren utbedres. Rehabilitering av kjelleren kan sees i sammenheng med tap av tilgang til bod på loftet, og fordelingen av boder i kjelleren kan fordeles rettferdig der etter. Rehabilitering av kjelleren vil sannsynligvis inkludere blant annet ventilasjon og avfukting, slik at forholdene er gode nok for oppbevaring av tekstiler og andre sensitive materialer som man normalt ikke oppbevarer i en kjellerbod.



Vedlikeholdsplan for Borettslaget Valdresgata 2

Mai 2021

Innhold

Om vedlikeholdsplanen	1
Ansvar	2
Begrensninger	2
Eksempler på unntak	3
Kostnadestimat og inflasjon.....	3
Tilknytning til Borettslagets budsjett.....	3
Vedlikeholdsplanen i tabellform.....	4

Om vedlikeholdsplanen

Dette dokumentet inneholder estimater basert på visuelle inspeksjoner og estimerte levetider for materialer. Inngangsverdiene til planen er inspeksjoner foretatt av OBF Teknisk, OBOS Prosjekt, TT-Teknikk, Mycoteam og Norsk Brannvern, samt løpende rådgivning og vurderinger gjort av styret.

Vedlikeholdsplanen må ansees som en rettesnor for planlegging og ingen fasit for hverken tidspunkt eller faktisk kostnad for når vedlikeholdet må utføres. Vedlikeholdsplanen bør oppdateres når det anses som hensiktsmessig.

Vedlikeholdsplanen kan være et utgangspunkt for når omfattende inspeksjoner og eventuell prosjektering bør finne sted.

Vedlikeholdsplanen kan også bistå styret i å finne riktig nivå for felleskostnadene, avsetting av midler til vedlikeholdsfondet eller på annen måte planlegge finansiering.

Hensikten med vedlikeholdsplanen er å sørge for langsiktighet i vedlikeholdet av bygningsmassen til borettslaget for å ivareta verdien for andelshaverne og tryggheten til beboerne.

Ansvar

Styret er ansvarlig for å holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like. Det omfatter også bygningsmassen og fellesinstallasjoner. Styret har vedlikeholdsplikt, og her gjelder følgende prinsipper:

- Vedlikehold skal utføres for å forebygge skader på fellesarealer og de enkelte bruksenhetene
- Vedlikehold skal utføres for å bevare verdiene i borettslaget
- Vedlikehold skal utføres på en slik måte at det enten opprettholder eller oppgraderer kvaliteten eller funksjonen
- Reparasjon og utskifting skal gjennomføres når det er nødvendig
- Tilfeldige skader skal utbedres uten forsinkelse
- Arbeider skal skje uten unødvendig ulempe for eierne
- Et styre som forsømmer sin vedlikeholdsplikt, vil kunne holdes ansvarlig.

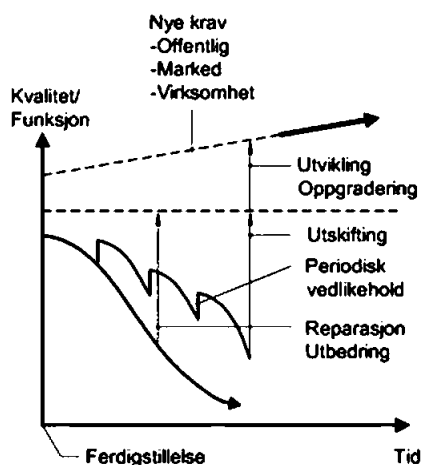
Hvilken beslutningsmyndighet styret har, er i borettslag definert i borettslagsloven § 8-8. Styret kan treffe alle avgjørelser, bortsett fra tilfeller der loven eller vedtektene oppgir at det er et annet organ.

Begrensninger

I vedlikeholdsprosjekter avgrenses styrets beslutningsmyndighet imidlertid av borettslagsloven § 8-9 nr. 1 og eierseksjonsloven § 49, annet ledd, bokstav a). Etter disse bestemmelsene kreves det godkjenning av generalforsamlingen eller årsmøtet med mer enn to tredeler av stemmene for tiltak som medfører ombygging, påbygging eller endring av bebyggelsen, som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

Det er derfor viktig å ha en klar oppfatning av hva som representerer «vanlig vedlikehold» og hva som anses som «ombygging, påbygging eller endring».

Med vedlikehold tenker man i utgangspunktet på tiltak som tjener til å opprettholde eksisterende bygningsmessig standard. Hvis vi snakker vedlikehold har styret full kompetanse til å beslutte dette iverksatt, kostnader er av underordnet betydning så lenge det dreier seg om et nødvendig tiltak.





«Nødvendig» betyr ikke at behovet for vedlikehold må være akutt, det er tilstrekkelig at behovet er saklig begrunnet, og at det er hensiktsmessig å gjennomføre tiltaket nå.

Dersom tiltaket går utover vanlig vedlikehold og over i «ombygging» eller «endring», kreves vedtak med to tredels flertall på generalforsamling eller årsmøte.

Det finnes likevel unntak der tilfeller av «ombygging» eller «endring» ikke vil være omfattet av lovens krav til to tredels flertall. Ombyggings- eller endringstiltak kan stadig være å anse som en del av «vanlig forvaltning og vedlikehold», og derfor være innenfor styrets beslutningsmyndighet.

Eksempler på unntak

Rettspraksis indikerer at ganske omfattende endringer godtas, dersom de er en naturlig konsekvens av vedlikeholdstiltaket, og av tiden og utviklingen for øvrig.

Ett eksempel er at det har kommet nye og bedre materialer, eller tekniske løsninger på markedet som det er mer rasjonelt å benytte enn å opprettholde dagens standard. Gamle løsninger kan også ha blitt uhensiktsmessige fordi materialer har gått ut av produksjon, blitt ulovlige eller rett og slett blitt økonomisk lite rasjonelle.

I slike tilfeller vil «endringene» normalt godtas som «vanlig forvaltning og vedlikehold».

Merk at loven enten forutsetter at en sak kan besluttes av styret eller at den hører under generalforsamlingen med to tredels flertall. Loven opererer ikke med noe krav om generalforsamlingsbehandling med alminnelig flertall for slike vedtak, men styret kan selvsagt velge å forelegge saken for generalforsamlingen – hvilket kan være fornuftig for å sikre tilslutning til kostbare tiltak – i så fall treffes beslutningen med alminnelig flertall.

Kostnadsestimat og inflasjon

Kostnadsestimatene i vedlikeholdsplanen er en nøkternt øyeblikksbilde anno 2021 og et estimat i 2021-kroner. Prosjektering av vedlikeholdsprosjekter bør inneholde solide marginer og bufre, og en forholdsmessig og nøytral prisinnhenting.

Tilknytning til Borettslagets budsjett

Vedlikeholdsplanen er knyttet til Borettslagets budsjett gjennom flere poster, som styret over tid kan vurdere å samle til en mer hensiktsmessig inndeling. Per tid er ukentlig vedlikehold som trappevask og mindre regelmessig vedlikehold som renovasjon, søppelbæring og annet, ikke del av vedlikeholdsplanen



Vedlikeholdsplanen i tabellform

Type tiltak: Beskrivelse av tiltaket

Intervall i år: Hvor ofte det estimeres at tiltaket må gjennomføres

Estimert kostnad per år: Den estimerte kostnaden for et tiltak fordelt på forventet levetid (intervaller i år) for å tilnærme et beløp som bør avsettes i vedlikeholdsfondet.

Kommentar: Utfyllende informasjon eller bemerkninger

Kostnader år x: Tidshorisont for når vedlikeholdet estimeres til å måtte utføres basert på inspeksjoner og levetidstabeller. Det kan være hensiktsmessig å kombinere vedlikehold i samme tidshorisont i et større prosjekt.



Table 1 - Vedlikeholdsplannen

Type tiltak	Intervall i år	Estimert kostnad per år	Estimert kostnad per tiltak	Kommentarer	Kostnader år 1-5	Kostnader år 6-10	Kostnader år 11-20
1 Branninspeksjon	1	-Kr. 14 000,00	-Kr. 14 000,00	Årlig utført av Norsk Brønnvern	-Kr. 70 000,00	-Kr. 70 000,00	-Kr. 140 000,00
2 El-inspeksjon	5	-Kr. 3 000,00	-Kr. 15 000,00	Bestilles per inspeksjon	-Kr. 15 000,00	-Kr. 15 000,00	-Kr. 30 000,00
4 Mycoteam	1	-Kr. 15 000,00	-Kr. 15 000,00	Årlig utført av Mycoteam, kjeller og loft	-Kr. 25 000,00	-Kr. 25 000,00	-Kr. 50 000,00
5 Tekniske inspeksjoner	2	-Kr. 7 500,00	-Kr. 15 000,00	Diverse tekniske inspeksjoner ved behov	-Kr. 75 000,00	-Kr. 75 000,00	-Kr. 150 000,00
6 Spyling av avløpsrør	10	-Kr. 5 000,00	-Kr. 50 000,00	Rutinemessig spyling av avløpsrør	-Kr. 50 000,00	Kr. 0,00	-Kr. 50 000,00
7 Rørfomying	50	-Kr. 30 000,00	-Kr. 1 500 000,00	Kosinadsbilde mellom 1,5MNOK og 8 MNOK avhengig av omfang	-Kr. 1 500 000,00	Kr. 0,00	Kr. 0,00
8 Fasade mot bakgård	25	-Kr. 40 000,00	-Kr. 1 000 000,00	Kombinert tilbud 2021 fasade bakgård og vinduer: Kr. 1 800 000,-	-Kr. 1 000 000,00	Kr. 0,00	Kr. 0,00
9 Fasade mot vei	25	-Kr. 40 000,00	-Kr. 1 000 000,00	Kostet 1 MNOK i 2016	Kr. 0,00	Kr. 0,00	Kr. 0,00
10 Vinduer mot bakgård	40	-Kr. 12 500,00	-Kr. 600 000,00		-Kr. 500 000,00	Kr. 0,00	Kr. 0,00
11 Vinduer mot vei	40	-Kr. 10 000,00	-Kr. 400 000,00		-Kr. 400 000,00	Kr. 0,00	Kr. 0,00
12 Male og pusse oppganger	15	-Kr. 53 333,33	-Kr. 800 000,00	Kostet 1MNOK i 2020, mye overhead og dårlig utføring	Kr. 0,00	Kr. 0,00	-Kr. 800 000,00
13 Skifte brannvarslingsanlegg	25	-Kr. 4 000,00	-Kr. 100 000,00	Engangskostnad for ny sentral	-Kr. 100 000,00	Kr. 0,00	Kr. 0,00
14 Inspeksjon brannvarslingsanlegg	1	-Kr. 2 000,00	-Kr. 2 000,00	Ny serviceavtale må tegnes for ny sentral	-Kr. 10 000,00	-Kr. 10 000,00	-Kr. 20 000,00
16 Renovering piper	50	-Kr. 5 000,00	-Kr. 250 000,00	Utført i 2015	Kr. 0,00	Kr. 0,00	Kr. 0,00
17 Renovere tak	50	-Kr. 16 500,00	-Kr. 825 000,00	Må utbedres etter råd fra Mycoteam, ventilasjon med avfukter og mindre utbedringer	Kr. 0,00	Kr. 0,00	Kr. 0,00
18 Utbedre kjeller	30	-Kr. 6 666,67	-Kr. 200 000,00	Løpende vedlikehold av fellesområder ute	-Kr. 200 000,00	Kr. 0,00	Kr. 0,00
19 Utomhus	10	-Kr. 1 000,00	-Kr. 10 000,00	Større oppgradering av låsesystem. Løpende kostnader til låsesystem kommer utenom.	Kr. 0,00	-Kr. 10 000,00	Kr. 0,00
21 Låsesystem/adgangskontroll + dørpumper	35	-Kr. 2 857,14	-Kr. 100 000,00	Eksisterende anlegg estimert fra 1985 og må er av varierende kvalitet.	-Kr. 100 000,00	Kr. 0,00	Kr. 0,00
22 Callinganlegg	35	-Kr. 7 142,86	-Kr. 250 000,00		Kr. 0,00	-Kr. 250 000,00	Kr. 0,00
Snittkostnad til vedlikeholdsfond		-Kr. 275 500,00		Sum kostnader 5 - 10 - 20 år	-Kr. 4 045 000,00	-Kr. 455 000,00	-Kr. 1 240 000,00
				Snittkostnader per år	-Kr. 809 000,00	-Kr. 91 000,00	-Kr. 124 000,00





