



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 455 415	14 325 577
Sum inntekter		15 455 415	14 325 577
Kostnader			
Lønnskostnad		1 204 583	1 186 591
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 250	3 250
Annen driftskostnad		19 387 630	16 489 373
Sum kostnader		20 595 463	17 679 214
Driftsresultat		-5 140 048	-3 353 637
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 519	4 857
Sum finansinntekter		1 519	4 857
Annen finanskostnad		1 569 380	1 842 443
Sum finanskostnader		1 569 380	1 842 443
Netto finans		-1 567 861	-1 837 586
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 707 909	-5 191 223
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 707 909	-5 191 223
Årsresultat		-6 707 909	-5 191 223
Totalresultat		-6 707 909	-5 191 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 707 909	-5 191 223
Sum overføringer og disponeringer		-6 707 909	-5 191 223



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		77 520 090	77 520 090
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 753	13 003
Sum varige driftsmidler		77 529 843	77 533 093
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		77 529 843	77 533 093
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		147 618	125 587
Sum fordringer		147 618	125 587
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 114 097	7 094 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 114 097	7 094 817
Sum omløpsmidler		7 261 716	7 220 403
SUM EIENDELER		84 791 559	84 753 496

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 500	19 500
Sum innskutt egenkapital		19 500	19 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		59 348 131	52 640 222
Sum opptjent egenkapital		-59 348 131	-52 640 222
Sum egenkapital		-59 328 631	-52 620 722
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		107 788 935	100 896 968
Øvrig langsiktig gjeld		35 669 250	35 669 250
Sum annen langsiktig gjeld		143 458 185	136 566 218
Sum langsiktig gjeld		143 458 185	136 566 218
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 449	8 668
Leverandørgjeld		458 151	572 754
Skyldige offentlige avgifter		79 583	54 924
Annen kortsiktig gjeld		114 822	171 654
Sum kortsiktig gjeld		662 005	808 000
Sum gjeld		144 120 190	137 374 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 791 559	84 753 496



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325439

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 946 827 908
Valdresgata Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 455 415	14 325 577
Sum inntekter		15 455 415	14 325 577
Kostnader			
Lønnskostnad		1 204 583	1 186 591
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 250	3 250
Annen driftskostnad		19 387 630	16 489 373
Sum kostnader		20 595 463	17 679 214
Driftsresultat		-5 140 048	-3 353 637
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 519	4 857
Sum finansinntekter		1 519	4 857
Annen finanskostnad		1 569 380	1 842 443
Sum finanskostnader		1 569 380	1 842 443
Netto finans		-1 567 861	-1 837 586
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 707 909	-5 191 223
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 707 909	-5 191 223
Årsresultat		-6 707 909	-5 191 223
Totalresultat		-6 707 909	-5 191 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 707 909	-5 191 223
Sum overføringer og disponeringer		-6 707 909	-5 191 223



Organisasjonsnr: 946 827 908
Valdresgata Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		77 520 090	77 520 090
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 753	13 003
Sum varige driftsmidler		77 529 843	77 533 093

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		77 529 843	77 533 093
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		147 618	125 587
Sum fordringer		147 618	125 587

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 114 097	7 094 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 114 097	7 094 817

Sum omløpsmidler		7 261 716	7 220 403
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		84 791 559	84 753 496
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 500	19 500
Sum innskutt egenkapital		19 500	19 500



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	59 348 131	52 640 222
Sum opptjent egenkapital	-59 348 131	-52 640 222
Sum egenkapital	-59 328 631	-52 620 722
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	107 788 935	100 896 968
Øvrig langsiktig gjeld	35 669 250	35 669 250
Sum annen langsiktig gjeld	143 458 185	136 566 218
Sum langsiktig gjeld	143 458 185	136 566 218
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 449	8 668
Leverandørgjeld	458 151	572 754
Skyldige offentlige avgifter	79 583	54 924
Annen kortsiktig gjeld	114 822	171 654
Sum kortsiktig gjeld	662 005	808 000
Sum gjeld	144 120 190	137 374 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	84 791 559	84 753 496



Organisasjonsnr: 946 827 908
Valdresgata Borettslag

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

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Valdresgata Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 18. mai 2022

Selskapsnummer: 411





Velkommen til årsmøte i Valdresgata Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mai kl. 13:00 og lukker 18. mai kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/411>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innkomne forslag: Beskjæring av trær i borettslaget
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Valdresgata Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vibeke Voss og Anbjørg Ohnstad er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 106 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 106 000.

