



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Rune Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 078 330	8 969 276
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 078 330</b>	<b>8 969 276</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		794 404	861 279
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		440 495	406 955
Annen driftskostnad		24 149 084	11 310 736
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 383 984</b>	<b>12 578 970</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-16 305 653</b>	<b>-3 609 695</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		126 455	58 187
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>126 455</b>	<b>58 187</b>
Annen finanskostnad		1 304 735	729 187
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 304 735</b>	<b>729 187</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 178 280</b>	<b>-671 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-17 483 934</b>	<b>-4 280 694</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-17 483 934</b>	<b>-4 280 694</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-17 483 934</b>	<b>-4 280 694</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-17 483 934</b>	<b>-4 280 694</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 483 934	-4 280 694
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-17 483 934</b>	<b>-4 280 694</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 296 369	52 656 369
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		114 037	194 532
Sum varige driftsmidler		52 410 405	52 850 900
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		52 410 405	52 850 900
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		216 210	257 829
Sum fordringer		216 210	257 829
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 590 214	26 436 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 590 214	26 436 373
Sum omløpsmidler		3 806 424	26 694 202
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 216 829</b>	<b>79 545 102</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		25 500	25 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 500</b>	<b>25 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 559 118	24 043 052
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 559 118</b>	<b>24 043 052</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 584 618</b>	<b>24 068 552</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 448 082	49 880 799
Øvrig langsiktig gjeld		1 032 300	1 032 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 480 382</b>	<b>50 913 099</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>49 480 382</b>	<b>50 913 099</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 015	7 243
Leverandørgjeld		46 399	4 466 585
Skyldige offentlige avgifter		32 926	34 314
Annen kortsiktig gjeld		65 489	55 310
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>151 830</b>	<b>4 563 452</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>49 632 212</b>	<b>55 476 551</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 216 829</b>	<b>79 545 102</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421053

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: John Rune Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 950 443 138  
VALLE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 078 330	8 969 276
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 078 330</b>	<b>8 969 276</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		794 404	861 279
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		440 495	406 955
Annen driftskostnad		24 149 084	11 310 736
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 383 984</b>	<b>12 578 970</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-16 305 653</b>	<b>-3 609 695</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		126 455	58 187
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>126 455</b>	<b>58 187</b>
Annen finanskostnad		1 304 735	729 187
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 304 735</b>	<b>729 187</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 178 280</b>	<b>-671 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-17 483 934</b>	<b>-4 280 694</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-17 483 934</b>	<b>-4 280 694</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-17 483 934</b>	<b>-4 280 694</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-17 483 934</b>	<b>-4 280 694</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 483 934	-4 280 694
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-17 483 934</b>	<b>-4 280 694</b>



Organisasjonsnr: 950 443 138  
VALLE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 296 369	52 656 369
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		114 037	194 532
Sum varige driftsmidler		52 410 405	52 850 900
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		52 410 405	52 850 900
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		216 210	257 829
Sum fordringer		216 210	257 829
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 590 214	26 436 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 590 214	26 436 373
Sum omløpsmidler		3 806 424	26 694 202
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 216 829</b>	<b>79 545 102</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		25 500	25 500
Sum innskutt egenkapital		25 500	25 500



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	6 559 118	24 043 052
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6 559 118</b>	<b>24 043 052</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6 584 618</b>	<b>24 068 552</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	48 448 082	49 880 799
Øvrig langsiktig gjeld	1 032 300	1 032 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>49 480 382</b>	<b>50 913 099</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>49 480 382</b>	<b>50 913 099</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 015	7 243
Leverandørgjeld	46 399	4 466 585
Skyldige offentlige avgifter	32 926	34 314
Annen kortsiktig gjeld	65 489	55 310
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>151 830</b>	<b>4 563 452</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>49 632 212</b>	<b>55 476 551</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>56 216 829</b>	<b>79 545 102</b>



Organisasjonsnr: 950 443 138  
VALLE 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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til andelseierne i Valle Borettslag

### Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Valle Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Regjeringen har fra 1. april 2021 endret loven, slik at det er lovlig med digital årsmøter. <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/na-kan-borettslag-og-sameier-gjennomfore-digitale-ar-smoter-og-generalforsamlinger/id2841687/>

#### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

#### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 6.mai kl. 09:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er Tirsdag 11.mai kl. 09:00.