Informasjonsskriv vedrørende vedlikehold av Borettslaget Valdresgata 2

November 2020

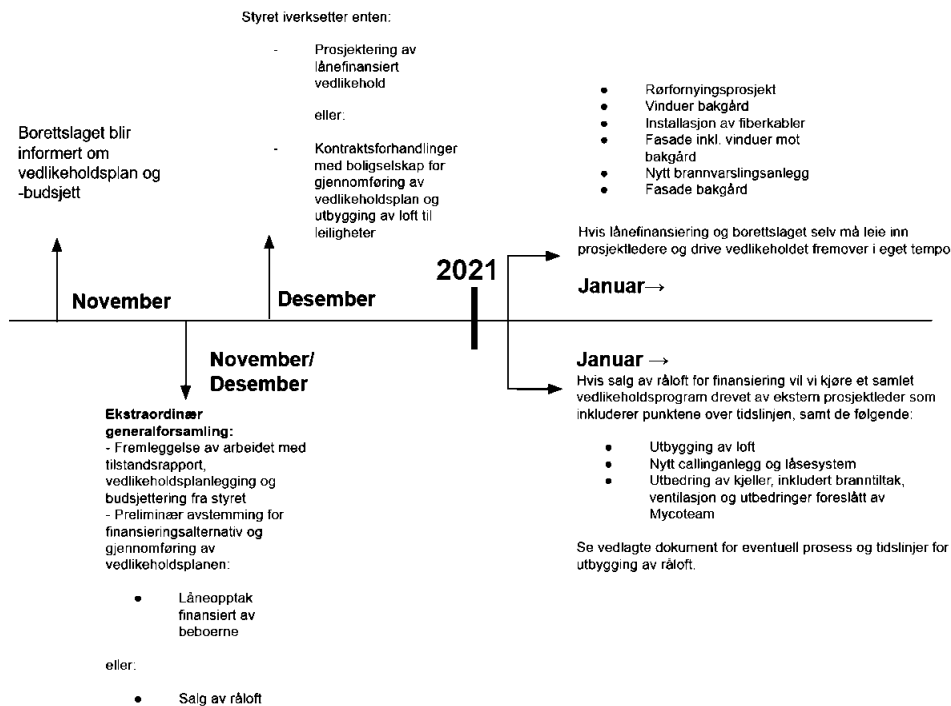
Oppsummering

Styret i Borettslaget Valdresgata har de siste årene hatt fokus på å kartlegge og dokumentere tilstanden til bygningsmassen tilhørende Borettslaget Valdresgata 2, for å kunne opprette en vedlikeholdsplan og -budsjett.

Styret har nå fra forskjellige eksterne aktører mottatt tilstrekkelig informasjon til å kunne legge frem for andelshaverne en vedlikeholdsplan med tilhørende budsjett, som vil reflektere sannsynlige fremtidige kostnader for å opprettholde standarden, verdinivå, tilfredsstillende krav og sørge for at borettslaget er et trivelig og trygt sted å bo for nåværende og kommende beboere.

Styret vil i tillegg til vedlikeholdsplan og -budsjett, legge frem forslag og utkast til finansieringsforslag samt forslag til gjennomføring av vedlikeholdsprosjektene, for å sikre en optimal balanse mellom kvalitet, pris og tid for utførelse.

Vi ber andelshaverne gjennomgå informasjonen i dokumentet og stille spørsmål til styret i forkant av ekstraordinære generalforsamling hvor vi vil be om beboernes avgjørelse om finansiering og gjennomføring av vedlikeholdet.



Figur: Estimert tidslinje for veien fremover



Innholdsfortegnelse

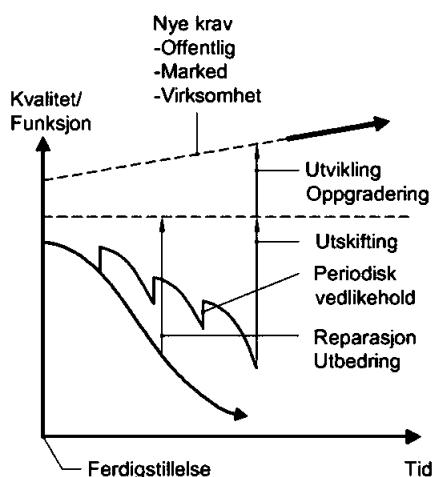
Oppsummering	2
Innholdsfortegnelse	3
Beslutningsgrunnlag	4
Budsjett for Borettslaget Valdresgata 2	5
Vedlikeholdsplan og -budsjett	6
Finansieringsalternativer	8
Lånefinansiering	8
Salg av råloft	9
Rehabilitering som del av utbygging av loft	11
Eksempelbudsjett ved salg av råloft	11
Veien videre	13
Neste steg	13

Beslutningsgrunnlag

De senere årene har borettslaget hatt årlige befaringer av Norsk Brannvern og Mycoteam for å kunne kartlegge og utbedre i henhold til eksperters råd om henholdsvis brannvern og sopp-/råteskade i bygningsmassen. Utbedringene har vært fra sak til sak og ingen større tiltak har blitt iverksatt.

I 2019 leverte OBF Teknisk en rapport om den tekniske tilstanden til borettslaget, rangert etter tilstandsgrad og hvor kritisk det vil være å utføre utbedringen. Det var flere tiltak som bør utføres de kommende årene, hvor vinduene mot bakgården var prioritert. Ved forrige generalforsamling fikk styret fullmakt til å iverksette utskifting av disse vinduene.

Basert på råd fra OBF Teknisk, og før dette prosjektet ble iverksatt, høsten 2020, har TT Teknisk utført en kamerainspeksjon av deler av VVS-anlegget og disse funnene anbefaler en rørfornyelse av bygårdens avløpsrør. Det er både behov for snarlig utbedring av selve rørene, og om det ikke vil finne sted snarlig så en umiddelbar spyling av rørene. Det anses hensiktsmessig å utføre dette i samme prosjekt.



Satt i sammen med gjennomsnittstall fra levetidstabellene til Byggforsk danner dette grunnlaget et bilde av vedlikehold og utvikling/oppgraderinger som vil måtte utføres i vårt borettslag i forskjellige tidsperioder: på kort, mellomlang og lengre sikt - samt umiddelbare tiltak for å ikke forårsake skade på bygningsmassen.

Det er hensyntatt rehabiliteringen av bygården ca. 1985, samt dokumentert vedlikehold siden.

Rapportene fra de senere år kan gjøres tilgjengelige ved forespørsel.



Budsjett for Borettslaget Valdresgata 2

En vedlikeholdsplan skal fortelle om forventede årstall for kostnader tilknyttet vedlikehold og forventede oppgraderinger av bygården.

Vedlikeholdsbudsjettet peker på forventningsverdien for kostnadene vedlikeholdet vil medføre.

Det generelle budsjettet til Borettslaget Valdresgata 2 vil normalt være basert på forretningsførers kalkyler, som beregner gjennomsnittstall for vedlikehold basert på verditakst av bygningsmasse.

Styret benytter så dette forslaget til å utarbeide budsjettet for kommende år. Dette blir så fremlagt til generalforsamlingen til informasjon i det gjeldende året.

Standardtallene som benyttes i forretningsførers kalkyler vil måtte justeres basert etter de faktiske krav og kostnader vi har som borettslag, og vedlikeholdsplanen og -budsjettet gir oss disse forventede kostnadene. Borettslaget Valdresgata 2 har historisk sett ikke satt av midler dedikert til fremtidig vedlikehold.

Felleskostnader i Borettslaget Valdresgata 2 har dermed ikke tatt høyde for særlig fremtidig vedlikehold. Historisk sett har dette blitt løst med låneopptak tilknyttet hvert prosjekt. Per i dag har borettslaget ca. kr. 3.600.000,- i langsiktig gjeld fordelt på andelshaverne, med noe variasjon om leilighetene har eget lån tilknyttet finansiering av balkong og om det har blitt foretatt individuelle nedbetalinger av disse.

En mer langsiktig, bærekraftig og rettferdig løsning vil være for borettslaget å sette av midler til kommende vedlikehold basert på gjennomsnittstall fra vedlikeholdsplanen og -budsjettet. Dette medfører naturlig nok en liten økning i felleskostnadene, men da vil også låneopptak eller annen innhenting av kapital bli mindre ved oppkommende prosjekter.

Eksempel på kostnader	2020	2022
Avdrag	Kr. 131.00	Kr. 93.00
Bredbåndavgift	Kr. 229.00	Kr. 293.00
Felleskostnader	Kr. 2.473.00	Kr. 3.186.24
Kabel-TV	Kr. 244.00	Kr. 0.00
Renter	Kr. 119.00	Kr. 119.00
Renter og avdrag	Kr. 448.00	Kr. 448.00
Renter IN-lån	Kr. 127.00	Kr. 127.00
Avdrag IN-lån	Kr. 448.00	Kr. 448.00
	Kr. 4,219.00	Kr. 4,714.24

Figur: Eksempel på utvikling i felleskostnader (faktiske tall vil se noe annerledes ut)

Eksempelet i tabellen over er tatt fra en av dagens leiligheters utgifter og viser 2020 sammenlignet med 2022 ved en økning i posten "felleskostnader" for å reflektere forventet økning i vedlikeholdskostnader for å møte en avsetning av midler mot forventet fremtidig vedlikehold.

Obs.: Dette vil naturlig nok ikke ta høyde for større prosjekter de kommende årene, som vi vil se senere i dette dokumentet.

Det vises også en reduksjon i kostnadene tilknyttet Kabel-TV, da vi som tidligere informert vil bytte tilbyder av bredbånd og løsning for lineær-TV. En ser også tre lån, et markert med "IN" - dette er da et felleslån med individuell nedbetaling, i dette eksempelet for montering av balkong.



Vedlikeholdsplan og -budsjett

Vedlikehold og budsjettering er ingen nøyaktig vitenskap. Beslutningene vi tar i planleggingsfasen er blant annet bygget på ikke-inngripende inspeksjoner, og inneholder av natur større usikkerheter.

Budsjettering har usikkerheter tilknyttet inflasjon, valutakurs, tilgjengelighet på arbeidskraft (spesielt med tanke på internasjonal arbeidskraft som håndverkere fra andre land).

Generelt kan vi lene oss på empiri og data for drift og vedlikehold av tilsvarende bygårder. Dette gir oss den følgende listen av generelle punkter som krever vedlikehold, hvor ofte slikt vedlikehold forventes utført, hva et tiltak er forventet å koste og basert på spesifikt vår bygård, når slik vedlikehold er forventet å måtte finne sted.

Type tiltak	Intervall i år	Estimert kostnad per år	Estimert kostnad per tiltak	Kostnader år 1-5	Kostnader år 6-10	Kostnader år 11-20
1 Branninspeksjon	1	-Kr. 14,000.00	-Kr. 14,000.00	-Kr. 70,000.00	-Kr. 70,000.00	-Kr. 140,000.00
2 El-inspeksjon	5	-Kr. 3,000.00	-Kr. 15,000.00	-Kr. 15,000.00	-Kr. 15,000.00	-Kr. 30,000.00
3 Vask av fellesområder	1	-Kr. 20,000.00	-Kr. 20,000.00	-Kr. 100,000.00	-Kr. 100,000.00	-Kr. 200,000.00
4 Fjerning av søppel/container	1	-Kr. 5,000.00	-Kr. 5,000.00	-Kr. 25,000.00	-Kr. 25,000.00	-Kr. 50,000.00
5 Tekniske inspeksjon	1	-Kr. 15,000.00	-Kr. 15,000.00	-Kr. 75,000.00	-Kr. 75,000.00	-Kr. 150,000.00
6 Spyling av avløpsrør	10	-Kr. 5,000.00	-Kr. 50,000.00	-Kr. 50,000.00	Kr. 0.00	-Kr. 50,000.00
7 Rørfornyng	50	-Kr. 30,000.00	-Kr. 1,500,000.00	-Kr. 1,500,000.00	Kr. 0.00	Kr. 0.00
8 Fasade mot bakgård	25	-Kr. 40,000.00	-Kr. 1,000,000.00	-Kr. 1,000,000.00	Kr. 0.00	Kr. 0.00
9 Fasade mot vei	25	-Kr. 40,000.00	-Kr. 1,000,000.00	Kr. 0.00	Kr. 0.00	Kr. 0.00
10 Vinduer mot bakgård	40	-Kr. 12,500.00	-Kr. 500,000.00	-Kr. 500,000.00	Kr. 0.00	Kr. 0.00
11 Vinduer mot vei	40	-Kr. 10,000.00	-Kr. 400,000.00	-Kr. 400,000.00	Kr. 0.00	Kr. 0.00
12 Male og pusse oppganger	15	-Kr. 53,333.33	-Kr. 800,000.00	Kr. 0.00	Kr. 0.00	-Kr. 800,000.00
13 Skifte brannvarslingsanlegg	25	-Kr. 4,000.00	-Kr. 100,000.00	-Kr. 100,000.00	Kr. 0.00	Kr. 0.00
14 Inspeksjon brannvarslingsanlegg	1	-Kr. 2,000.00	-Kr. 2,000.00	-Kr. 10,000.00	-Kr. 10,000.00	-Kr. 20,000.00
16 Renovering piper	50	-Kr. 5,000.00	-Kr. 250,000.00	Kr. 0.00	Kr. 0.00	Kr. 0.00
17 Renovere tak	50	-Kr. 16,500.00	-Kr. 825,000.00	Kr. 0.00	Kr. 0.00	Kr. 0.00
18 Utbedre kjeller	30	-Kr. 6,666.67	-Kr. 200,000.00	-Kr. 200,000.00	Kr. 0.00	Kr. 0.00
19 Utomhus	10	-Kr. 1,000.00	-Kr. 10,000.00	Kr. 0.00	-Kr. 10,000.00	Kr. 0.00
20 HMS plan	1	-Kr. 2,000.00	-Kr. 2,000.00	-Kr. 10,000.00	-Kr. 10,000.00	-Kr. 20,000.00
21 Låsesystem/adgangskon troll + dørpumper	35	-Kr. 2,857.14	-Kr. 100,000.00	-Kr. 100,000.00	Kr. 0.00	Kr. 0.00
22 Callinganlegg	35	-Kr. 7,142.86	-Kr. 250,000.00	Kr. 0.00	-Kr. 250,000.00	Kr. 0.00

Det er viktig å understreke at dette ikke er en vedtatt arbeidsliste eller en fasit for prosjekter, men innspill til budsjetteringen og et beslutningsgrunnlag for styret og generalforsamling. Kostnadene er kun indikative og kan vel så gjerne bli større som mindre.



