



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 228 936
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL VALSET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 29.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 955228936

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 015 233	4 445 482
Sum inntekter		5 015 233	4 445 482
Kostnader			
Lønnskostnad		901 595	776 075
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 248	21 309
Annen driftskostnad		3 242 483	2 918 940
Sum kostnader		4 164 326	3 716 324
Driftsresultat		850 907	729 158
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 029	60 379
Sum finansinntekter		58 029	60 379
Annen finanskostnad		915 092	799 542
Sum finanskostnader		915 092	799 542
Netto finans		-857 063	-739 163
Resultat før skattekostnad		-6 156	-10 006
Årsresultat		-6 156	-10 006
Totalresultat		-6 156	-10 006
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 156	-10 006
Sum overføringer og disponeringer		-6 156	-10 006



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 067 296	9 067 296
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		476 706	496 954
Sum varige driftsmidler		9 544 002	9 564 250
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 544 002	9 564 250
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		61 416	10 962
Andre fordringer		125 748	138 858
Sum fordringer		187 164	149 820
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		558 486	1 260 961
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		558 486	1 260 961
Sum omløpsmidler		745 650	1 410 781
SUM EIENDELER		10 289 651	10 975 031



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 309 045	6 302 890
Sum opptjent egenkapital		-6 309 045	-6 302 890
Sum egenkapital		-6 300 645	-6 294 490
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 508 584	15 914 245
Øvrig langsiktig gjeld		789 600	789 600
Sum annen langsiktig gjeld		16 298 184	16 703 845
Sum langsiktig gjeld		16 298 184	16 703 845
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 906	79 517
Leverandørgjeld		117 904	284 162
Skyldige offentlige avgifter		51 707	40 530
Annen kortsiktig gjeld		117 596	161 466
Sum kortsiktig gjeld		292 113	565 675
Sum gjeld		16 590 297	17 269 520
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 289 651	10 975 031



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 365675

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 228 936
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL VALSET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 955 228 936
AL VALSET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 015 233	4 445 482
Sum inntekter		5 015 233	4 445 482
Kostnader			
Lønnskostnad		901 595	776 075
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 248	21 309
Annen driftskostnad		3 242 483	2 918 940
Sum kostnader		4 164 326	3 716 324
Driftsresultat		850 907	729 158
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 029	60 379
Sum finansinntekter		58 029	60 379
Annen finanskostnad		915 092	799 542
Sum finanskostnader		915 092	799 542
Netto finans		-857 063	-739 163
Resultat før skattekostnad		-6 156	-10 006
Årsresultat		-6 156	-10 006
Totalresultat		-6 156	-10 006
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 156	-10 006
Sum overføringer og disponeringer		-6 156	-10 006



Organisasjonsnr: 955 228 936
AL VALSET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 067 296	9 067 296
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		476 706	496 954
Sum varige driftsmidler		9 544 002	9 564 250
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 544 002	9 564 250
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		61 416	10 962
Andre fordringer		125 748	138 858
Sum fordringer		187 164	149 820
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		558 486	1 260 961
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		558 486	1 260 961
Sum omløpsmidler		745 650	1 410 781
SUM EIENDELER		10 289 651	10 975 031
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 400	8 400



Sum innskutt egenkapital	8 400	8 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 309 045	6 302 890
Sum opptjent egenkapital	-6 309 045	-6 302 890
Sum egenkapital	-6 300 645	-6 294 490
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 508 584	15 914 245
Øvrig langsiktig gjeld	789 600	789 600
Sum annen langsiktig gjeld	16 298 184	16 703 845
Sum langsiktig gjeld	16 298 184	16 703 845
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 906	79 517
Leverandørgjeld	117 904	284 162
Skyldige offentlige avgifter	51 707	40 530
Annen kortsiktig gjeld	117 596	161 466
Sum kortsiktig gjeld	292 113	565 675
Sum gjeld	16 590 297	17 269 520
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 289 651	10 975 031



Organisasjonsnr: 955 228 936
AL VALSET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 9286

AL VALSET BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i AL VALSET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

27. mars 2025 kl. 18:00, Sverresborg Kirkesenter.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker hvor det ikke skal fattes vedtak, men som styret ønsker å orientere om.

Nytt låssystem: viser til det som står i årsberetningen ang dette. Videre vil det bli orientert om mulige låssystemer og ulike funksjoner som tilbys.

Energikartlegging: Viser til det som står i årsberetningen ang dette. Vi har engasjert OBOS prosjekt til å føre denne saken for oss. Det vil bli gitt en videre orientering på GF.

Spyling av avløp i leiligheter: Vi har mottatt et tilbud på spyling av avløpsrør fra kjøkken og vaskerom. Dette vil vi orientere om på GF.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AL VALSET BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Per Winsnes velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Heidi Kristin Valseth velges som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Styrets årsrapport.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Winsnes

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Berit Gregussen
- Bjarte Bergstrøm

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Ingeborg Kolstad
- Ole Bøkseth

Valg av 2 valgkomitémedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlemmer:

- Finn A. Barstad
- Marius Rundgreen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Per Winsnes	Serinelystveien 42 D
Nestleder	Berit Gregussen	Gamle Oslovei 31 B
Styremedlem	Bjarte Bergstrøm	Gamle Oslovei 31 C
Styremedlem	Knut Erik Fenstad	Gamle Oslovei 31 H
Styremedlem	Heidi Kristin Valseth	Serinelystveien 42 C
Varamedlem	Ingeborg Kolstad	Serinelystveien 42 D
Varamedlem	Ole Bøkseth	Gamle Oslovei 31 D

Valgkomiteen

Finn Arne Barstad	Serinelystveien 42 E
Marius Rundgreen	Gamle Oslovei 31 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 90 97 33 10 og e-post: valset@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om AL Valset Borettslag

Borettslaget består av 84 andelsleiligheter.