Sak 5

Innkommne forslag: Beskjæring av trær i borettslaget

Forslag fremmet av:

Hans-Petter Hongset

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De aller fleste trær i borettslaget beskjæres årlig, og når det ikke er unntakstilstand i form av arbeider er borettslaget stort sett veldig fint som følge av blant annet grøntgruppa og beskjæring av trær og større planter. Vi har nå bodd i borettslaget siden 2009, og har alltid satt pris på utearealet. Men det finnes ett veldig merkbart unntak for oss som bor på toppen i 1b med utsikt ut mot Valdresgata. Der har det enorme treet utenfor felleslokalene hverken blitt grovbeskjært (som andre trær mot balkonger i borettslaget) eller tynnet i toppen siden vi flyttet inn. Det er sikkert mange grunner til at det ikke har vært prioritert i alle disse årene, og en av dem er nok at man nå må ha lift og i tillegg må søke kommunen for å rydde plass til liften i Valdresgata. Noen synes treet er fint som det er nå mens andre ikke synes det, noen liker ikke at trær grovbeskjæres fordi det ikke fremstår like fint om vinteren... men kan vi virkelig ha en slik metode for å vurdere hvert enkelt tre i borettslaget?

Fra 2017 har vi forsøkt å få treet utenfor fellesrommet beskåret og tynnet i toppen, og solen på vår takterrasse forsvinner nå 4 timer tidligere enn den gjorde før. Og nettopp solen – også etter arbeidstid – var en av hovedgrunnene til at vi kjøpte leilighet med takterrasse. Isolert sett kanskje ikke så viktig for alle dere andre, men det kan skje hvem som helst om borettslaget ikke har noen kjøreregler. Et eksempel; Våren 2021 hadde styret bestemt at det aktuelle treet skulle grovbeskjæres i høyde med takmøne. Dette ble imidlertid stoppet i siste liten den samme dagen, og deretter overlatt i sin helhet til arborist med beskjed om å tynne i toppen av treet. Dette ble ikke utført, og det kunne uansett ikke gjennomføres pga manglende tillatelse til å okkupere deler av Valdresgata for å plassere liften. Resultatet er at treet nå er enda høyere og bredere i kronen.



Nå er det også sånn at man mister selvråderetten over trær når de når en viss størrelse. Blir treet større enn 90 cm i omkrets målt 1 meter over bakken er det opp til kommunen hvorvidt treet kan felles eller ikke. Det er også noe vi som borettslag bør tenke på når det gjelder beplantningen vår.

Jeg mener at borettslaget må få noen enkle regler å forholde seg til når det gjelder trær og annen større beplantning, f.eks. i forhold til maks høyde, størrelse og i hvilken grad det kan være til hinder eller sjenanse for beboere. Dette bør ikke være basert på tilfældigheter, hva som subjektivt anses som fint eller ikke, eller hva som er mest beleilig eller enkelt å gjennomføre.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Styret foretar en nærmere undersøkelse rundt praksis i andre Obos borettslag, og komme tilbake med forslag til regler for beskjæring av større beplantning.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Beate Muri

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cecilie Winger
- Kristin Lyng

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aleksander R. Rosenlund
- Jørgen Gjerde
- Kristin Halvorsen
- Simen Braaten



Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Erik Mæhlum
- Kjersti Bartnæs Kralinger
- Kristin Halvorsen.