#### Hvordan deltar du?

##### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

##### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Valle Borettslag  
avholdes digitalt på [www.vibbo.no/71](http://www.vibbo.no/71) i perioden 06.05.21 til 11.05.21.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av protokollvitner

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre honorar

### 4. INNKOMNE SAKER

- A) Opprette ladeplasser for gjester
- B) Oppgradering av uteområdet
- C) Inneklima/ventilasjon
- D) Kjøp av grøntområde/fellesområde for å opprette hage tilknyttet leiligheter
- E) Oppussing av sykkelrommene
- F) Ny parkeringsordning i borettslaget
- G) Utrede mulighetene for ny parkeringsordning
- H) Endring i husordensreglene
- I) Etablering av sykkellag og rom for sykkelvask og reparasjon

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret i Valle Borettslag

Johnny Skogstad  
Kim Andre Sandvold

Kristine Østrem Alsvik  
Nina Nystad

Vidar Frydenborg



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Johnny Skogstad	Flyttet
Nestleder	Nina Nystad	Vallefare 12
Styremedlem	Kristine Østrem Alsvik	Vallefare 20
Styremedlem	Vidar Frydenborg	Vallefare 22
Styremedlem	Kim Andre Sandvold	Vallefare 11
Varamedlem	Martin Dale Bergheim	Vallefare 8
Varamedlem	Torhild Hornslien	Vallefare 16
Varamedlem	Ulf Gøran Loland	Vallefare 4
Varamedlem	Jørgen Mundgjel	Vallefare 5

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Johnny Skogstad	Flyttet
Varadelegert	Nina Nystad	Vallefare 12

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Valle Borettslag

Borettslaget består av 254 andelsleiligheter.

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

Vallefare 1-23,2-22

Gårds- og bruksnummer :

130 91

Første innflytting skjedde i 1954. Tomten, kjøpt i 1986 er på 32 736 m<sup>2</sup>.

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

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Valle Borettslag har 1 timesansatt vaktmester. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i 2020.

### 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.

### Styrets arbeid

Styret har behandlet 85 nummererte saker. Det har i tillegg vært fulgt opp mange saker fra 2019, både knyttet til rehabilitering og oppgradering av borettslaget. Henvendelsene til styret har i hovedsak kommet via epost ([kontakt@vallefaret.no](mailto:kontakt@vallefaret.no) og [vallefaret@gmail.com](mailto:vallefaret@gmail.com)). I deler av 2020 har styret mottatt mange henvendelser via epost og styret har prøvd å svare epostene fortløpende.

### Økonomi

Styret har vurdert den økonomiske situasjon fortløpende og mener at denne er stabil. Vi har ikke økt husleien i 2020. Borettslaget er forsikret via Gjensidige. For å holde forsikringspremien så lav som mulig oppfordrer styret alle til å bytte ut **gamle varmtvannsberedere og montere vannstopper** under disse. Dette for å unngå vannskader, noe som utgjør den største utgiftsposten. Skadeomfanget i 2020 har vært stort, og det har i hovedsak vært vannskader. Forsikringspremien er satt opp med 15% i 2021 på grunn av dette.

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

### Rehabiliteringsprosjekter og vedlikehold

Vindusutskifting: I 2019 og 2020 ble vinduene og balkongdørene i leilighetene i borettslaget byttet ut. Styret engasjerte DVS Entreprenør som entreprenør til dette arbeidet og OPAK ble valgt som prosjektleder. Prosjektet har krevd mye av styret, både i 2019 og 2020, både når det gjelder oppfølging av beboere, entreprenør og prosjektleder. Arbeidet var ferdig sommeren 2020 og ble avsluttet ved at fasaden ble vasket, takrennene spylt og taket besiktiget.

I 2016 fikk ca 10% av leilighetene skiftet vinduer og balkongdører på grunn av dårlig forfatning. Dette arbeidet ble utført av Vindus Entreprenøren. Styret klaget på deler av jobben som ble gjort og Vindus Entreprenøren utbedret dette sommeren 2020.

Utskifting til ledlys og oppgradering av oppgangene: Arbeidet med å skifte ut lys i fellesområdene, montere pullerter (lyskilder) på uteområdet, lyse opp trær og male oppgangene ble slutført sommeren 2020. Jobben ble utført av Elektro-Sivert og styret er fornøyd med arbeidet som er gjort. Vi mener uteområdet har blitt lysere og fremstår tryggere, samt at oppgangene har blitt mer innbydende og trivelige.

Montering av vifter på piper: I 2019 ble det montert en del vifter på piper i oppganger som hadde problemer med røyknedslag og lukt. Dette arbeidet har blitt slutført i 2020.

Rust på balkongene: Styret har fått flere henvendelser angående rust på balkongene og ba derfor alle beboere med dette problemet melde inn sak til styret. Vi har videre fått OPAK til å sjekke noen balkonger og fått utarbeidet en rapport om problemet. Det viser seg at rustproblemet er omfattende og må utbedres. Styret mener at dette ikke må gjøres omgående og at vi i første omgang kan overflatebehandle rustangrepet. Det vil komme mer informasjon om dette når styret har fått behandlet saken grundigere.



## Ventilasjon

Styret minner om at det ikke er lov med mekaniske vifter, hverken på kjøkken eller bad. Det er kun tillatt med vifte på kjøkken som har kullfilter. Årsaken til forbudet er inneklima, da mekaniske vifter suger ut luften i leiligheten og skaper undertrykk. Dette påvirker den naturlige ventilasjonen som er i leiligheten og gjør at inneklimateet blir dårligere. En mekanisk vifte påvirker ikke bare ditt eget inneklimate, men også naboenes da det også skaper undertrykk i andre leiligheter.