Grupperingen på år er også et estimat på når vedlikehold bør utføres for å ikke utgjøre større konsekvenser for bygningsmassen som igjen vil påføre oss enda større kostnader.

Budsjettet tar ikke hensyn til synergieffekter ved å utføre flere prosjekter samtidig.

Slike effekter kan være:

- Lavere kostnader da en kan benytte samme firma til flere prosjekter
- Lavere kostnader da en kan spare på store kostnadsdrivere som f.eks. stillas som kan benyttes til flere prosjekter
- Mindre belastning og kostnad for borettslaget rundt organisering og administrasjon rundt oppstart og styring av prosjekter
- Høyere kvalitet

Finansieringsalternativer

Borettslaget vil som vist over møte større kostnader tilknyttet vedlikehold og oppgraderinger i årene som kommer, spesielt de første 5 årene. Disse kostnadene må finansieres.

Kostnader i borettslag fordeles ofte etter borettslagets fordelingsnøkkel og hver boenhet vil måtte finansiere sin del av kostnadene.

Styret ønsker å fremlegge to alternativer for finansiering og gjennomføring av umiddelbart vedlikehold. Enten lånefinansiering som fordeles etter fordelingsnøkkel til de forskjellige andelshaverne eller salg av råloftet som bygges ut til leiligheter.

I tillegg til å påvirke økonomien i stor grad, vil alternativene også bety mye for selve gjennomføringen:

Selger vi råloftet til en utbygger vil vi kunne kontraktsfeste at de også skal prosjektere og gjennomføre vedlikeholdet vi har utestående, slik at vi minimerer risiko, maksimerer effektiviteten til gjennomføringen, får en helhetlig oppusset bygård og vil minimere belastningen på beboerne i selve utbedringsfasen.

Lånefinansiering

Det mest brukte alternativet er for borettslaget å ta opp gjeld, hvor renter og avdrag fordeles til boenhetene gjennom fordelingsnøkkelen og inndrivelse av felleskostnader.

Det kan da åpnes for Individuell nedbetaling av fellesgjeld, slik at hver boenhet kan betale ned sin andel av fellesgjelden i eget tempo.

Tilbake til leiligheten i eksempelet over legger vi nå til et forventet låneopptak på 5 millioner kroner basert på nåværende lave rentenivå og ser følgende utvikling i kostnadene:

Eksempel kostnader	2020	2022	Ytterligere 5 mill lån
Avdrag	Kr. 131.00	Kr. 93.00	Kr. 93.00
Bredbåndsavgift	Kr. 229.00	Kr. 293.00	Kr. 293.00
Felleskostnader	Kr. 2,473.00	Kr. 3,186.24	Kr. 3,186.24
Kabel-TV	Kr. 244.00	Kr. 0.00	Kr. 0.00
Renter	Kr. 119.00	Kr. 119.00	Kr. 119.00
Renter og avdrag	Kr. 448.00	Kr. 448.00	Kr. 1,726.76
Renter IN-lån	Kr. 127.00	Kr. 127.00	Kr. 127.00
Avdrag IN-lån	Kr. 448.00	Kr. 448.00	Kr. 448.00
	Kr. 4,219.00	Kr. 4,714.24	Kr. 5,993.00

Dette er et grovt estimat og et øyeblikksbilde. De nå til sammen fire lånene for fellesutgifter vil ha noe forskjøvet realiseringsår, men de fleste lånene har fremdeles en 20+ års horisont

eller mer gjenstående. Eksempelet ønsker å illustrere at den prosentvise oppgangen i felleskostnader per boenhet blir substansiell.

Salg av råloft

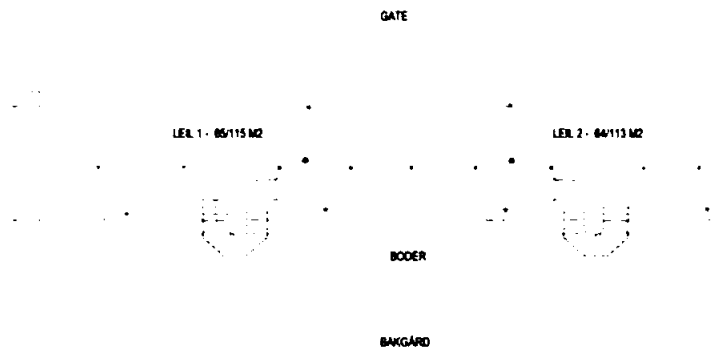
Allerede for flere år siden vedtok generalforsamlingen å bygge ut leiligheter på loftet. Fra hva vi kan avdekke av dokumentasjon jobbet styret som prosjektutvikler og stod for prosjekteringen av dette. Etter noen år så strandet dog dette prosjektet da styret så for mange risikoer til å kunne fortsette.

For å fjerne disse risikoene er et alternativ til at borettslaget selv skal prosjektere en slik utbygging, å selge til en entreprenør som da påtar seg risikoen i prosjektet. Dette betyr også at borettslaget vil sitte igjen med noe lavere inntekter, men basert på kompetansen, styregodtgjørelsen og tiden tilgjengelig for både styret og de fleste andre i borettslaget, ser vi på det som lite realistisk å kunne gjennomføre en slik prosjektering og prosjektgjennomføring uten å hente inn eksterne eksperter og prosjektledere. Alternativet med å selge hele loftet til en utbygger som vil lede prosjektet vil etter styrets skjønn være et godt kompromiss.

Styret har under arbeidet med vedlikeholdsplan og -budsjett utredet å selge råloftet som et ledd i å finansiere både nært forestående vedlikehold og oppgraderinger, å bygge en sunnere økonomi og å få trukket ut effektene av å samle prosjekter under én prosjektleder og utbygger.

For utbygging av loftet har vi basert på eksterne aktørers innspill funnet at det er tre realistiske planløsninger for dette med sine forskjellige krav og forventede salgsverdi.

1. To leiligheter med gang og noen boder





Vedlagt ligger forstudie utført av Sequoia AS med ytterligere detaljer.

Rehabilitering som del av utbygging av loft

I tillegg til å dekke forestående vedlikeholdskostnader vil salg av råloftet kunne sørge for en helhetlig rehabilitering og oppgradering av borettslaget hvor vi setter bort prosjektleder- og ansvarsrollen. Dette flytter risikoen som styret avdekket ved forrige prosjektering over til en entreprenør.

Dette vil sørge for å trekke ut effektene nevnt tidligere som kostnadsbesparelse, kvalitet og tidsaspektet - og ikke minst en smidigst mulig opplevelse for alle beboerne i borettslaget da alt vedlikehold vil bli utført på kortest mulig tid og være minst mulig til ulempe og sjenanse.

Eksempelbudsjett ved salg av råloft

Tilbake til leiligheten som har vært benyttet som et gjennomgående eksempel ser vi at et salg av råloftet vil kunne redusere kostnadene sammenlignet med låneoptak. De løpende felleskostnadene vil fremdeles økes noe for å møte gjennomsnittlige forventede vedlikeholdskostnader for en gammel bygård, men ikke på langt nært så mye som ved å ta opp ytterligere et lån.

I praksis vil felleskostnadene ved salg av råloft være lavere, da det blir ytterligere andelshavere å fordele kostnadene på.

Eksempel kostnader	2020	2022		Ytterligere 5 mill lån	Kun 2.4 lån + IN
Avdrag	Kr. 131.00	Kr. 93.00		Kr. 93.00	Kr. 0.00
Bredbåndsavgift	Kr. 229.00	Kr. 293.00		Kr. 293.00	Kr. 293.00
Felleskostnader	Kr. 2,473.00	Kr. 3,186.24		Kr. 3,186.24	Kr. 3,186.24
Kabel-TV	Kr. 244.00	Kr. 0.00		Kr. 0.00	Kr. 0.00
Renter	Kr. 119.00	Kr. 119.00		Kr. 119.00	Kr. 0.00
Renter og avdrag	Kr. 448.00	Kr. 448.00		Kr. 1,726.76	Kr. 615.53
Renter IN-lån	Kr. 127.00	Kr. 127.00		Kr. 127.00	Kr. 127.00
Avdrag IN-lån	Kr. 448.00	Kr. 448.00		Kr. 448.00	Kr. 448.00
	Kr. 4,219.00	Kr. 4,714.24		Kr. 5,993.00	Kr. 4,669.76

Det er igjen viktig å understreke at det finnes mange usikkerhetsmomenter i slik planlegging og budsjettering, og disse tallene vil kun være med på å illustrere forventede kostnadsendringer. Alle leiligheter har sin del av felleskostnadene basert på en fordelingsnøkkel og en nøyaktig likviditetsanalyse vil utføres om vi ønsker å realisere vedlikeholdspanen slik vi forespeiler den.





Veien videre

I alle boligselskaper kan det besluttes at det skal avsettes midler som skal være øremerket til bestemte fellesoppgaver, slik som fremtidig nødvendig vedlikehold.

Dette benevnes gjerne som vedlikeholdsfond. I borettslag kan vedtak om slikt vedlikeholdsfond tas av styret, men en beslutning om utnyttelse av fondet krever i realiteten beslutning av generalforsamlingen eller årsmøtet med det flertall som det aktuelle tiltaket krever.

Som eksemplene viser vil en liten avsetning til et vedlikeholdsfond fra og med 2021 ikke være tidsnok for de umiddelbare prosjektene, men det vil hjelpe noe, og styret vil på kommende ekstraordinære generalforsamling be andelshaverne om å enten gå videre med å selge råloftet for utbygging av leiligheter med medfølgende, helhetlige oppussing av bygården basert på vedlikeholdsplanen - eller å gå videre med lånefinansiering og signifikante økte felleskostnader - for å finansiere nødvendig vedlikehold av bygården.

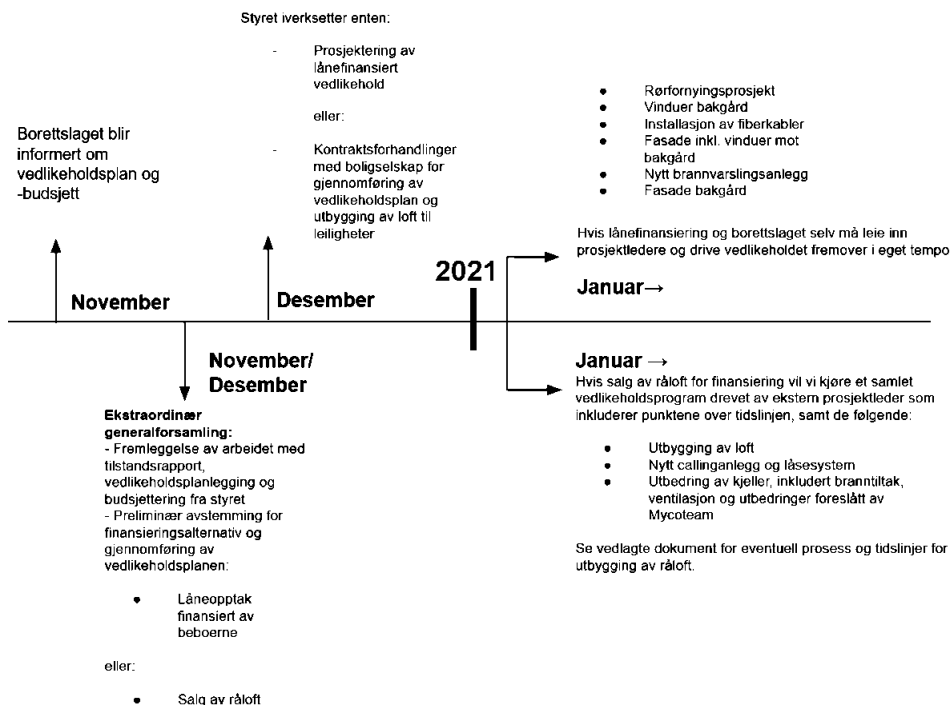
Det ble som tidligere skrevet vedtatt på generalforsamling for flere år siden å bygge om råloftet til leiligheter, men da det er kommet nye beboere til ønsker vi naturlig nok å ha et stadig flertall for dette og veien fremover for borettslaget og alle beboerne.