AL Valset Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955228936, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

425 24

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

AL Valset Borettslag har en vaktmester ansatt i hel stilling. Det er ikke registrert skader eller ulykker i forbindelse med utførelsen av arbeidsoppgaver.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Morten Svenneby-Arvnes. Borettslagets revisor er Deloitte.



Styrets arbeid

Styret har gjennom året 2024 hatt 8 styremøter og ivaretatt borettslagets daglige drift og har blant annet arbeidet med følgende saker:

Utenomhusarbeid

Det ble i 2023 foretatt oppmerking av parkeringsplasser ute. Disse ble nok merket noe for smalt. Det betyr at vi må foreta en ny oppmerking våren 2025, hvor det blir en bredde på hver parkeringsplass på 260 cm. Dette kan bety noe forskyvning av parkeringsplasser i forhold til strømuttak for el-billading.

Nye plasser for avfall/renovasjon: det ble endringer av avfallshåndteringen i Trondheim kommune i 2024. Nå skulle det være skille på ordinært restavfall og matavfall. Videre var det ønskelig fra Retura at de fleste avfallscontainere skulle være lettere tilgjengelig når Retura-bilene kom for tømning. Det ble derfor foretatt utvendig tilrettelegging for dette ved å anlegge egne plasser for glass/metall, plast, papir og restavfall utendørs. Matavfall vil fortsatt være plassert innendørs i bod. Det var LMT-entreprenør som ble benyttet for å kunne etablere nødvendige plasser utendørs for denne ordningen.

Vi hadde en del tilsig av smeltevann av snø ved inngangen til Gamle Oslovei 31 F (tunnel mot Gamle Oslovei). Det medførte at det kom vann innvendig i oppgang F og inne i kjellergang/boder. Det ble foretatt avhjelpende tiltak umiddelbart, men det var helt nødvendig å foreta noe mere varige løsninger for fremtiden. Det ble da satt inn et avlastningssluk ved inngang F som igjen ble koblet mot sluk i innvendig sluk i bod. For å unngå et tilsvarende tilsig av vann fra snøsmelting, vil ikke snølagring skje på samme område.

Nye dører

Det ble diskutert på GF 2024 om vi skulle gå til anskaffelse av kameraovervåking av fellesarealer. Det ble ikke flertall for et slikt forslag, men det ble i stedet vedtatt at vi skulle skifte ut alle dører som går til både sykkelboder og utvendige kjellerinnganger. Dette ble igangsatt våren 2024, først med alle dører til sykkelboder + vaktmesters arbeidsplass. Seinere på året ble det også skiftet ut alle utvendige dører til kjellerinngangene. Vi er tilfredse med arbeidet som er utført. På sikt vil det nok være aktuelt å skifte ut de øvrige dørene som går til utvendige boder.

Balkonger/verandaer

Også i 2024 ble det utført renoveringsarbeid på noen balkonger/verandaer. Fortsatt vil vi følge opp slike saker, slik at det er trygt for beboerne å bruke sine balkonger/verandaer.

Utskiftinger av sluk i leiligheter

Styret har et vedtak på at sluk i gulv tilhører selve bygningsmassen. Det betyr når slike sluk skal skiftes i forbindelse med renovering av bl.a. badrom, vil denne kostnaden belastes borettslaget. Et slikt slukskifte medfører utmeisling av eksisterende sluk og innfesting av nytt. Slike skifter kan medføre skader i tak i underliggende bad. Evt. slike skader er det vår vaktmester som følger opp.

Slike slukskifter skjer som oftest i sammenheng med eierskifter. Antatt kostnad pr skifte ligger på kr.8500,-.



TV-internett/fiber

Alderssammensetningen blant våre beboere er forskjellig. Det er derfor ulikt behov for bl.a. hastighet på tv/internett-tjenester. Det har medført et ønske om at det blir lagt inn fiberkabler som igjen gir en økt hastighet på tv-/internettssignaler.

Styret behandlet denne saken i 2023 hvor det ble innhentet tilbud fra 4 leverandører av slike tjenester.

Med bakgrunn i de tilbud som forelå, vedtok styret å fortsette samarbeidet med Telenor som da utførte arbeidet med å legge inn fiber i alle tre blokkene. Dette arbeidet ble startet opp våren 2024.

Det ble et intenst arbeid med både graving, legging av fiber og opplegg for mottakssignaler i alle boenhetene. Det ble også lagt frem fiber til vaktmester og til styrerommet i Gamle Oslovei 31.

Det var nok noen utfordringer underveis, men i løpet av sommeren var alle boenheter kommet over på fiber, noe som skal gi en økt fart på nettet og en bedre TV-dekning.