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Cecilie Winger

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kristin Lyng



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Ingrid Elisa Våge	Valdresgata 1 B
Varadelegert	Cecilie Winger	Valdresgata 13 D

Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 0 menn og 5 kvinner.

Generelle opplysninger om Valdresgata Borettslag

Borettslaget består av 195 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Valdresgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946827908, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Valdresgt 1-15 A-B-C-D A-B (kun oddetall)
Sannergt 14 (p-Hus)

Gårds- og bruksnummer:
225 267

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten, kjøpt i 1986 er på 17000 m².

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

Valdresgata Borettslag har to ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 15 455 476.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 20 595 463.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 6 707 909 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 6 599 711 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er på kr 943 091 mot kr 889 998 for 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Valdresgata Borettslag.

Lån

Valdresgata Borettslag har to lån i OBOS Banken. Det er annuitetslån med månedlige forfall og en flytende effektiv rente på 2,02%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er på kroner 219 066. Dette er en økning på kroner 5346 fra 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3% fra 01.01.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Valdresgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Valdresgata Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, Årsrapport 2022.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Valdresgata Borettslag

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 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>.

Oslo, 28. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 412 403	1 771 722	6 412 403	6 599 711
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-6 707 909	-5 191 223	-13 781 000	1 910 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	3 250	3 250	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-16 253	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	10 000 000	104 659 264	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 108 033	-94 814 357	-2 845 000	-3 161 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		187 308	4 640 681	-16 626 000	-1 250 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 599 711	6 412 403	-10 213 597	5 349 211

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 261 716	7 220 403
Kortsiktig gjeld	-662 005	-808 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 599 711	6 412 403



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 445 476	14 321 877	15 300 000	15 710 000
Andre inntekter	3	9 939	3 700	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		15 455 415	14 325 577	15 300 000	15 710 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 102 583	-1 086 591	-1 174 000	-1 223 500
Styrehonorar	5	-102 000	-100 000	-100 000	-105 000
Avskrivninger	14	-3 250	-3 250	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 215	-8 250	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-213 720	-208 510	-220 000	-220 000
Konsulenthonorar	7	-145 924	-220 952	-60 000	-25 000
Kontingenter		-39 000	-39 000	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-12 242 814	-10 068 009	-19 910 000	-3 195 000
Forsikringer		-889 998	-854 324	-900 000	-940 000
Kommunale avgifter	9	-2 381 024	-2 301 420	-2 155 000	-2 223 000
Energi/fyring		-1 149 874	-562 056	-708 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 203 978	-1 199 418	-1 200 000	-1 350 000
Andre driftskostnader	10	-1 111 084	-1 027 434	-1 038 000	-1 065 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-20 595 463	-17 679 214	-27 514 000	-11 796 500
DRIFTSRESULTAT		-5 140 048	-3 353 637	-12 214 000	3 913 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 519	4 857	0	0
Finanskostnader	12	-1 569 380	-1 842 443	-1 567 000	-2 003 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 567 861	-1 837 586	-1 567 000	-2 003 000
ÅRSRESULTAT		-6 707 909	-5 191 223	-13 781 000	1 910 500
Overføringer:					
Udekket tap		-6 707 909	-5 191 223		

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

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	76 000 000	76 000 000
Tomt		1 520 090	1 520 090
Andre varige driftsmidler	14	9 753	13 003
SUM ANLEGGSMIDLER		77 529 843	77 533 093
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		142 618	125 587
Andre kortsiktige fordringer	15	5 000	0
Driftskonto OBOS-banken		6 337 869	6 355 496
Driftskonto OBOS-banken II		1 064	1 064
Skattetrekkskonto OBOS-banken		40 531	31 937
Sparekonto OBOS-banken		724 181	686 821
Innestående i andre banker		10 452	19 499
SUM OMLØPSMIDLER		7 261 716	7 220 403
SUM EIENDELER		84 791 559	84 753 496
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 195 * 100		19 500	19 500
Udekket tap	16	-59 348 131	-52 640 222
SUM EGENKAPITAL		-59 328 631	-52 620 722
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	107 788 935	100 896 968
Borettsinnskudd	18	35 651 700	35 651 700
Annen langsiktig gjeld	19	17 550	17 550
SUM LANGSIKTIG GJELD		143 458 185	136 566 218
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		458 151	572 754
Skyldige offentlige avgifter	20	79 583	54 924
Påløpte renter		9 449	8 668
Annen kortsiktig gjeld	21	114 822	171 654
SUM KORTSIKTIG GJELD		662 005	808 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 791 559	84 753 496