Et salg av råloftet må vedtas av generalforsamling med kvalifisert flertall som vil si at $\frac{2}{3}$ av beboerne må stemme for.

Vi ber alle beboere om å stille spørsmål til styret om det er noe uklart eller om mer informasjon behøves. Vi deler gjerne beslutningsgrunnlag som tilstandsrapporter, tilbud fra utbyggere og annet om det er behov for det.

Er det ønske om det vil vi sette opp et informasjonsmøte med potensiell utbygger.

Styret ber andelshaverne sette seg godt inn i informasjonen og alternativene beskrevet i dette skrevet og stille spørsmål til styret om det er behov for avklaringer.



Figur: Estimert tidslinje for de nærmeste to årene:



Valdresgata 2

Vedrørende salg av råloft - 25.08.2020



SEQUOIA

Eiendom - Lidenskap - Kunnskap
53 av 88



Innhold

1. Introduksjon	4
2. Prisindikasjon med løsninger	6
3. Ytelser vi utfører	10
4. Prosessen med utbygging	12
5. Om Sequoia	16



SEQUOIA

Valdresgata 2





SEQUOIA

Valdresgata 2

1. INTRODUKSJON - VEDRØRENDE SALG AV RÅLOFT

Vi takker for hyggelig befaring og dialog med Emil Niclas i styret i Valdresgata 2, og sender som avtalt over et forstudie for utvikling av råloft med prisindikasjon fra oss i Sequoia. Dokumentet er ment å gi dere et bilde av hva en slik utbygging kan gjøre for bygget - både når det gjelder kapitaltilskudd, men også ifht hvilke bidrag det kan lede til i form av vedlikehold, reduserte felleskostnader, etc.

Siden Sequoia ble stiftet tilbake i 2013, har vi etablert oss som en ledende aktør innen loftsutbygging i Oslo. Vi har et tverrfaglig team med bred erfaring fra investering, utvikling, prosjektledelse, arkitektur, bygging og salg. Vi er perfektionister av natur, og har som mål å alltid levere høy kvalitet i samtlige steg i prosessen. Det betyr at vi setter samme høye krav til våre samarbeidspartnere i prosjektene, som inkluderer arkitekter, rådgivende ingeniører og utførende entreprenører. Vi benytter et team som innehar svært mye kompetanse innenfor bygg, og særlig innenfor loftsutvikling.

Vi er fornøyde kun når de vi skal levere til er fornøyde – dere i borettslaget og sluttbrukerne av leilighetene. Sequoia har etter hvert transformert mange, flotte råloft i Oslo. Ta gjerne en titt på vår hjemmeside for å se noe av det vi har gjort: www.sequoia.as

Salg av råloft er en viktig beslutning for alle i gården, og tillit er avgjørende. Vi skal gjøre vårt ytterste for å innfri deres forventninger og ser frem til et godt samarbeid!

For god, ordens skyld, understreker vi at alle dokumenter oversendt ikke skal kommuniseres utenfor borettslaget uten samtykke fra Sequoia. Skulle det være spørsmål, er det selvsagt bare å ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Per Elling Sylte
Marked og prosjektering
Sequoia



SEQUOIA

Valdresgata 2



57 av 88



2. PRISINDIKASJON RÅLOFT

Prisindikasjon er avhengig av valgt løsning og vi vil under redegjøre for bakgrunnen for dette. På side 7-8 har vi vist ulike løsningsforslag for loftet, og ulik prisindikasjon basert på løsning.

Areal

Basert på oppmålingen vi har gjort så langt har vi kommet frem til et potensielt salgbart BRA areal på 164 kvm på loftet. Grunnflaten er ca. 292 kvm (når man trekker fra for trapperommene) og i arealangivelsen har vi tatt høyde for innvendig isolering etter TEK17. Endelig areal kan variere noe, og vi har ikke det eksakt før vi har revet ned bodene og støpt ny etasjeskiller.

Det er mange forhold som påvirker hva som blir måleverdig areal uten at det nødvendigvis påvirker planløsningene. Eksempelvis kan det også bli litt større ved skifte av tak der man kan legge noe isolasjon på utsiden. Bygging av arker kan også påvirke, noe som er en kostnadsvurdering i hvert enkelt tilfelle. Det er strenge føringer arkitektonisk fra både Oslo kommune og Byantikvaren, og for mest mulig forutsigbarhet pleier vi å bli enige med borettslagene og sameiene vi samarbeider med om en fastpris for loftet, og ikke en pris pr. kvm.

Vi har sett videre på planløsning på loftet hos dere, og ser at det finnes gode løsninger både med 2, 3 og 4 leiligheter, avhengig av hvordan man tenker i forhold til boder, rømningsveier og eventuelt automatisk sløkkeanlegg.

TEK 17 krav

Når man bygger ut nye leiligheter i eksisterende bygningsmasse må man følge nyeste tekniske forskrift. Det betyr at som utgangspunkt skal det bygges heis, og automatisk sløkkeanlegg (sprinkling). Vi ser at det i utgangspunktet skal gå fint å få dispensasjon for heis hos dere, da trapperommene ikke er helt egnet, og ulempene med å gjennomføre dette vil være større enn fordelene. Får man dispensasjon for heis vil man også sannsynligvis få dispensasjon for automatisk sløkkeanlegg. Dette fordrer dog at hver leilighet skal ha to separate rømningsveier. Dette vil da påvirke hvor mye salgbart boligareal borettslaget vil ha på loftet. Dersom borettslaget installerer automatisk sløkkeanlegg vil man kunne utnytte hele arealet, mens om man skal knytte sammen trapperommene for å få en ekstra rømningsvei vil man sannsynligvis bare få to leiligheter, og ca. 129 kvm salgbart areal. Vi har redegjort for alternativene på side 7-8.

Rehabilitering

Det er vanlig at borettslagene vi samarbeider med selger ut loftsarealet i forbindelse med at det skal gjennomføres vedlikeholdsprosjekter. I den forbindelse er det vanlig at kjøpesummen består av en del kontanttilskudd og en del arbeider. Vi gjør oppmerksom på at når en prosess med tilføring av nye enheter i borettslaget gjennomføres så utløser det en del krav til generell heving av brannsikkerhet i borettslaget som helhet, som må hensyntas i borettslagets planlegging og budsjettering. Som en del av arbeidet med rammesøknad utarbeides det også et brannkonsept, der vi samarbeider med de ledende miljøene innenfor brannsikkerhet i Norge.



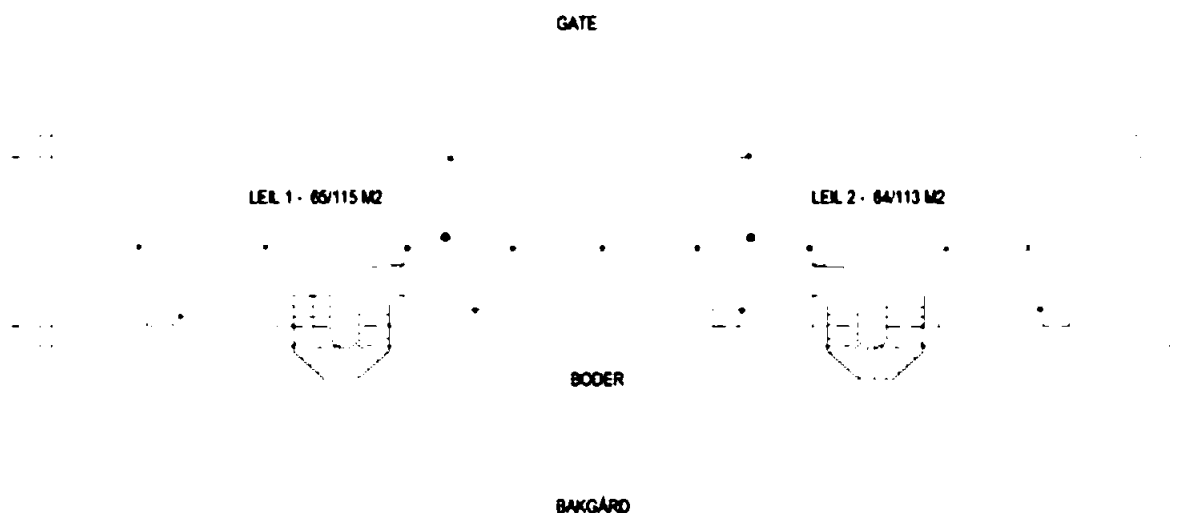
LØSNING 1 – 2 leiligheter – Dispensasjon for automatisk sløkkeanlegg (sprinkling).

Vi har laget grovskisser for tre ulike løsninger i Valdresgata 2. Ett uten automatisk sløkkeanlegg og to med.

Et prosjekt uten heis, vil for oss som utvikler, være mer lønnsomt jo flere enheter man bygger, da det er et større marked og bedre interesse for loftsleiligheter uten heis i en ung målgruppe. Vi bygger høystandards leiligheter hovedsaklig rettet mot par som er «unge voksne», da 5. etasje uten heis i liten grad tiltrekker seg eldre, eller barnefamilier. Vi har dog, i takt med en bedring i folkehelsen, at interessen for leiligheter i 5. etasje uten heis har økt og det varierer en del hvem som ender opp som kjøper.

Ved denne løsningen vil vi få to leiligheter på ca. 65 kvm hver, samt at borettslaget kan beholde noen boder på loftet (eksempelvis til leiligheter i 4 og 5 etasje). De nye leilighetene har også krav til bod (på 5 kvm), som vi pleier å ta utgangspunkt i å avsette plass til i kjeller.

Med denne løsningen vil vi sannsynligvis får dispensasjon for automatisk sløkkeanlegg, og borettslaget vil da med stor sannsynlighet spare en del kostnader hva gjelder brannsikring. For dette løsningsalternativet, som vil gi ca. 129 kvm salgbart areal, stipulerer vi at vi kan betale ca. 3.250.000,- som tilsvarer om lag 25.000 pr kvm.





SEQUOIA

Valdresgata 2

Løsning 2 og 3 – Forutsetter at borettslaget installerer automatisk sløkkeanlegg

For borettslaget sin del, i et langsiktig perspektiv, så vil installasjon av automatisk sløkkeanlegg kunne gi en høyere salgspris, bedre brannsikkerhet og et tryggere sted å bo, samt flere enheter som bidrar til fellesutgifter, reduksjon i forsikringspremie, og at man er i forkant av eventuelle nye krav. Et automatisk sløkkeanlegg for et borettslag av deres størrelse vil koste ca. kr. 1.500.000,-

Med denne løsningen vil vi kunne få ca. 164 kvm salgbart areal, og 3-4 leiligheter. Med et slikt utgangspunkt kan vi indikere at vi kan betale om lag kr. 4.250.000,- som tilsvarer om lag 26.000 pr kvm. Dersom vi får godkjent fire leiligheter hos Oslo kommune på det samme arealet vil vi kunne betale ca. kr. 4.500.000,-.