Forsikringsordning/leverandør

Vi fikk et forbedret tilbud fra Gjensidige forsikring på forsikring av bygningsmassen, slik at Gjensidige fortsatt er vår leverandør av forsikringstjenester.

Samarbeidet med forsikringsselskapet har vært god.

Renhold/fellesområder

Styret har til tider vært mindre fornøyd med det renholdet som er blitt utført. Det er også beboere som har bemerket dette. Leverandøravtalen med Pluss-service AS som har vært leverandør av renholdstjenester de siste årene, ble sagt opp i november 2024 med virkning fra og med 01.02.2025.

Bakgrunnen for denne oppsigelsen begrunnes med både dårlig renhold, manglende informasjon og dårlig kommunikasjon med vår leverandør av renhold. Det viste seg at Pluss-service as hadde satt bort arbeidet til et annet firma uten å informere AL Valset borettslag om denne endringen.

Det ble også gjort flere avtaler med firmaet om møter for å drøfte renholdet, uten at de fant tid til å delta. Med de begrunnelser som her er nevnt, fattet styret vedtak om å avslutte samarbeide med nevnte firma.

Vår nye vaktmester tenker også økonomi når det gjelder gjennomføring av tiltak og ordninger. Ved å foreslå og legge opp til en ny plassering av renovasjon, sparer borettslag store summer på den nye ordningen. Det samme tenker vår vaktmester når det gjelder renhold. Nå har vår vaktmester tatt over renholdet av fellesområdene. Det er inngått en gjensidig avtale med en prøveordning på 6 måneder, som da vil bli vurdert etter utløpt tid. Dette renholdet er ikke en del av det ordinære arbeidet som tilligger vaktmestertjenesten. Med en slik ordning, sparer borettslaget inntil kr.100.000,- pr år i renholdskostnader.

Felleskostnader - økonomi

Styret må til enhver tid ha kontroll på den økonomiske situasjonen. Vi må ta innover oss at AL Valset Borettslag nå er 60 år. Det betyr at kravene til vedlikehold er noe styret har på sin agenda. Nå har styret de seinere årene foretatt en del viktig vedlikeholdsarbeid. Det er lagt nye tak og gesimser på alle blokkene. Utenomhusområdet har fått en betydelig oppgradering, og el-billading er etablert til beste for beboerne.

Videre er det som tidligere nevnt, foretatt reparasjoner av flere balkonger/verandaer.

Brannslukningsapparater er på plass i alle leiligheter og i fellesområder.

De nye EU-direktiver krever etter hvert at alle borettslag vurderer energiklassifisering av boligmassen. Pr. dato blir alle boliger klassifisert etter hvilket år bygningen ble etablert. Det



vil si at våre bygninger blir lavt klassifisert, noe som kommer frem i salgsoppgaver når det er salg av leiligheter. Vi må nok påregne at borettslaget må foreta en oppgradering som går på isolering/minske varmetap i vår bygningsmasse. Styret ønsker i utgangspunktet å holde felleskostnadene så lave som mulig. Med de økte rentekostnader som alle opplever, med økte kostnader på kommunale avgifter, strøm med mere, var det helt nødvendig med den husleieøkningen som ble foretatt ved årsskiftet 2023/24.

For å kunne møte de utfordringer som kommer i forhold til fremtidig vedlikehold, må nok styret til enhver tid vurdere evt. økning i husleie/felleskostnader for å kunne møte det arbeidet som må foretas. Det er ikke ønskelige å øke fellesgjelden noe mere, men om nødvendig må også det gjøres. Ved at vi evt. får opparbeidet oss en større økonomisk «buffer» ved at husleien/felleskostnaden økes noe, vil vi være i en bedre posisjon når både vedlikeholdsarbeid og oppgraderinger av boligmassen må foretas.

Legger ved denne oversikten over arbeid som er utført i AL Valset borettslag siden 1965:

- 1989: Fasade utskiftning utført av firma: Selmer Furuholmen**
Kontrakt og arbeidsoppdrag/omfang: Byggherren gir herved entreprenøren i oppdrag å forestå all prosjektering og produksjon for rehabilitering av fasader, taktekking samt div. arbeid i inngangspartier på blokkene A, B og C. Viser til inngått avtale med Selmer Furuholmen datert 24.05.1989
Kostnad: kr.4.592.000,- inkl. mva
- 1996: Utskifting av avløpsrør fra kjøkken til sjakt i alle leiligheter.** Det er foretatt utskifting av nevnte rør i alle boenhetene.
Kostnad: kr.277.000,- inkl. mva
- 1998: Utvidelse av balkonger/verandaer**
Kontrakt og arbeidsoppdrag/omfang: Tilbud på komplett leveranse og montering av balkonger for 84 leiligheter fordelt på 2 boligblokker i 3 etasjer, beliggende i Serinelystveien 42 og Gamle Oslovei 31.
Viser til inngått avtale med Åsmund Riise, Bygg og EiendomsService.
Kostnad: kr.3.500.000,-
- 2006: Bygging av garasjeanlegg**
Det ble bygd 25 garasjer fordelt på 3 bygg: 2 dobbeltbygg og et enkeltbygg.
Kostnad: kr.784.000,- inkl. mva
- 2011: Skifte av vinduer og balkongdører i hele borettslaget**
Tore Mørch arkitektkontor ble engasjert til å bistå med planlegging, innhenting av anbud og gjennomføring til ferdigstilling.
I beskrivelsen av arbeidet, er det bestemt at det skal være lydvinduer med 29 db lydreduksjon og fastvindu/vanlig balkongdør på stue.
Indergård og Nypan AS var entreprenøren som utførte arbeidet.
Viser til inngått avtaler med Tore Mørch arkitektkontor og Entreprenør Indergård og Nypan AS.
Kostnad: kr.7.534.000,- inkl. mva