9

Valdresgata Borettslag

Pantstillelse	22	158 305 300	158 305 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2022
Styret i Valdresgata Borettslag

Beate Muri

Marianne Farholm

Kristin Lyng

Cecilie Winger

Ingrid Elisa Våge

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	13 974 984
Fellesavtale bredbånd	632 688
Fellesavtale TV	564 480
Eiendomsskatt	226 872
Forretningslokale	66 000
Leie	62 268
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 527 292

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-75 708
Fellesavtale bredbånd	-3 228
Fellesavtale TV	-2 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 445 476

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

Lokale-/lagerleie	1 381
Fakturert Ringnes Park Øst Gårdsameie for benk og søppelbeholder	6 733
Refusjon fra forsikring i forbindelse med skadesak	1 826
SUM ANDRE INNTEKTER	9 939

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-786 773
Overtid	-21 191
Påløpte feriepenge	-114 822
Fri bolig	-56 460
Naturalytelser speilkonto	56 460
Arbeidsgiveravgift	-155 019
Pensjonskostnader innskudd	-12 061
AFP-pensjon	-6 064
O/U premie (ikke arb.giveravg)	113
Yrkesskadeforsikring	-3 122
Arbeidsklær	-3 644
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 102 583

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 102 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 397, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 215.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-8 190
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 484
Ingeniørskonsult AS	-122 250
SUM KONSULENTHONORAR	-145 924

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

Prosjekt - Vannrør	-5 804 540
Prosjekt - Fasademaling	-4 563 904
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-10 368 444
Drift/vedlikehold bygninger	-454 772
Drift/vedlikehold VVS	-93 704
Drift/vedlikehold elektro	-147 162
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-704 402
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-19 350
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-210 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-230 782
Erstatning v/vannskader	-14 199
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 242 814

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-227 729
Vann- og avløpsavgift	-1 380 767
Renovasjonsavgift	-770 582
Eiendomsskatt næring	-1 946
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 381 024

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

Container	-67 715
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 375
Telefon-/kontormaskiner	-1 589
Driftsmateriell	-121 835
Lyspærer og sikringer	-3 706
Vakthold	-320 694
Renhold ved firmaer	-384 685
Snørydding	-41 187
Andre fremmede tjenester	-8 891
Kontor- og datarekvista	-15 972
Trykksaker	-11 995
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 397
Andre kontorkostnader	-3 301
Telefon, annet	-13 713
Porto	-500
Gaver	-1 421
Bank- og kortgebyr	-3 052
Velferdskostnader	-90 055
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 111 084

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 519
SUM FINANSINNTEKTER	1 519

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-229 424
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-863 846
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-464 252
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 858
SUM FINANSKOSTNADER	-1 569 380

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.225/bnr.267

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 4027.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Datautstyr	
Tilgang 2020	16 253
Avskrevet tidligere	-3 250
Avskrevet i år	-3 250
	9 753
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	9 753

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-3 250
--------------------------------	---------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Egenandel 2021, innbetalt 2022	5 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 000

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 I

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020	-10 000 000
Økning i år	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	91 996
Nedbetalt i år	504 568
	-19 403 436

OBOS Boligkreditt AS II

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020	-92 659 264
Nedbetalt tidligere	1 670 300
Nedbetalt i år	2 603 465
	-88 385 499