GATE

LEIL 1 - 48 5/85 5 M2

LEIL 2 - 69 1/24 M2

LEIL 3 - 46 5/82 5 M2

GATE

LEIL 1 - 38 5/8 5 M2

LEIL 2 - 41 7/3 M2

LEIL 3 - 47 8/3 M2

LEIL 4 - 36 5/85 M2

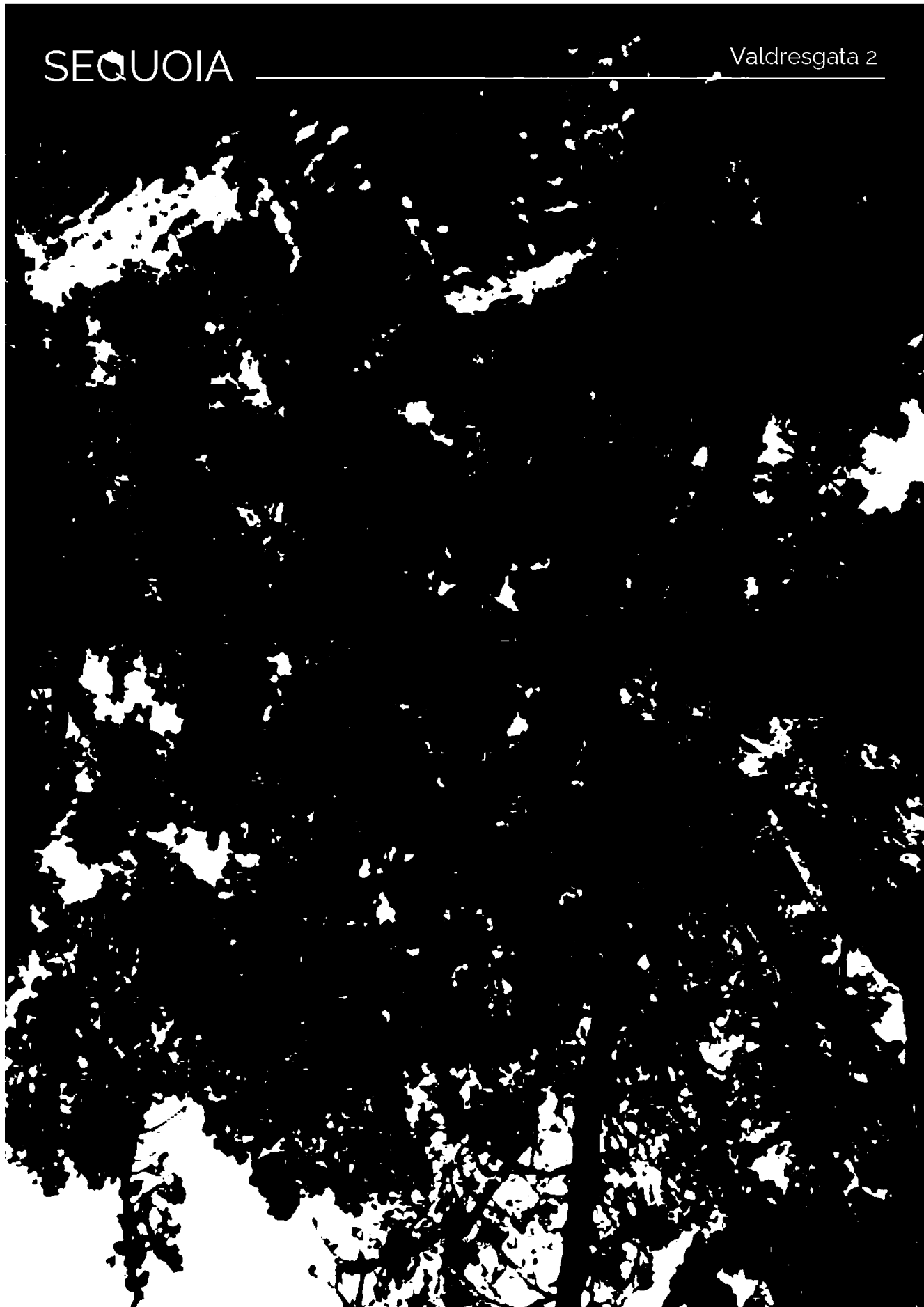
BAKGÅRD

60 av 88



SEQUOIA

Valdresgata 2





3. YTELSER VI UTFØRER

Kontinuerlig vedlikehold av en bygning er essensielt for å unngå vedlikeholdsetterslep og kostnader som blir større enn nødvendig. Det er langt rimeligere å ta ting underveis enn å vente til reparasjoner blir kritiske. Svært ofte er det følgeskadene av en svakhet på et bygg som koster. Utsalg av loft med tanke på utbygging vil være til stor hjelp i så måte, og gir umiddelbart 'penger i kassa', samtidig som det muliggjør tiltak på huset. De mest vanlige ytelsene er:

- Bytte av tak
- Installasjon av heis
- Installasjon av balkonger
- Rehabilitering av fasade
- Bytte eller rehabilitering av vinduer
- Oppussing av trappeløp
- Rehabilitering, oppgradering og optimalisering av kjellerarealer
- Oppgradering av bakgård/fellesarealer
- Rehabilitering av rør og pipeløp
- Utvendig drenering

I tillegg vil en loftsutbygging tette hull ifht lovpålagt brannsikring av bygget. Vi installerer sentralkoblet brannvarslingsanlegg, brannsikrer kjeller, trapperom, og selvsagt loftet. Av og til sprinkler vi gården. Disse tiltakene er viktige for å sikre beboerne fra brann. Brann- og Redningsetaten kontroller av samtlige eldre bygårder i Oslo. Da er det greit å kunne skilte med en allerede sikret gård, i stedet for å få pålegg om utbedringer.

Alle arbeider på bygget utføres selvsagt i henhold til de til enhver tid gjeldende regler og forskrifter (nå TEK17), og alle materialer vil like selvsagt være godkjente for sine respektive bruksområder. En komplett perm med produktblader og informasjon om forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) følger hver leilighet ved slutføring. Det stilles garantier etter Norsk Standard på alle materialer og arbeider som leveres.

Vi i Sequoia er opptatt av å bidra til å senke utslippet fra bygningsmassen på eiendommene vi utvikler. Som en del av utbyggingen kan vi utføre diverse miljøtiltak på bygget, noe vi anbefaler. Tiltakene kan også være med på å redusere kostnader over tid. Tiltak kan være:

- Installasjon av solcellepanel på taket
- Tilkobling til fjernvarmeanlegg
- Bytte av varmtvannsberedere, sensorstyrt belysning etc.
- Ekstra utvendig isolering
- Varmepumper



SEQUOIA

Valdresgata 2

I tillegg inngår følgende i vårt tilbud:

- Alt av arbeid og kostnader med utarbeidelse og innsending av rammesøknad til Plan og Bygningsetaten (PBE). Dette omfatter dialog med arkitekter, prosjekterende og rådgivende ingeniører, samt alle involverte etater (Plan og Bygningsetaten, Brann- og Redningsetaten, og Byantikvar).
- Alle bygningsmessige arbeider ifbm loftsutbyggingen.
- Eventuelt behov for økte stigeledninger og vanninntak til bygget.
- Oppføring av nødvendig infrastruktur fra kjeller til loft.
- Utbedring av eventuelle skader/slitasje på fellesarealer som følge av utbyggingen.
- Opprettelse av nye seksjoner og tinglysning av de nye seksjonene ved ferdigstillelse.

En kjøpesum er å forstå som en totalsum eksklusivt prosjekteringskostnader (som vi bekoster).

Alle kostnader frem til rammetillatelse er på vår risiko og regning. Ytelser som vi kan utføre og som er beskrevet i avsnitt 3 kan endelig velges av styret før kontraktsignering. I tillegg kan enkelte ytelser, som f.eks. Nevnte brannsikringstiltak, bli påkrevet. Alle ytelser trekkes da fra kjøpesum. Eventuell fellesgjeld som følger de nye andelene trekkes fra kjøpesum.

Ytterligere utredninger og mer detaljert tegningsunderlag er påkrevet for å gi et helt nøyaktig areal og et detaljert og bindende tilbud. Om dette er ønskelig kommer vi gjerne tilbake med det.



63 av 88



4. PROSESSEN MED UTBYGGING

Å bygge ut loft er en kompleks prosess som krever god håndtering av tekniske løsninger, både når det gjelder brann, bygningsfysikk (herunder lyd og akustikk), konstruksjonssikkerhet, og til slutt - utførelse. Nøkkelen til et godt sluttresultat ligger i god og grundig prosjektering og planlegging, og deretter god dialog mellom prosjekterende og utførende gjennom hele byggeperioden.

Tegninger, prosjektering og søknadsarbeid

Vi bruker arkitekter og ingeniører med svært lang fartstid i bransjen og som har den nødvendige erfaringen og kunnskapen for å kunne prosjektere loftet til gode, funksjonelle og trygge leiligheter. De kjenner godt til reglene og retningslinjene til Plan- og Bygningsmyndigheter, Byantikvar, og Brann- og Redningsetaten. Sammen har vi flere hundre års erfaring med å føre en løsningsorientert og konstruktiv dialog med myndighetene.

Et grundig forarbeid fra disse danner grunnlaget for en rammesøknad, og her legges mye arbeid inn fra mange ulike fag. Dette er en kostnad som Sequoia tar, og vi tar også risikoen ved at prosjektet ikke skulle bli godkjent. Med rett kompetanse og mye erfaring skjer dette sjelden.

Vi i Sequoia bruker svært mye tid på å finne gode løsninger i leilighetene vi bygger - som om vi skulle bo der selv. Derfor setter vi oss ned med arkitekt flere ganger og 'knar' på løsningene vi var fornøyd med for en tid tilbake, og ser om vi kan optimalisere enda litt til. Dette gjør vi også underveis i byggeperioden - av og til kan ting se bra ut på tegningen, men ikke fungere i praksis. Dette gjelder spesielt på loft, som har mange kroker og kroker. Vi legger mye stolthet i at sluttproduktet skal bli godt, og at de som bosetter seg der skal trives - lenge.

Utførelse

Vi bruker entreprenører med mye erfaring, og som har bygget ut mange loft tidligere. Entreprenørene vi bruker har også samarbeidet med våre prosjekterende på flere prosjekter tidligere, og kjenner hverandre godt. En god dialog mellom prosjekterende og utførende er svært viktig for å sikre at sluttresultatet blir slik som det var tenkt. Alle våre entreprenører har ang fartstid og solid økonomi.

Arbeidene utføres selvsagt iht. gjeldende regler og forskrifter (TEK17), og alle materialer vil være godkjente for sine respektive bruksområder.

En komplett perm med produktblader og informasjon om forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) følger hver leilighet ved slutføring. Denne overleveres også elektronisk til styret og kjøper.

Det stilles garantier etter Norsk Standard på alle materialer og arbeid som leveres. Sameiet må også gjerne stille med byggekontrollør som tar rutinekontroller på byggeplass underveis i prosjektet.

Sequoia har selvsagt alle forsikringer på plass for å gjennomføre prosjektet, med entreprenørforsikring, ansvarsforsikring og personalforsikringer hos IF.





SEQUOIA

Valdresgata 2

SØKNADSPROSESSEN

Ved aksept av tilbud og underskrivelse av kjøpekontrakt, vil arbeid med rammesøknad starte omgående. Det tar ca 4-8 uker å utarbeide nabovarsel, samt nabovarslingstid på 3 uker. Etter dette sendes søknad til PBE ila ca 2 uker, hvor svarfristen er lovfestet til 12 uker. Vi kan naturligvis ikke garantere godkjenning ila denne 12 ukers perioden. Vår erfaring er imidlertid at ramme innvilges nokså kort tid etter at svarfristen er gått ut.

Ved innvilgelse av rammetillatelse, vil det snarest mulig sendes inn søknad om igangsettingstillatelse. Denne søknaden inneholder spesifikk informasjon om hvilke entreprenører og fag som er involvert i prosjektet. Samtidig sender vi ut en sjekklister, inneholdende de punktene som er viktig for dere å ha oversikt over. Dette begrenser seg som oftest til fordeling av signaturretter, avklaring av pantsettelsler, etc. Vi bistår naturligvis i denne prosessen.

Igangsettingstillatelse har lovpålagt svarfrist ila 20 dager. Etter innvilget igangsettingstillatelse kan byggearbeider starte.

ARBEIDSPROSESS

En kontinuerlig åpen linje og tett og god kommunikasjon med styret/beboere er essensielt for å sikre en mest mulig sømløs byggeprosess. Vi vil sammen med prosjektleder fra entreprenør lede prosjektet og være kontaktpunkt for styret. Representant fra Sequoia eller prosjektleder fra entreprenør vil være tilstede på prosjektet daglig gjennom hele byggeperioden.

Å bygge ut loftet innebærer selvsagt perioder med litt ekstra støy på bygget. Vi forsøker å optimere selve byggeprosessen med tanke på at denne skal gå så smidig som mulig, og forsøker derfor å lydisolere gulv og vegger som ett av de første byggetrinnene. På denne måten etablerer vi tilnærmet den ferdige gulv- og lydkonstruksjonen allerede få uker etter oppstart på prosjektet. Når gulvet er på plass, setter vi igang med resten - da godt skjermet fra leilighetene under. I tillegg til dette etablerer vi støvsluser nedover mot trapperom, slik at støvmengden blir minimert.

Vi vil henge opp en overordnet og oversiktlig kjøreplan i oppgangene, samt distribuere denne elektronisk (e-post/Facebook side, etc.). Denne vil tydelig vise hva som skal skje når i prosjektet, og vil bli oppdatert ved eventuelle endringer. Vi vil besvare alle innkommende spørsmål ila maksimalt én-to virkedager.