- 2020: **Takarbeider vedr gesimser og beslag.**
Blikkenslager Geir Bye ble engasjert til å utføre forbedringer av gesimser. Dette arbeidet ble utført sommer/høst 2020. Under dette arbeidet ble det avdekket at gesimsbeslagene var helt tette på yttervegg. Det vil si at utlufting av vegg stopper der og kondens vil oppstå når temperaturen er der -spesielt i høst og vinterhalvår.
Kostnad: kr.750.000,- inkl.mva
- Det ble videre anbefalt at nye gesimsbeslag m/luftespalte monteres og med bedre fall inn mot tak.
Alle pipehatter og luftehetter er i meget dårlig forfatning og bør skiftes ut.
- Med utgangspunkt i denne beskrivelsen, ble det besluttet at utvendig tak med medfølgende piper/lufthetter/gesimser måtte skiftes ut.
Det ble derfor tatt kontakt med OBOS prosjekt som bistod borettslaget i statusvurdering/kravsspesifikasjon/anbudsinndrivelse etc.
- Utskifting av belysningsarmatur til armatur med ledbelysning** i alle fellesområder inkl. trappeoppganger, kjellerganger og utvendig belysning.
Det ble ikke denne gangen foretatt utskifting av lysarmatur på balkonger/verandaer. Dette er også noe som bør vurderes på sikt.
Kostnad: kr.200.000,- inkl.mva
- 2021: **Omtekking av tak med medfølgende oppgaver som nevnt over.**
OBOS prosjekt ble engasjert som ansvarlig for prosjektering og gjennomføring.
Entreprenør: Trøndelag Tak AS ble engasjert av både byggherre og av OBOS prosjekt.
Kostnad: kr.2.660.000,- inkl. mva.
- 2022: **Utenomhusarbeid med kantstein, mur, masseutskifting og asfaltering.**
På grunn av stor slitasje både på veisystemet og innramminger av plenumråder, ble iverksatt et arbeid for å bedre veiene i borettslaget. Det har vært stor slitasje på veglegeme på grunn av tunge kjøretøy vedr avfallshåndtering.
Ny mur ble oppsatt mot Johan Falkbergets vei, ny mur ble oppsatt ved Serinelystveien 42A, masseutskifting av vei ved Gamle Oslo vei 31, kantsteinlegging i hele området og asfaltering.
Kostnad: kr.3.250.000,- inkl. mva.
- 2023: **EL-billading i borettslaget**
Det ble inngått en avtale med ANEO/Trønderenergi om etablering av EL-billading. Det ble oppsatt totalt 45 el-bilpunkt, derav 25 stk i garasjene. Borettslaget hadde ingen kostnader forbundet med investeringene/oppsetting av ladebokser og fremføringer av strøm til alle punktene. Denne investeringen tok ANEO.
Borettslaget betaler en årlig leie av anlegget på kr.21.000,- inkl. mva. Det er da en avtale som på sikt blir nedbetalt, slik at eiendomsretten til anlegget tilfaller borettslaget.



I hele perioden vil ANEO ha ansvaret for oppgraderinger, oppfølging overfor brukerne og vedlikehold av anlegget.

Det er den enkelte bruker som inngår avtale med ANEO, slik at utgifter ved bruk av lader ikke vedrører borettslaget. Det er ingen administrasjon for borettslaget ved en slik ordning.

Oppmerking av parkeringsplasser

Det ble foretatt oppmerking av parkeringsplassene utendørs. Dette ble gjort i forhold til de ladeboksene som var oppsatt mot Johan Falkbergets vei.

Det ble merket etter gammel standard, - dette ble gjort i samsvar med vår daværende vaktmester. I ettertid viser det seg at plassene ble for smale.

Styret har fått klager fra brukerne av plassene om at de er for små. Det medfører at borettslaget må foreta en ny oppmerking.

Kostnad: kr.23.606,- inkl. mva ved første oppmerking.

Vi må nok påregne samme kostnad når vi tar en ny runde med merking.

2024: Skifte av utvendige kjellerdører

Det ble drøftet på GF 2024 om det skulle settes opp overvåkningskamera på aktuelle steder i borettslaget på grunn av en del innbruddsforsøk.

Borettslaget har vært utsatt for flere innbrudd både i sykkelboder og i kjellere. Innbruddene har stort sett vært via utvendige dører. Dette er dører som ble satt inn da borettslaget ble etablert. Slitasjen var stor.

Kameraovervåking ble nedstemt på GF. I stedet ønsket beboerne at vi skiftet ut de nevnte dørene med ståldører.