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-107 788 935
------------------------------------	---------------------



NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1980	-30 156 500
Tilleggsinnskudd 2005	-5 495 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-35 651 700

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-17 550
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-17 550

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-40 531
Skyldig arbeidsgiveravgift	-39 052
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-79 583

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-114 822
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-114 822

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 651 700
Pantelån	107 788 935
TOTALT	143 440 635

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

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



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

- Det har vært avholdt 11 styremøter i perioden. Hovedprosjektene har vært utskifting av ytre vannrør og maling av fasadene samt reparasjon av grøntarealene og utskifting av råtne vinduer.
- Arbeidene med vannrøra ble avslutta våren 2021, men det har vært uenighet rundt slutfakturaen. Vi inngikk en såkalt masseregulert kontrakt, som viste seg å være til borettslagets gevinst. Men KF Entreprenør påberoper seg et krav på cirka 3,6 millioner kroner pluss renter. Vi fremma et forslag til forlik som vi mener er svært godt, men KF avslø tilbudet og har klagd saken inn for Konfliktrådet.
- Malercompagniet avslutta fasademalinga i november 2021 og har tatt gjenstående arbeider på vårparten 2022.
- Råtne vinduer ble skifta ut våren 2022.
- En arbeidsgruppe bestående av Håvard Arnstad, Yngve Muri og Nard Schreus har sondert terrenget av leverandører av breibånd/internett/TV nå som kontraktperioden med HomeNet utløper 01.10.22. Prisene for inneværende avtale er: bredbånd HomeNet 1000/1000 kr 269,- pr./mnd, for TV Riks-TV Basis kr 219,- (steget til 291,- i 2022) pr./mnd. Hensikten er å senke utgiftene. Grappa endte med å anbefale OBOS-Nett, som leverandør av breibånd/internett, samt videreføring av Riks-TV Basis, men uten Eurosport. Begge avtaler med bindingstid på 5 år. Ny pris vil bli 149,- for breibånd og 199,- for TV. Dette betyr at vi sannsynligvis ikke trenger å øke husleia like mye som prisveksten neste år. Praktiske opplysninger vil bli å finne på Vibbo.
- Ett år forsinka ble 40-årsjubileumsfesten arrangert 21. august 2021.
- I tråd med vedtaket på forrige generalforsamling ble veggmaleriet med Steffen Kvernelands Munch-tegning malt på garasjeveggen og høytidelig avduka og signert av Kverneland og dekorasjonsmaler Axel Dahlgren 10. september 2021.
- Styret har i samarbeid med Ringnes Park Øst søkt Sparebankstiftelsen om støtte til treningsapparater og lekeapparater i Lekegata.
- To benkebord og ei søppelkasse er innkjøpt til Lekegata i kompaniskap med naboen Ringnes Park Øst sameiene.
- Ny TV er innkjøpt til Fellesrommet, en «ny», brukt sofa er donert og to Filmkvelder er avholdt.
- Et minibibliotek er innkjøpt, malt av initiativtakerne og satt opp på Torget.



- Benkeborda i borettslaget er blitt malt røde.
- Lyslenker ble hengt opp i trærne på Torget.
- Grøntgruppa, Valdresklubben, Velferden og Plantekasseklubben har vært i aktivitet dette året også.
- Dugnad ble avholdt 23. april 2022.
- Valdresbulletinen kom med 3 utgaver i 2021.

Planer for framtida:

- skifte ut låsene/nøkkelsystemet i fellesarealene
- se på ulike innsparingsmuligheter og ENØK-tiltak, nedsette en arbeidsgruppe.
- fullstendig utskifting av vinduer skyver vi foran oss, men råtne vinduer skiftes etter hvert som de avdekkes.
- utskifting av indre vannrør skyver vi foran oss ei stund til.
- reparasjon av ventilasjons- og kjøleanlegget – tas etter hvert som problemene oppstår.
- se på alternative løsninger for kjølebodene.