BYGGEPROSESS

I forbindelse med en konvertering og utbygging av råloftet, vil prosessen se omtrent slik ut:

- Nye boder etableres i kjeller. Ventilasjonssystem etableres (dersom aktuelt). Eksisterende boder på loftet rives og fjernes. Arealet ryddes og etableres
- Nye dører settes inn slik at loftet blir en tett sone, for å hindre støv og støy
- Gulv avrettes, forsterkes og påstøp legges
- Gulvkonstruksjon ferdigstilles (ex parkett)
- Det etableres åpninger i tak, vinduer/arker settes inn og tekkes. Takterrasser etableres. Tak isoleres innvendig iht TEK17. Fuktsperre etableres
- Takterrasser membraneres, sluk settes inn i hver terrasse, og nedløp/ takrenner settes opp eller skjøtes til nærmeste nedløp
- Innevegger og brannskiller settes opp
- Rehabilitering av fasade
- Infrastruktur for vann og el trekkes
- Tak og vegger gipses, sparkles og males
- Innvendig arbeid i leiligheter (parkett, kjøkkenmontering, baderomsmontering, etc.)

ANNET

Det vil holdes statusmøter ved hver større milepæl i byggeprosessen, og rutinemessig anslagsvis 1-2 ganger per mnd, avhengig av ønsker ifht grad av deltagelse fra styrets side.

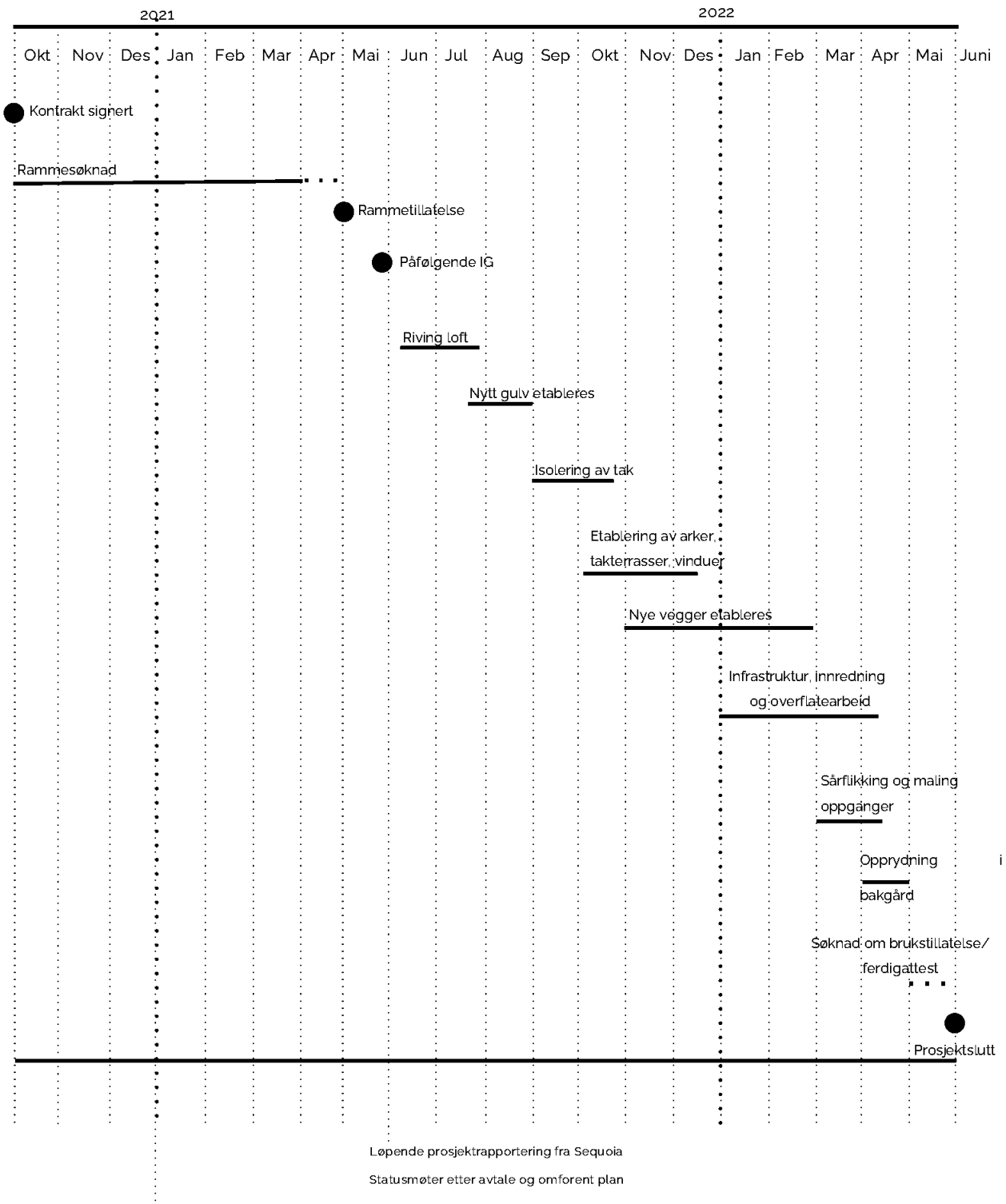


SEQUOIA

Valdresgata 2

TENTATIV GJENNOMFØRINGSPLAN

Eksempel på plan for gjennomføring, basert på kontraktsignering ila oktober måned 2020.





SEQUOIA

Valdresgata 2

5. OM SEQUOIA

Sequoia ble stiftet i 2013 og har etablert seg som hovedaktør innen loftsutbygging i Oslo. Vi brenner for eiendom, og er stolte av jobben vi gjør og resultatene vi oppnår.

Vårt hovedfokus er på utvikling av eksisterende bygningsmasse og foretting av bykjernen. Oslo har stadig behov for nye boliger, og vi forsøker å finne «hull» for å møte dette behovet. Vi utvikler også nybygg, og har for tiden prosjekter i Oslo, Ålesund og Bergen.

Vi er perfektionister av natur, og har som mål å alltid levere høy kvalitet i samtlige steg i prosessen. Vi har et tverrfaglig team i Sequoia med bred erfaring fra investering, utvikling, prosjektledelse, arkitektur, bygging og salg. Vi er perfektionister av natur, og har som mål å alltid levere høy kvalitet i samtlige steg i prosessen. Det betyr at vi setter samme høye krav til våre samarbeidspartnere i prosjektene, som inkluderer arkitekter, rådgivende ingeniører og utførende entreprenører. Vi benytter et team som innehar svært mye kompetanse innenfor bygg, og særlig innenfor loftsutvikling.

Knut Olav Wik-Klokk

Partner, Daglig leder



Knut er utdannet siviløkonom med en Bachelor fra Harvard University samt en Mastergrad fra Oxford University. Etter fullført skolegang jobbet han tre år for McKinsey & Company som Junior Associate og Associate for deres kontorer i Oslo og Amsterdam.

Fra 2010-13 jobbet Knut Olav i Swedbank First Securities, først som eiendomsanalytiker, deretter som sjef for eiendom på Corporate Finance avdelingen. Siden 2013 har Knut Olav jobbet fulltid i Sequoia.

Ulf Øyvind Lund

Partner, Prosjektansvarlig



Ulf Øyvind Lund er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen i København har 13 års erfaring innen finans og eiendom. Han har vært ansatt i North Bridge Capital Partners (London), Pangea Property Partners, First Securities (Corporate Finance) og siste 5 år som Utviklingssjef i NCC Property Development.

Foruten å ha vært rådgiver på en rekke transaksjoner har han jobbet med en rekke nærings- og boligprosjekter i Norge og i utlandet, både med analyse, investering, utvikling og salg.

Per Elling Sylte

Partner, Markedsansvarlig



Per Elling er utdannet eiendomsmegler med en MBA i strategisk ledelse fra Norges Handelshøyskole. I perioden som eiendomsmegler har han jobbet for flere større eiendomsutviklere og har bred kompetanse innen faget. Per Elling er også en av de ansatte som kjøpte opp og restrukturerte eiendomsmeglerkjeden Notar under finanskrisen. Han har stor markeds kunnskap og er tett på markedet, noe som er viktig for at vi skal bygge leiligheter som treffer etterspørselen. Per Elling er også ekspert på Boligjakten på TV3.



SEQUOIA

Valdresgata 2

Andreas Mjelde

Partner, Finansansvarlig



Andreas jobbet som prosjektleder i McKinsey i 2006-2010. Etter dette tok han en MBA på Harvard Business School. Har tidligere en master fra Norges Handelshøyskole. Fra 2012-2019 var han gründer og adm. direktør i Linio, som i dag er en av de store aktørene innenfor netthandel i Sør-Amerika med 1300 ansatte.

Frida Nilsen

Arkitekt



Frida har bachelor fra AHO, og med stor lidenskap og interesse for eiendomsutvikling jobber hun for oss i Sequoia samtidig som hun tar fag mot master. Frida jobber tett sammen med vår markedsansvarlig, Per Elling, samt faste seniorarkitekter med bred erfaring innen loftsutbygging. Seniorarkitektene følger prosjektene sammen med Frida, til endelig ferdigstillelse.

Johan Håkon Innvik

Økonomiansvarlig



Johan er utdannet økonom fra Handelshøyskolen BI. I tiden etter studiene jobbet han hovedsakelig innen finans, der han har erfaring med salg og rådgivning innenfor blant annet eiendom, aksje- og lånemarkedet. Siden 2015 har han hovedsakelig jobbet med eiendom i Oslo og i Sequoia har han ansvar for økonomi og regnskap.



SEQUOIA

Valdresgata 2

Referanser

Kontaktinformasjon til referanser for prosjektene oversendes på forespørsel

2019/2020– Prosjekter under arbeid



Bygdøy Allé 69
Oslo
Loftsutbygging
2 leiligheter 80-100 kvm



Niels Juels Gate 41
Oslo
Loftsutbygging
4 leiligheter 70-75 kvm



Magnus Gate 1
Oslo
Loftsutbygging
4 leiligheter 60-75 kvm

Herslebs Gate 2A-D
Oslo
Loftsutbygging
8 leiligheter 40-70 kvm

Brunholmgata 9
Ålesund
Etablering av bygård
12 leiligheter, 45-110 kvm

Håkons gate 13
Oslo
Loftsutbygging
4 leiligheter 35-70 kvm

Waldemar Thranes gate 19
Oslo
Loftsutbygging
4 leiligheter 35-100 kvm

Magnus Bergs gate 2
Oslo
Loftsutbygging
5 leiligheter 45-80 kvm

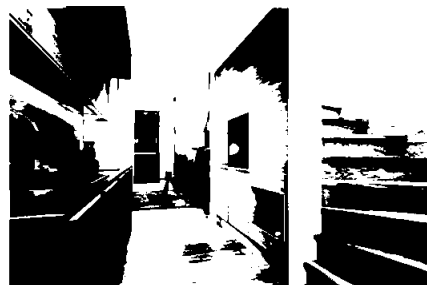
Waldemar Thranes gate 62
Oslo
Loftsutbygging
10-12 leiligheter 40-50 kvm

2018

Sørligata 44-46
Oslo
Loftsutbygging
4 leiligheter, 50-100 kvm

Møllendalsveien 63
Bergen
Loftsutbygging
8 leiligheter

Kirkeveien 129B
Loftsutbygging



70 av 88



SEQUOIA

Valdresgata 2

2017



Trondheimsveien 7
Oslo
Loftsutbygging
2 leiligheter



Herman Foss Gate 16
Konvertering av næringseiendom til boligformål

2016

Aspegata 1
Ålesund
Konvertering av
næringslokale til 3 leiligheter.
250 kvm

Ullevålsallén 10
Oslo
Utvikling av firemannsbolig

2015

Gerhard Voldnes Veg 26
Ålesund
Utvikling av næringseiendom
på 2200 kvm

Bretteville gate 29
Oslo
Loftsutbygging

Ekebergveien 186
Oslo
Utvikling av firemannsbolig



Vi ser frem til godt samarbeid!

Sequoia
Møllergata 4, Oslo
E-post: firmapost@sequoia-as.no
www.sequoia.as

SEQUOIA

Transformasjon av loft

Fra brannrisiko til leiligheter - Vanlige spørsmål og svar ved utbygging av loft.



Dokument sendt til styret i Valdresgata 2 25.08.2020

For mer informasjon, se www.sequoia.as

SEQUOIA

Generelle spørsmål

Hvorfor skal vi la loftet vårt bli utbygd?

Det er mange grunner til at å bygge ut loftet er en god idé, men vi kan nevne tre innledningsvis. For det første vil man bli kvitt en vesentlig brannrisiko. Loftet består av tørt treverk, som kan være over 100 år gammelt, og det vil være kort tid fra antenning til fulltenning i et slikt tilfelle. Når loftet er utbygd vil dette være bygd etter nyeste tekniske forskrift, med oppgradert brannsikring.