Det ble i første omgang gjort avtale om skifting av 9 dører, - dører inn til sykkelbodene. Her ble det da satt inn ståldører med smekklås.

Kostnad: kr.165.750,- inkl. mva

Det ble i første omgang gjort avtale om skifting av 9 dører, - dører inn til sykkelbodene. Her ble det da satt inn ståldører med smekklås.

Kostnad: kr.165.750,- inkl. mva

Seinere i 2024 ble det foretatt utskifting av utvendige kjellerdører

Kostnad: kr.165.750,- inkl. mva

Vedlikeholdsplan for borettslaget – saken vil bli presentert og drøftet på

GF/årsmøte.

Viser til den oversikten over som viser utført arbeid gjennom flere år. Det er fortsatt nødvendig å følge opp dette med vedlikehold.

Vi er pålagt å følge opp en energikartlegging av boligmassen. Det er inngått en avtale med OBOS prosjekt for en kartlegging av status ut ifra den oversikt over de forskjellige tiltak som allerede er utført.

Planer for styret fremover

Det foreligger en vedlikeholdsplan som er utarbeidet for noen år siden. Dette var et forslag fra vår tidligere rådgiver i Eiendomsforvaltningen AS.

Det er gjennom flere år blitt foretatt div arbeider som nettopp går på vedlikehold av bygningsmassen og eiendommen generelt. Det er fortsatt nødvendig å følge opp dette med vedlikehold.



Energikartlegging:

Vi er pålagt å følge opp en energikartlegging av boligmassen. Det er inngått en avtale med OBOS prosjekt for en kartlegging av status med utgangspunkt i de forskjellige tiltak som allerede er utført.

Denne kartleggingen gjelder:

1. kartlegge status på energisituasjonen.
2. få en riktig energiklassifisering av boligmassen. Dette vil være til stor hjelp når leiligheter skal selges.
3. se på ulike tiltak som vi bør vurdere for å sikre en best mulig energisituasjon.

Vi har allerede mottatt støtte fra ENOVA på kr.125.000,-. Dette utgjør 50% av kostnaden ved en slik kartlegging. Det kan bety at vi må foreta nye tiltak for å forbedre byggene etter de krav som foreligger.

Det er aktuelt å tenke grønn energi. Vi har tidligere nevnt at det er mulig å bygge ut solenergi på begge sørveggene på blokkene. Dette vil være aktuelt å se videre på i forhold til energiutnyttelse og kostnader vedr en slik utbygging. En slik utbygging vil i hovedsak komme fellesarealer til nytte, slik at evt energikostnader som beboere i dag blir belastet, vil kunne reduseres tilsvarende.

Nøkkelsystem:

Dagens nøkkelsystem er gammelt og slitt. Det har bl a medført at beboere har blitt innestengt i egen leilighet. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko for våre beboere. Styret har innhentet tilbud fra 2 leverandører på skifte av låssystem som omfatter skifte av låskasser og låssystem for alle leiligheter og fellesdører/inngangsdører. Det er også tatt med en gjennomgang av det systemet vi har med opplåsing og kommunikasjon med personer som ringer på ved ytterdør. Systemet vårt som vi har i dag, er ikke tilfredsstillende.

Spyling av rørsystemet:

Det er foretatt spyling av avløp fra både kjøkken/vaskerom/bad for noen leiligheter på grunn av tette avløp. Vi har en forespørsel inn til Stiftsstadens Rør om pris på en spyling for alle boenheter. Det har vist seg i den seinere tid at det er noen leiligheter som har fått vannskader på grunn av tilbakeslag av gråvann i sluk på vaskerom og kjøkken. Dette blir forsikringssaker, noe vi må ta tak i for å unngå slike skader. Da kreves det spyling av avløpsrør/sluk.

Utvendige boddører og div vegger:

Det er ønskelig å foreta skifte av alle utvendige boddører. Dette vil sikre de rom som disse dørene har tilgang til. Videre vil det gi et mye bedre eksteriørmessig inntrykk. De eksisterende dørene er fra byggeårene på 1960-tallet, - dvs at de har fungert i 60 år. Det vil et mye bedre helhetsinntrykk, slik at det blir en helhet når det gjelder dører på plan 1 i begge blokkene.

Maling av vegger på kjeller/1.etg.nivå og garasjeanlegget. Det ble iverksatt maling i 2024, men denne ble ikke fullført. Dette må fullføres i 2025.

Utskifting av kjøleaggregat – kjølerom

Vi mottok klager fra beboere på at det ikke var tilfredsstillende temperatur i kjølerom i Gamle Oslovei 31. Det ble da satt i gang et arbeid med å få utbedret disse aggregatene slik at de leverte riktig temperatur. Dette tok noe tid da leverandør først bestilte feil størrelse på aggregatene. Men det ble etter hvert skiftet aggregat i begge kjølerommene, slik at disse fungerer nå godt. Dette ga oss en kostnad på ca.kr.100.000,-. Alt koster!!



Vaktmesterskifte

Vår vaktmester gjennom hele 35 år, Malvin Gjengaar ble pensjonist høsten 2024. Det ble arrangert en stor avskjedsfest for Malvin torsdag 22. august i området mellom blokkene. Her deltok mange av beboerne i borettslag. Det var grilling, kaffe og gode kaker og sang og taler.