Styret

Styret kan kontaktes via styret@valdresgataborettslag.no eller tlf. 905 04 804 og på <https://vibbo.no/valdresgata>

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Vaktmester**

Vaktmester Øystein Skjenken ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Valdresgata 1 B, nedre inngang.

Vaktmester har følgende arbeidstid:

Mandag kl. 06:00-14:00

Tirsdag og onsdag kl. 07:30-15:30

Torsdag kl. 08.30-18:00

Fredag kl. 06:00-12:00

Vaktmester kan kontaktes på mobil 907 85 214, og på e-post:

vaktmester@valdresgataborettslag.no

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes direkte.

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringshus. De fleste leilighetene har egen plass. Det er noen 2-roms leiligheter det ikke følger garasje plass med.

Nøkler/skilt

Nøkkelbrikker til inngangsdør kjøpes av leverandøren, sjekk Vibbo. Tapt brikke skal meldes uten opphold til vaktmester eller styret. Fjernkontroller til P-hus og bom kan bestilles hos vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester. Send e-post til vaktmester med navn, adresse og telefonnummer samt antall nøkler som ønskes til oppgang/sykkelrom.

Forsikring

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Valdresgata Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022 Diverse

Prosjekt Ytre vannrør avslutta våren 2021
Prosjekt Fasademaling avslutta høsten 2021, noen gjenstående arbeider utført våren 2022, bl.a. maling av portalene i Lekegata
Ventilasjonskanaler er rensa
Ny trykkstyrt vifte er montert i 13D
Brannslukningsapparatene har vært på 10-årsservice.
Drenering og isolering er foretatt rundt nr. 17 og 19
Ny garasjeport er montert
Nye skilt er montert
Tre av kjøleanlegga i 13-rekka er blitt bytta på garantien
Reparasjon av grøntanlegget
Oppgang nr. 23 rehabilitert for muggsopp
Råtne vinduer er bytta ut
Stoppekraner/hovedkraner er bytta i alle oppganger
Enkelte utekraner er bytta ut
Enkelte postkasser er bytta ut
Utskifting av ytre vannrør fullført
Dreneringstiltak bak nr. 25 utført
Fasademaling igangsatt
Slemming av grunnmur utført bak 25
Etablering av isolasjon på grunnmuren til nr. 3, 15, 25
Spyling av tette avløpsrør utført
Utskifting av 30 lamper i P-huset
Reparasjon av grøntanlegg etter graving
Setningsskadeprosjekt i Valdresgata 13 avsluttet januar 2020
Veiprojekt rehabilitering av veier, Torget og plen
Rehabilitering og nyplanting VG13 og tilknyttede områder
Rehabilitering av lekeplasser, nye fallunderlag m.m.
Større vedlikehold i tilknytning til katodisk beskyttelse i parkeringshuset
Tilrettelegging for elbil-lading i parkeringshuset
Oppussing av alle oppgangene avsluttet
Oppussing/oppgradering av styrerom
Påbegynt utskifting av lampene i parkeringshuset