For det andre er det en stor økonomisk gevinst. Verdien vil nok alltid være der i fremtiden, men rent politisk har det aldri vært bedre forhold for loftutbygging enn det er i dag. En periode på 80-tallet med lite regulering ble fulgt av innstramminger på 90- og 2000-tallet, mens vi nå ser stor vilje fra alle etater i forhold til å gjennomføre gode prosjekter. Et salg av arealet vil, avhengig av økonomien i sameiet/borettslaget kunne slette gjeld, tilføre sårt tiltrengte midler til oppgradering av bygningsmassen og/eller utbetaling til sameierne som erstatning for tap av bodplass.

For det tredje er det et stort behov for nye boliger i Oslo. I sentrumskjernen er det få tomter å bygge på, og det er hensiktsmessig at man utnytter så mye av arealet i sentrum som mulig. Å bygge leiligheter på et loft som er lite i bruk i dag, har lite fotavtrykk på klima og miljø, sammenlignet med andre utbygginger i sentrumskjernen. Nye beboere vil også bidra positivt til fellesskapet i gården, og økt tilflytting til bydelen.

Hvor egnet er vårt loft for utbygging?

De viktigste forholdene her vil være høyde på knevegger og total takhøyde. Dette er handlingsrommet vi ofte må operere innenfor, og en grei regel er at jo mer høyde, jo bedre egnet er loftet.

Hvilke krav stilles fra kommunen?

Det er mange krav fra ulike etater, men i all hovedsak er det at leilighetene bygges etter TEK 17, og at det er nødvendig brannsikret, enten ved sprinkling eller to rømningsveier.

Hva betyr at en eiendom er gul-listet?

Det betyr at eiendommen er vurdert som bevaringsverdig av Byantikvaren. En eiendom kan også være merket oransje, som betyr vernet, eller rød, som betyr fredet. Jo strengere klassifisering, jo vanskeligere er det å gjøre endringer på det arkitektoniske uttryket.

Vår eiendom er ikke gul-listet, er det en fordel?

Ja, det kan være lettere å få gjennomført endringer her, men Plan og bygningsetaten vil uansett legge føringer på utbyggingen, ut i fra hvordan nærområdet ser ut, og gjeldende reguleringsplan. Loftsveilederen, som dere kan finne på kommunens hjemmesider må uansett følges. Og Byantikvaren kan komme med innvendinger, selv om eiendommen ikke er gul-listet.

SEQUOIA

Skiftes taket samtidig som man bygger ut?

Det kan være en god idé, og om taket er modent for utskiftning er det et perfekt tidspunkt for en utbygging. Men om taket er relativt nytt eller i god stand er det ikke nødvendig. Vi gjør en vurdering i hvert enkelt tilfelle.

Jeg bor i etasjen under loftet, må jeg belage meg på mye bråk?

Sammenlignet med i dag, vil det nok bli en del mer aktivitet over deg. Men en av de første tingene vi gjør ved en utbygging er å isolere mot loftet og forsterke konstruksjonene her. Det vil altså bli en vesentlig heving av lydisoleringen mellom disse etasjene i forhold til i dag. Det vil bli vesentlig mindre lytt mellom deg og loftet enn mellom deg og de under deg. Når det gjelder selve byggearbeidene vil du være den som merker det mest, men arbeidene vil i stor grad gjennomføres innenfor kontraktsfestede tider, normalt fra 0730-1700, mandag til fredag.

Hvor lang tid tar en utbygging?

Dette varierer veldig i forhold til størrelsen på loftet, men som oftest mellom 6 og 10 måneder.

Jeg bruker loftsboden min i dag, hvordan erstattes dette?

Det kan være ulike løsninger her. Du vil jo som sameier få betalt i en eller annen form for dette. I mange tilfeller oppgraderer vi kjelleren og forbedrer lagringsarealet her, og så finnes det også mange gode løsninger for innvendig lagring i leilighet. Dette er kanskje den største ulempen dere må vurdere opp mot fordelene. Boder i bakgård er også mulig.

Hva er fordelene med å selge til Sequoia, i stedet for til beboerne i etasjen under?

Hovedgrunnen er at dere totalt sett vil få bedre betalt. En del-utbygging av loftet vil også legge begrensninger for muligheten til å selge annet areal senere, og kan innebære at sameiet/borettslag kan tape mye penger. I tillegg vil flere nye leiligheter bidra til å øke inntektene man har på felleskostnader. Felleskostnader kan fort reduseres med 10 % for den enkelte, og i mange tilfeller mer, alt etter antall enheter.

Hvilket ansvar kan vi få om vi selger loftet?

I et tilfelle der dere selger til Sequoia er vi regnet som en profesjonell part, og har et ansvar for å selv undersøke hva vi kjøper. Det eneste som kan være risikoen her er at man bevisst har tilbakeholdt opplysninger fra oss om vesentlig svakheter ved eiendommen, eller forhold rundt. Vi har byggherreforsikring og ovenfor nye kjøpere når leilighetene selges er det selvfølgelig vi som har ansvaret, og vi gir også §12-garanti ihht. bustadoppføringslova ovenfor kjøper på lik linje som når man kjøper en helt ny leilighet i et nybygg.

Blir det mye arbeid for styret?

Det velger man i stor grad selv. Det største arbeidet for styret er nok i forkant, frem til avtalen er inngått. Herfra styrer vi prosjektet, og sameiet bestemmer selv hvor mye de vil involveres og hvordan. Det er vanlig at man har en kontaktperson, og vi forsøker å legge opp løpet slik at det blir minst mulig arbeidsmengde på styret.

Hvem kontakter vi hvis det skjer noe?

Det er vanlig at styret har en kontaktperson for utbyggingen, i tillegg vil en av våre partnere fungere som prosjektleder, om dere har spørsmål. Vi vil også sende ut oppdateringer på

SEQUOIA

fremdriften ved jevne mellomrom. I tillegg vil det være en ansvarlig formann på byggeplass, slik at om det er umiddelbare forhold kan dere snakke direkte med denne på stedet.

Taket



Man ser det ikke, men taket er et særdeles viktig element i et bygg, og med norske værforhold er det svært viktig at det er ordentlig bygget. Tak har normalt en levetid på ca. 25-50 år.

I tillegg har mange tak ikke etablert lufting, noe som kan skape fuktproblematikk og råte, selv om taket er relativt nytt. I de fleste tilfeller bytter vi tak som en del av utbyggingen, og bygger dette på en måte som ivaretar lufting og hindrer fuktproblematikk i mange tiår fremover.

Hvordan vet vi om taket bør byttes?

Med mindre det er synlige fukt- eller råteskader, blir det en skjønnsmessig vurdering i forhold til tilstand og alder på taket.

Om man ikke vet når taket ble skiftet er det mulig å anslå alder ved en visuell befarings, og gjøre en helhetlig vurdering om bytte er anbefalt.

Hva koster det å skifte taket?

Det er vanskelig å gi en pris pr. meter tak, da det avhenger veldig av størrelse og mengden på arbeidet. Om dere vurderer å skifte taket med og uten loftutbygging opp mot hverandre lager vi et tilbud på kjøp av loftet der skifte av tak blir en del av avtalen.

Skifter dere bare yttertaket, eller hele konstruksjonen?

Hvis et skifte av tak er nødvendig er det i de aller fleste tilfeller bare snakk om yttertaket. Det kan være skader på innertak som gjør skifte av dette er nødvendig, men det er ytterst sjelden.

Hvilken type tak kan man bytte til?

Det er vanligvis ikke noe kra fra Plan og Bygg i forhold til valg av materiale, men Byantikvaren kan komme med innspill, spesielt hvis det er en taktype som er dominerende for nabolaget. Estetisk kan det også da være fordeler med å følge dette.

Kan vi legge solcellepaneler på taket?

Ja, og solcellepaneler er i stor utvikling og blir stadig mer effektive. Dette kan gi lavere driftskostnader over det lange løp, og er positivt for miljøet.

SEQUOIA

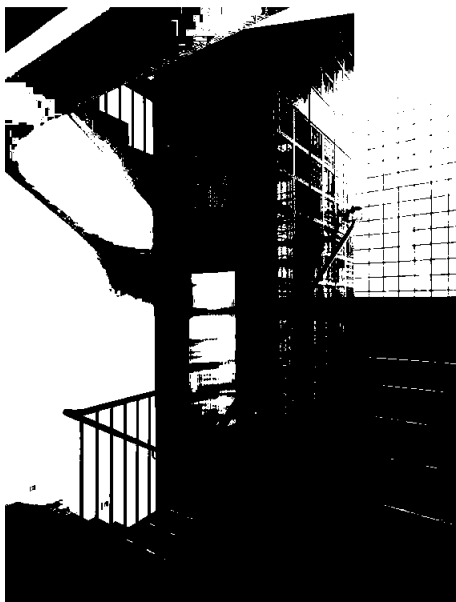
Kan man bytte taket på vinteren?

Ja, det går helt fint.

Vi har ikke snøfangere, kan det ordnes ved en utbygging?

Ja, snøfangere er viktig, da sameiet eller borettslaget i fellesskap har ansvaret for om noen på gaten skulle bli truffet av istapper eller lignende. Varmekabler i takrenner er også å anbefale.

Trapperom og heis



Blir det mye skader på trapperommet i byggefasen?

Nei, det er svært begrenset. Materialer vil bli løftet opp på loftet via stillasheis, og ikke tatt opp via trappene. Dersom det skulle oppstå noen skader vil vi reparere disse til samme stand som før. I Mange tilfeller ønsker man en oppgradering av trapperom. I et slikt tilfelle vil vi gjennomføre dette som et av de siste tiltakene når utbyggingen går mot slutten.

Kan dere sette inn heis?

Dersom det er ønskelig å sette inn heis er vi veldig positive til å gjennomføre dette, og vil ta en stor del av kostnaden.

Må i tilfellet trapperommet fjernes?

Nei, det er lite aktuelt. Det vil ofte være et rom i midten av trappen som er stort nok til at man får plass til heis, men det varierer fra bygg til bygg.

Hvordan fordeles kostnaden til heis?

Ved etablering av heis vil man få større verdiøkning på sin leilighet jo høyere man kommer opp i etasjene, og det er vanlig at kostnadsdelingen reflekterer dette. Det er dog opp til generalforsamlingen å vedta.

Hva må til for å kunne bygge heis?

For det første må trapperommet være stort nok. Åpningen i trapperommet i midten må være ca. 1 meter x 1.25 som minimum. I tillegg må vi finne plass i kjeller eller loft til heisrom.

Gjør dere andre endringer i trapperom?

SEQUOIA

I mange tilfeller går ikke trapperommene til loftet, bare enkelte baktrapper. I slike tilfeller må vi videreføre trapperommet til loftet. Det må beregnes noe støy og støv i denne fasen, men det er kort tidsrom, og begrenses til dagtid.

Kan heis / trapperom plasseres på utsiden av bygget?

Ja, men det avhenger veldig av typen gård. Byantikvaren er ikke en stor tilhenger av utvendige trapperom, men om det kan løses på en estetisk pen måte kan det være et alternativ.

Fasade, balkonger og vinduer

Et godt ytre uttrykk på bygningen er også viktig. Det påvirker helhetsinntrykket av boligene, og har verdimeessig betydning for eksisterende og nye beboere.

Vi er utsatt for vær og vind i Norge, og fasaden bør vedlikeholdes regelmessig. Vi er derfor veldig positive til å gjøre oppgraderinger i forbindelse med utbygging. Sameier og borettslag kan også spare kostnader, ved å ta i bruk i vårt stillas. En balkongutbygging kan også gjøres i den samme operasjonen.



Hva koster en fasaderehabilitering?

Det vil avhenge veldig av typen rehabilitering, og hvor stort et eventuelt vedlikeholdsetterslep vil være. Dere er heller ikke forpliktet til å bruke oss i en sånn fase, og kan selvfølgelig konkurranseutsette dette.

Kan arbeidet utføres på vinteren?

Det kan det, men det koster mer, fordi det krever kontinuerlig oppvarming mens arbeidene pågår, noe som selvsagt fordyrer jobben. Vi anbefaler derfor å utføre slik arbeider fra slutten av mars til slutten av september.

Kan vi velge den fargen vi vil på fasaden?

Ja, man står relativt fritt, men vi anbefaler å følge Byantikvarens retningslinjer.

Hvordan vet vi om vi burde bytte vinduer?

Hvis flere vinduer er punktert er det på tide. Det går utover sikt, og det ødelegger også noe av den isolerende effekten av vinduene. Man kan også undersøke hvorvidt det trekker. Skifte av vindu kan føre til reduserte strømkostnader. Generelle levetidsbetraktninger er 30 år, men med godt vedlikehold kan de holde lenger.

Kan det være fordeler ved å rehabilitere heller enn å skifte?

Ja, både kostnadmessig og miljømessig kan det være en fordel å rehabilitere. At noe er gammelt betyr ikke nødvendigvis at det er dårlig. Enova anbefaler å skifte, mens Riksantikvaren vil bevare. Her må vi gjøre en helhetlig vurdering fra gård til gård.