Det var hyggelig å kunne tildele Malvin Gjengaar «Norges Vels medalje for lang og tro tjeneste». Det var en beveget vaktmester som mottok hyllesten. Vi takker Malvin for et godt samarbeid og vel utført jobb. Samtidig ønsker vi han alt godt som pensjonist. Samtidig har vi da kjørt en prosess med å finne vår nye vaktmester. Våren 2024 ble det lyst ut ledig stilling som vaktmester i AL Valset borettslag. Interessen var stor, - hele 17 søkere forelå da søknadsfristen gikk ut. Etter gjennomlesning av søknader og innhenting av referanser, ble det kalt inn 4 kandidater for intervju. Da intervjurunden var ferdig, ble det foretatt en innstilling hvor vår nye vaktmester Bård Arild Sunnset toppet lista. Vi er svært glad for at Bård Arild sa ja til stillingen. Han ble da tilsatt pr 01.08.2024 med en prøvetid på 6 måneder. Da prøvetiden var over 01.02.2025, var det enighet mellom partene om at tilsettingen skulle gå over til en fast oppsigelig stilling hos oss. Begge parter gleder seg til et fortsatt godt samarbeid.

Beboere/miljø/forskjellighet

Det å bo i et borettslag hvor 84++ mennesker bor, krever en raushet, forståelse og tilpasning. Når vår bygningsmasse har en alder på ca 60 år, vil våre boenheter ikke være lydette. Vi vil oppleve at vi bor forholdsvis tett på hverandre, hvor det ikke er mulig å unngå at lyder av ulikt slag kan merkes i tilstøtende boenheter.

I tillegg vil lyder av arbeidsverktøy som murbor og andre bygningslyder lett høres fra helt andre kanter av den blokka vi bor i. Slik er boligsituasjonen og slikt må aksepteres når det utføres arbeid innen de tidsrom som borettslagets vedtekter omhandler. Når melding blir gitt på VIBBO om planlagt arbeid, virker dette uproblematisk.

Styret har nok drøftet enkelte tilfeller hvor det har medført ubehageligheter for naboer. Styret har derfor tatt kontakt med aktuelle beboere for å drøfte situasjoner som har oppstått. Vi opplever at vi har en god dialog med alle beboerne, så vi har prøvd å løse aktuelle saker til beste for alle parter.

Styret takker også beboerne som deltok i vårdugnaden på uteområdet. Med god kaffe og noe å bite i, blir det en hyggelig sosial sammenkomst hvor vi sammen rydder, maler og gjør annet forefallende arbeid som oppgraderer boligområdet vårt. Takk både til vaktmester som organiserer denne årlige dugnaden og til dere som stiller opp med kaffe og kaker.

Høstseminar hos OBOS

Hver høst arrangerer OBOS EiendomsService/rådgivertjeneste et seminar hvor de tar opp aktuelle saker og nye forskrifter som gjelder for borettslag. Dette er nyttige seminarer hvor vi blir oppdatert på aktuelle saker som styret bør ta tak i. Dette seminaret ble arrangert i september 2024 på Scandic Lerkendal. Styreleder deltok på dette seminaret.



Salg/eierskifter i 2024:

Dato	Antall rom:	Nr.	Selger:	Kjøper:	Pris:
08.01.24	3	27	Jenny Agnes Arntsen	Anders Halgunset Hågensen	2.870.000,-
12.01.24	3	82	Erik Malm/Kristin Sivertsen	Simon Myhr Søvik	3.350.000,-
23.07.24	3	71	Terje D. Sørgård/ Stine Olsvik	Sara Eline Strand Iløkken	3.675.000,-
09.08.24	3	20	Stig Rønning/Mette Skjetne	Alex Andersen	2.900.000,-
20.08.24	3	70	Erik Kolsung	Karina Holen/Anders Nybakk	3.975.000,-
23.08.24	3	10	Marius Haug Nysether	Sondre Kristiansen	3.300.000,-
09.09.24	3	11	Kenneth Olsen/Maria Prestvik	Noëlie Maurin	3.140.000,-
27.09.24	3	62	Gudrun Maria Eidem	Joachim Steen/Karen Johnsen	2.850.000,-
30.09.24	2	53	Kai Jakobsen/Anna Simonsen	Maria Landsem	2.760.000,-
14.10.24	3	22	Maren Syversen/ Magnus T Pettersen	Astri Grøtan Dahl/Oda Fossum	3.200.000,-
20.11.24	3	18	Frode Walseth	Marcus Haugen/Maja Aardahl	2.920.000,-

Styret takker alle beboere for et godt samarbeid i 2024, og ser frem til et fortsatt godt samarbeid til beste for alle beboere.

Vi har hatt et tett og godt samarbeid også i 2024 med vår rådgiver i OBOS, Stig Vigdal. Dette gjelder både for den daglige driften og i forhold til både regnskap- og budsjettarbeid. Styret takker for et godt og hyggelig samarbeid.