2020 - 2021 Diverse

2019 - 2020 Diverse



		Utbedring av mangler ved enkelte kjølerom og ventilasjonsanlegg
		Utbedring av mangler ved felles elektrisk anlegg
		Forprosjektering igangsatt for rehabilitering av ytre vann- og avløpsrør
		Forprosjektering igangsatt for rehabilitering av fasadene
		Innledende runder med tanke på utskifting av indre vannrør
2018 - 2019	Diverse	Utbedring av setningssskader i Valdresgata 13, arbeid videreført
		Vedlikehold fasader, midlertidig lapping i påvente av prosjekt
2017 - 2018	Diverse	Oppstart setningssskadeprosjekt
		Endelig avslutning av balkongprosjekt, utsatte arbeider gjennomført
		Nytt fiberbasert nettverk installert, nye fellesavtaler bredbånd og TV
		Oppussing av oppganger, arbeid videreført
		Vedlikehold fasader, midlertidig lapping i påvente av prosjekt
2016 - 2017	Diverse	Avslutning av P-hus prosjekt, sklisikring og el-anlegg
		Oppussing av oppganger, arbeid videreført
		Bytte av brannvarslere i leiligheter
		Rengjøring av ventilasjonskanaler
		Veiprosjekt utredet utsatt gjennomføring pga. setningssskadeprosjekt
2015 - 2016	Diverse	Elektrosmose anlegg rehabilitert
		Ferdigstilt parkeringshus
		Maling av alle utvendige vinduer
		Oppussing av oppganger, arbeid videreført
		Måling av radon
		Utredning av asfalt og utearealer
2014 - 2015	Renovering av garasjeanlegg	
2013 - 2014	Diverse	Utredning parkeringshus rehabilitering
		Utredning parkeringshus riving og nybygning
		Start oppussing oppgangene
		Ulike utbedringer utearealet, kapp/beskjæring av trær
2012 - 2013	Diverse	Utskifting av takrenner / utbedring av råteskade.
		Drenering av 25-rekka.
2011 - 2012	Diverse vedlikehold	- Utskifting av brannutstyr
		- Oppussing av fellesrom



2010 - 2010	Div. vedlikehold	- Utbedring av svartsopp i oppgang 5, 13 A og 23 Balkongdører, trappehusvinduer, varmtvannstanker med mer. - Fase 2 utskiftning av balkongdører - Utskiftning av trappehusvinduer - Maling av vinduskarmeri flukt med balkonger - Utskiftning av varmtvannstanker
2009 - 2009	Tak, fasader, balkongdør/fronter	- Ny, utvidet avtale kabel-tv og internett. - Ferdigstilling maling av tak - Nye lekeapparater - Malt panel - Skiftet balkongfronter - Fase 1 utskiftning av balkongdører
2008 - 2008	Yttertak, porttlf, drenering mm.	- Nye lysarmaturer i garasjehuset - Maling av tak - Bytte av porttelefon - Utbedring av drenering ved nr 15 - Byttet varmekilder i oppgang
2007 - 2007	Løpende vedlikehold	
2006 - 2006	Balkongrehab, ventilasjonskanaler, m.m.	- Balkongrehabilitering ferdigstilt - Rengjøring av ventilasjonskanalene - Skiftet beslag over vinduer og balkongdører i øverste etasje
2005 - 2005	Balkonger, trappehustak og grøntanlegg	- Balkongvedlikehold - Ferdigstilling av trappehustak - Utbedring av grøntanlegget
2004 - 2004	Vinduer, trappehustak, balkongrehab m.m.	- Fuging og maling av vinduer - Skifting av trappehustak - Påbegynt balkongrehabilitering - Utbedring av grøntanlegg
2003 - 2003	Vinduer, skillevegger, kabel-TV, m.m.	- Fuging/maling av vinduene - Skillevegger i toppetasjen montert - Oppgradert kabelnettet til stjernenett - Rehabilitering av garasjehustak



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 11.05.22 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 18.05.22

Selskapsnummer: 411 **Selskapsnavn:** Valdresgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Vibeke Voss og Anbjørg Ohnstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 106 000.

- For
 Mot

Sak 5 Innkomne forslag: Beskjæring av trær i borettslaget

Styret foretar en nærmere undersøkelse rundt praksis i andre Obos borettslag, og komme tilbake med forslag til regler for beskjæring av større beplantning.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Beate Muri

Styremedlem (2 skal velges)

- Cecilie Winger
 Kristin Lyng

Varamedlem (4 skal velges)

- Aleksander R. Rosenlund
 Jørgen Gjerde
 Kristin Halvorsen
 Simen Braaten

Valgkomite (3 skal velges)

- Erik Mæhlum
 Kjersti Bartnæs Kralinger
 Kristin Halvorsen.

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



Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Cecilie Winger

Varadelegat (1 skal velges)

Kristin Lyng

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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