SEQUOIA

Kan vi bytte til hvilken som helst type vinduer?

Det kommer an på gården, men i 1890-gårder er Byantikvaren klar på at det skal byttes likt mot likt. Det betyr ikke at tre må byttes mot tre, men at de må være utseendemessig like.

Kan dere bygge balkonger?

Ja, dette er noe vi generelt er positive til. Det vil i de aller fleste tilfeller være mulig å bygge balkonger, og dere har da en mulighet til at byggingen gir enda større fordeler og en solid verdiøkning for beboerne.

Hvor store balkonger kan vi få ?

Her er det maksimalmål på 1.5 x 2.5 meter i de fleste tilfeller.

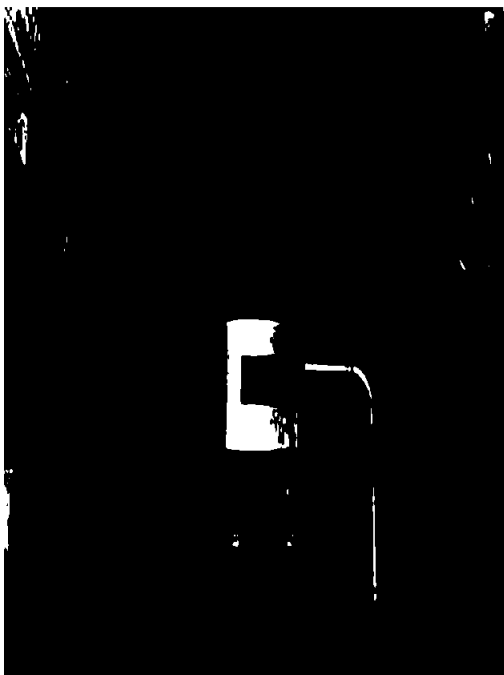
Hva koster en balkong?

Når vi gjennomfører en større utbygging vil dette typisk ligge på om lag 150.000,- kroner pr. balkong. Men om det skal bygges en eller to vil det bli vesentlig dyrere.

Kan man etablere balkonger mot gate?

Nei, det er lite sannsynlig at man får godkjent. Balkongene må ligge mot bakgård/bort fra gate. Da er det dog veldig sannsynlig at man får gjennomført denne oppgraderingen.

Kjeller



Er kjelleren din et sted du kvier deg for å gå ned i? Ofte erfarer vi at kjellerne rundt omkring er veldig fuktige, mørke, og rotete. Det ser ikke pent ut, men aller viktigst; det kan skade bygget over tid – føre til hussopp, og bli svært kostbart. Som en del av loftutbyggingen bygger vi også ofte kjelleren 'på nytt': da rekonstruerer vi gjerne for optimal plassutnyttelse, setter inn ventilasjonsanlegg, lys og varme. Som konsekvens får man en kjeller som er trivelig å gå ned i, og som ikke minst tar godt vare på både bygningskroppen og gjenstandene man er glad i, men som man ikke har plass til i leiligheten.

I tillegg kan utvendig drenering være et nødvendig tiltak. Dette må vurderes fra gård til gård, også i forhold til hva som finnes av eksisterende drenering.

SEQUOIA

Hvordan vet vi om klimaet i kjelleren er godt nok for lagring?

Ofta vil man kjenne dette når man komme ned i kjelleren. Om det er klamt og fuktig, lukt og med synlige saltutslag på vegger bør kjelleren rehabiliteres uavhengig av om man trenger ekstra lagringsplass som følge av salg av loftet.

Kjelleren vår er i bra stand, må likevel noe gjøres?

Det avhenger av hvor god brannsikringen er pr. d.d. Det kan være en utbygging av loft kan utløse nye brannkrav i kjeller. Dette vil vi se på ved befaring. I tillegg må vi sannsynligvis finne plass til en bod til hver av de nye leilighetene.

Hvor mye bedre blir kjelleren ved en oppgradering?

Det er vanskelig å gi et entydig svar på det, og det vil aldri bli like bra som et nytt bygg. Men ved installasjon av ventilasjonsanlegg og varmeanlegg vil det bli vesentlig bedre, og man vil kunne lagre det meste i kjelleren. Vi vil på generelt grunnlag uansett aldri anbefale oppbevaring av f.eks. bunad i en kjeller.

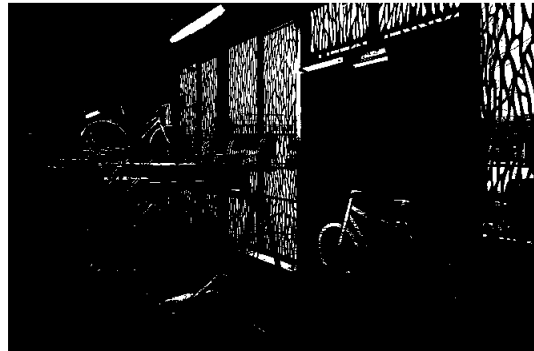
Hvordan vet vi om vi har utvendig drenering?

Som regel er det drenert utvendig, men dersom styret ikke har informasjon om dette kan det være vanskelig å anslå når det ble utført. Som regel gjenspeiler det klimaet i kjelleren, og i verste fall er det synlig vanninnsig ved mye nedbør.

Bakgård og bruk av fellesarealer

I Sequoia er vi veldig glad i å utnytte sentrumsnært areal som ikke er i bruk. Dette gjelder utvendig så vel som innvendig.

Mange eiendommer har bakgårder og fellesarealer som er lite i bruk. Her bidrar vi gjerne i forbindelse med prosjektet. Det kan være sykkelhus, barnevognparkering, lekeareal, grønnsakhager, eller sittegrupper.



Blir bakgård og fellesarealer ødelagt av stillas, materialer og arbeidere?

Her kan det være blomsterbed og lignende som blir påvirket av stillasene. Vi ser på plassering i samråd med styret i hvert enkelt tilfelle. I tillegg må dere påregne at det vil være en del materialer og avfallscontainer stående i byggeperioden. Husk at vi skal selge leilighetene når de er ferdig bygde, og vi vil selvfølgelig ønske at utomhusområder da er på sitt beste, fortrinnsvis bedre enn når vi startet arbeidene.

Hvor lenge vil stillaset være oppe?

Det avhenger av størrelsen på prosjektet. Jo større loftet er, jo lenger vil byggeperioden være. Som tommelfingerregel kan dere beregne ca. 6 måneder.

SEQUOIA

Vil jeg kunne se ut i byggeperioden?

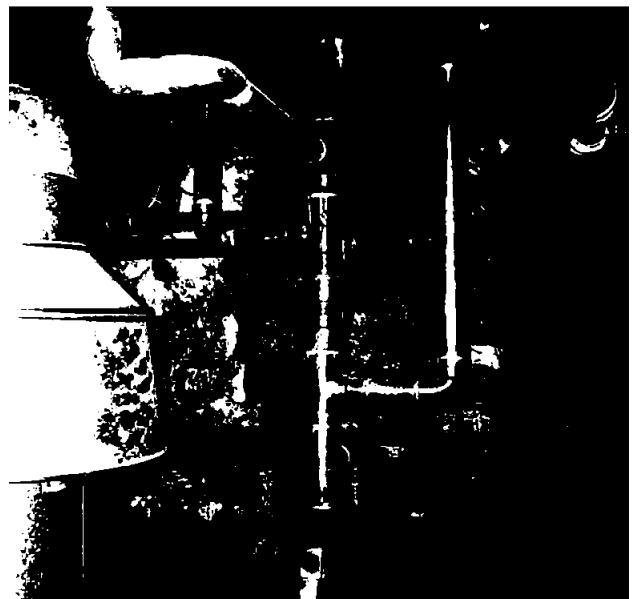
Vi har duk på utsiden av stillaset for å unngå risiko for at verktøy kan falle ned på gaten, noe som er et krav fra vår side med tanke på sikkerhet, men både dette og Sequoia-plakat vil være perforert, slik at det slipper gjennom lys. Vi har så langt ikke hatt negative tilbakemeldinger på dette. Vi tilstreber også å ha kun stillas på en side av bygget.

Rør og pipeløp

Når vi bygger nye leiligheter på loftet er vi avhengige av å koble oss til eksisterende installasjoner. Rør og pipeløp kan ofte være fra byggeår, selv i de klassiske 1890-gårdene.

Om rør ikke rehabiliteres vil på et eller annet tidspunkt de gamle rørene gå lekk, noe som kan få konsekvenser i form av fuktskader, som kan bli svært kostbart.

Piper og brannmurer er utsatt for store temperaturvariasjoner som kan føre til sprekkdannelser og utettheter. Vi kan foreta inspeksjon av avløpsrør og piper som en del av prosjektet, og gjennomføre utbedringer som en del av jobben ved behov.



Hvordan vet vi om avløpssystemet er oppgradert eller fra byggeår?

Dersom styret ikke har informasjon om dette må man foreta en rørinspeksjon med kamera. Da vil man kunne anslå alder, og viktigst av alt, finne ut om det er skader og svakheter som bør utbedres.

Må man bytte alle avløpsrørene samtidig?

Nei, man kan eventuelt bytte ut kun de rørene som det er mest prekært at blir tatt. Kanskje kan det være at det ikke er noen behov, og i enkelte tilfeller kan man gå for rør-i-rør-løsninger, som f.eks. «strømper» inne i de gamle avløpsrørene.

Må vi rehabilitere badene om vi skifter avløpsrør?

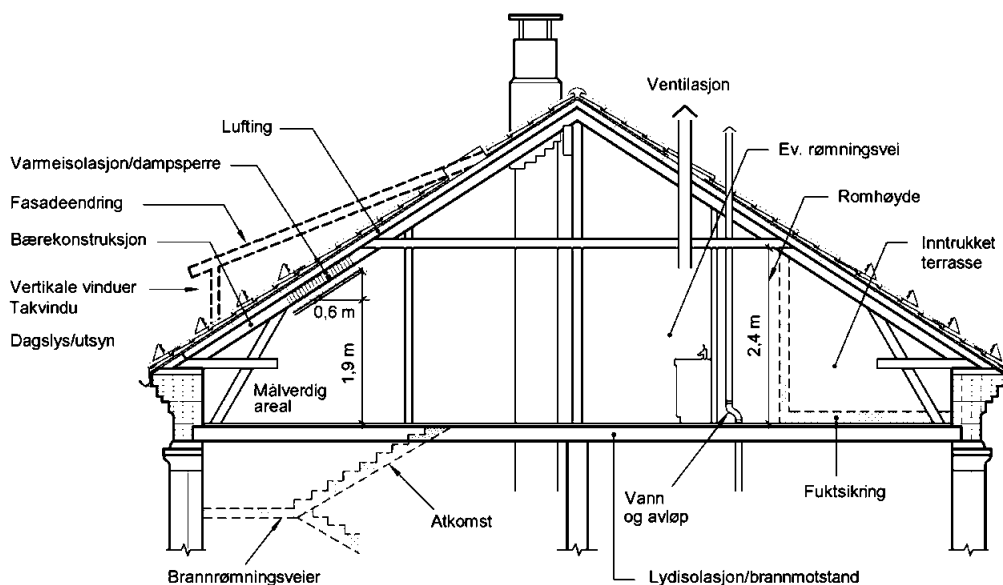
Det kan bli en konsekvens, men som regel ikke. Mange velger dog å oppgradere bad i samme forbindelse da det er mer kostnadseffektivt, hvis badene i gården er gamle.

Er det farlig å bruke pipeløpene i eldre gårder?

Det kan det være, dersom det er sprekker i de. Veldig mange bygårder i Oslo er fra 1890-tallet, og om de ikke har blitt sjekket for sprekker på mange år er det viktig at dette blir gjort, og eventuelle sprekker utbedret.

SEQUOIA

Andre spørsmål?



Det kan være mye man lurer på i forbindelse med rehabilitering av gamle gårder, og salg av loft. Vi er glade for å oppdatere våre spørsmål og svar, så om du har ett spørsmål du ikke fikk svar på her, blir vi bare glade for å ta imot din henvendelse.

Ingen spørsmål er dumme, du har sannsynligvis aldri gjort dette før, og det er jo vi som er spesialisten! Send oss en e-post på post@sequoia-as.no.

Med vennlig hilsen
Sequoia-teamet



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Bjørn Kielland Andersson

Ines Andrea Marques

Jonas Aasheim Wærnhus

Josefine Rief Magnussen

Karoline Randahl

Kjersti Vold

Marius Kongsfjell Fekene

Markus Smith

Nina Olsen

Sara Schjølberg Marques

Silje Marie Hansen

Tale Søderlund

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Ellen Balke Hveem

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år



Daniel Gornitzka Abelson

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Brita Endal

Kamilla Naess



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.