Vi har hver høst et fellesmøte med styret og rådgiver hvor neste års budsjett blir drøftet. Dette gir oss et godt innblikk og forståelse for drift og økonomistyring for borettslaget. Vi ser nok at avsetning til nødvendig vedlikehold ofte blir underbudsjettet. Viser til f.eks. arbeidet med innsetting av nye ståldører i boder. Dette er en kostnad som tar det meste av det som er avsatt i budsjettet når det gjelder vedlikehold. Men dette var et nødvendig arbeid som bare måtte gjøres.

Videre vil vi takke vår vaktmester Bård Arild Sunnset for et godt samarbeid og vel utført jobb for vårt borettslag og alle beboere siden han begynte hos oss sommeren 2024. Vaktmester møter på alle styremøtene - det er en styrke at vaktmester deltar. På den måten har vi en god dialog og en god oppfølging av de tiltak som skal utføres og for den daglige driften av borettslaget.

AL Valset Borettslag v/styret



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i AL Valset Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Valset Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske
Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Årsregnskap 2024.pdf



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
AL Valsøet Borettslag

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 13. mars 2025
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name Date
Halvorsen, Harald 2025-03-13

Identification

 bankID Halvorsen, Harald



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedlegg

17 av 28

Årsregnskap 2024.pdf



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		845 106	1 202 828
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-6 156	-10 006
Tilbakeføring av avskrivning	15	20 248	21 309
Fradrag for avdrag på langs. lån		-405 661	-369 026
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-391 569	-357 723
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		453 537	845 106
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		745 650	1 410 781
Kortsiktig gjeld		-292 113	-565 675
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		453 537	845 106



AL VALSET BORETTSLAG ORG.NR. 955 228 936, KUNDENR. 9286

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 890 634	4 317 922	4 995 000	5 140 000
Garasjer	10	101 500	106 560	0	0
Andre inntekter	3	23 099	21 000	16 500	17 000
SUM DRIFTSINTEKTER		5 015 233	4 445 482	5 011 500	5 157 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-776 595	-651 075	-739 500	-765 000
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Avskrivninger	15	-20 248	-21 309	-23 000	-23 000
Revisjonshonorar	6	-15 633	-14 606	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-125 755	-120 030	-128 000	-134 000
Konsulenthonorar	7	-2 915	-36 469	-55 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-843 622	-569 450	-350 500	-361 000
Forsikringer		-291 045	-300 106	-339 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-1 006 118	-939 033	-1 054 000	-1 021 000
Garasjer	10	-84 665	-76 872	-90 000	0
Ladekostnader EL-bil		-21 600	-20 769	-21 000	-21 000
Energi/fyring		-35 780	-34 866	-55 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-510 189	-513 139	-504 000	-524 000
Andre driftskostnader	11	-305 162	-293 600	-283 000	-281 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 164 326	-3 716 324	-3 782 000	-3 671 000
DRIFTSRESULTAT		850 907	729 158	1 229 500	1 486 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	58 029	60 379	0	0
Finanskostnader	13	-915 092	-799 542	-897 000	-889 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-857 063	-739 163	-897 000	-889 000
ÅRSRESULTAT		-6 156	-10 006	332 500	597 000
Overføringer:					
Udekket tap		-6 156	-10 006		



AL VALSET BORETTSLAG ORG.NR. 955 228 936, KUNDENR. 9286

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	9 067 296	9 067 296
Andre varige driftsmidler	15	476 706	496 954
SUM ANLEGGSMIDLER		9 544 002	9 564 250
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		61 416	10 962
Forskuddsbetalte kostnader		125 748	133 858
Andre kortsiktige fordringer		0	5 000
Driftskonto OBOS-banken		77 120	388 128
Skattetrekkskonto OBOS-banken		30 005	17 669
Sparekonto OBOS-banken		451 361	855 164
SUM OMLØPSMIDLER		745 650	1 410 781
SUM EIENDELER		10 289 651	10 975 031
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 84 * 100		8 400	8 400
Udekket tap	16	-6 309 045	-6 302 890
SUM EGENKAPITAL		-6 300 645	-6 294 490
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 508 584	15 914 245
Borettsinnskudd	18	789 600	789 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 298 184	16 703 845
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		82 966	78 985
Leverandørgjeld		117 904	284 162
Skyldige offentlige avgifter	19	51 707	40 530
Påløpte renter		4 906	79 517
Annen kortsiktig gjeld	20	34 630	82 481
SUM KORTSIKTIG GJELD		292 113	565 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 289 651	10 975 031
Pantstillelse	21	17 909 600	17 909 600
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 12.03.2025
Styret i AL Valset Borettslag

Per Winsnes /s/

Berit Gregussen /s/

Heidi Kristin Valseth /s/

Knut Erik Fenstad /s/

Bjarte Bergstrøm /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 343 884
TV/Internett	505 000
Parkering	39 750
Strøm elbil	2 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 890 634

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Annet	4
Inntektsført gammelt forskudd	6 595
Utleie lagerlokale	16 500
SUM ANDRE INNETEKTER	23 099

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-537 625
Overtid	-59 058
Påløpte feriepenger	-79 811
Arbeidsgiveravgift	-115 201
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-15 536
O/U premie	-338
Andel kostnader ført på garasjeregnskap	57 050
Yrkesskadeforsikring	-7 305
Andre personalkostnader	-18 772
SUM PERSONALKOSTNADER	-776 595

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,0 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 125 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 5 797, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 633.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 915
SUM KONSULENTHONORAR	-2 915

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-403 443
Drift/vedlikehold VVS	-112 982
Drift/vedlikehold elektro	-22 302
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-150 656
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-154 238
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-843 622

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

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

Eiendomsskatt	-400 702
Vann- og avløpsavgift	-290 261
Feieavgift	-28 358
Renovasjonsavgift	-286 797
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 006 118

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	101 500
SUM INNETEKTER GARASJER	101 500

KOSTNADER GARASJER

Administrasjon	-10 990
Vedlikehold	-4 605
Forsikring	-7 071
Andel lønnskostnader	-57 050
Elektrisk energi	-4 949
SUM KOSTNADER GARASJER	-84 665

SUM GARASJER**16 835****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 250
Container	-22 533
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 878
Datautstyr	-1 687
Annet driftsmateriale	-6 822
Lyspærer og sikringer	-2 679
Renhold ved firmaer	-170 103
Andre fremmede tjenester	-2 263
Kontor- og datarekvisita	-1 957
Trykksaker	-7 005
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 797
Andre kontorkostnader	-55
Telefon/bredbånd	-7 724
Mobiltelefon	-3 788
Drivstoff	-9 042
Vedlikehold biler/maskiner	-22 238
Bank- og kortgebyr	-3 896
Velferdskostnader	-23 446
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-305 162

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bankinnskudd	21 284
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 989
Kundeutbytte fra Gjensidige	34 756
SUM FINANSINNTEKTER	58 029

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-915 092
SUM FINANSKOSTNADER	-915 092

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 096 873
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	7 970 423
SUM BYGNINGER	9 067 296

Tomten er kjøpt.

Gnr.425/bnr.24 med flere.

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Parkeringsanlegg	
Kostpris	731 920
Avskrevet tidligere	-256 210
Avskrevet i år	-16 000
	459 710
Traktor	
Tilgang 2010	483 000
Avskrevet tidligere	-461 756
Avskrevet i år	-4 248
	16 996
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	476 706

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-20 248****NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

Obos Boligkreditt AS - lån 1

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2020

-10 700 000

Nedbetalt tidligere

1 084 945

Nedbetalt i år

310 829

-9 304 226

Obos Boligkreditt AS - lån 2

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-6 419 465

Nedbetalt tidligere

120 275

Nedbetalt i år

94 832

-6 204 358

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-15 508 584****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-789 600

SUM BORETTSINNSKUDD**-789 600****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-30 005

Skyldig arbeidsgiveravgift

-21 702

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-51 707****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger

-28 773

Strøm desember

-5 857

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-34 630****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd

789 600

Pantelån

15 508 584

TOTALT**16 298 184**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

9 067 296

TOTALT**9 067 296**



Valgkomiteen for årets generalforsamling i AL Valset Borettslag har hatt sitt møte og fremmer følgende innstilling:

På generalforsamlingen/årsmøte 4.april 2024, ble følgende valg foretatt når
det gjelder valgkomite:

- Finn Barstad tlf.: 930 04 062
- Marius Rundgreen tlf.: 928 64 596

Styret pr dato:

Leder:	Per Winsnes	valgt for 2 år i 2023	på valg
Styremedlem/nestleder:	Berit Gregussen	valgt for 2 år i 2023	på valg
Styremedlem/controller:	Heidi Valseth	valgt for 2 år i 2024	ikke på valg
Styremedlem:	Knut Erik Fenstad	valgt for 2 år i 2024	ikke på valg
Styremedlem:	Bjarte Bergstrøm	valgt for 2 år i 2023	på valg
Varamedlem:	Ingeborg Kolstad	valgt for 1 år i 2024	på valg
Varamedlem:	Ole Bøkseth	valgt for 1 år i 2024	på valg

1. Det er eget valg på styreleder.
2. Det er eget valg på styremedlemmer
3. Det er eget valg på varamedlemmer
4. Det er eget valg på valgkomite

Valgkomiteen skal da fremskaffe navn på aktuell styreleder som velges for 2 år, og minst 2 styrekandidater som da velges for 2 år. Dette kan være blant de tre som er på valg fra dagens styre, evt at nye kandidater forespørres.

Det skal også fremskaffes minst 2 varakandidater til styret.

Det er åpent for benkeforslag i alle de 4 valgene som skal gjennomføres i møtet. Aktuelle kandidater må da være forespurt på forhånd.

Valgkomiteens innstilling:

1. Styreleder for 2 år: Per Winsnes gjenvalg for 2 år
2. Styremedlemmer for 2 år: Berit Gregussen gjenvalg for 2 år
Bjarte Bergstrøm gjenvalg for 2 år
3. Varamedlemmer for 1 år: Ingeborg Kolstad gjenvalg for 1 år
Ole Bøkseth gjenvalg for 1 år
4. Valgkomite for 1 år: Finn A Barstad gjenvalg for 1 år
Marius Rundgreen gjenvalg for 1 år

.Trondheim, 05.03.2025

Finn A Barstad(sign)

Marius Rundgreen(sign)



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.03.25

Selskapsnummer: 9286 Selskapsnavn: AL VALSET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.