Vi ber også om at alle påser at ventiler ikke er tettet igjen, innebygd eller på annen måte tildekket. Ventilene i leilighetene er en del av den naturlige ventilasjonen og bør stå oppe. Det er viktig at disse ikke dekkes til.

## Uteområdet

I 2018 inngikk styret en avtalt med Treglede om pleie av trærne på vårt område. Arbeid er også gjennomført i 2020 og Treglede har et godt samarbeid med styret om oppfølgingen.

I 2020 ble villvin som hadde vokst på noen fasader fjernet, da dette var et problem for fasaden. I tillegg var det en fare for at skadedyr kunne komme inn i leilighetene.

Ellers ivaretas grøntområdet av vår vaktmester og vaktmesterassistent, samt gjennom en avtale med Grønt Miljø, som følger opp skrenten ved Folkets Kebab og rundkjøringen ved Vallefaret 7.

## Mating av fugler

Styret har gjennom 2020 fått flere henvendelser som omhandler mating av fugler. Styret minner om at dette ikke er lov og ber om at mating av fugler på borettslagets område stoppes. Mating av fugler fører til at andre skadedyr, som rotter, kommer til området, samt at naboer plages av at vinduer, fasaden og balkonger tilgrises av fugleekskrementer.

## Bråk fra leiligheter

Styret har også fått flere henvendelser enn vanlig om bråk fra naboer i 2020. Dette skyldes sannsynligvis at flere har hjemmekontor. Styret minner om at det er lytt mellom leilighetene og ber om at alle tar hensyn til dette, også på dagtid. Vi viser også til gjeldende husordensregler.

## Håndtering av søppel

Borettslaget har fremdeles utfordringer med gjenstander som blir hensatt på fellesarealene. Disse blir kastet, noe som medfører tilleggskostnader i containerleie for beboerne. Kostnader blir viderefakturert der hvor eier kan avdekkes. Styret henstiller beboerne om å bli kvitt mest mulig gammelt skrot ved vår- og høstdugnad.

Det er plassert ut flere papircontainere i borettslaget. Styret oppfordrer alle til kun å kaste papir i disse. Mellom Vallefaret 15 og 17 mot Valle Hovin står en større papircontainer for papp og kartonger. Denne skal brukes når de små er fulle, eller ved større pappmengder. Vi oppfordrer alle til å trykke esker sammen, slik at disse blir minst mulig.



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

## **Brannvern**

I 2020 ble det utdelt nye brannslukkingsapparater til alle leilighetene i borettslaget.

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

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

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

## **GET**

I 2020 gikk avtalen med GET ut og styret inngikk en ny 3-års avtale med dem. Denne avtalen er litt billigere. Hastigheten på bredbånd er 50 Mbit og det er 30 poeng å velge kanaler for. Hver enkelt beboer kan oppgradere pakken ved å kontakte GET. Dersom man ikke ser tv via GET, kan man avtale høyere hastighet på bredbånd.

Inkludert i avtalen er: 30 poeng å velge kanaler for, 50 Mbit bredbånd, GET boX og opptak (nPVR). Utstyr og punker utover standard bekostes av beboer.

## **Parkeringsdekning**

Styret har ansvaret for å fordele de parkeringsplassene borettslaget har. Det er for tiden 63 plasser som blir tildelt etter hvert som de blir ledige. Dersom noen beboere ønsker seg fast parkeringsplass kan styret kontaktes og man vil bli satt på venteliste.

Styret har tegnet kontrakt med Grønn Kontakt om etablering av ladestasjoner for elbiler. Dette arbeidet er gjort og det er etablert 17 plasser ved Vallefaret 19.

Styret ber alle som har motorsykler og mopeder om å parkere disse på oppmerkede plasser og ikke parkere i stikkveiene.

## **Innglassing av balkongene**

Styret har inngått kontrakt med Lumon, som er et stort og seriøst firma, når det gjelder innglassing av balkongene. De var på beboermøte i oktober 2019 og flere inngikk avtaler med dem om innglassing. Det er beboer som bestiller og betaler for innglassingen. Oslo kommune har nå godkjent søknaden om fasadeendring og denne søknaden gjelder for 3 år fremover.



## Vaktmester

Henvendelser til vaktmester skal fortrinnsvis skje i arbeidstiden. Utover dette benyttes vallefaret@gmail.com, eller brev i postkassen på vaktmestergarasjen mellom Vallefaret nummer 11 og 15. Vi ber om at vaktmesteren ikke ringes direkte. All kontakt skal gå via styret.

## Brøyting og grusing av stikkveiene

Brøyting og grusing av stikkveiene har vært utført av fungerende vaktmester.

## Videre om styrets arbeid

- Det er kjøpt inn vimpler til flaggstengene i borettslaget. På vimplene står det: Valle.
- I 2020 var det ikke julegrantenning som tradisjon har vært. Dette på grunn av pandemien. Vi håper vi kan gå tilbake til tradisjon igjen i 2021.
- Det ble i 2020 gjennomført dugnad i mai. Oppmøtet var stort og styret takker alle som deltok. På dugnaden ble grøntområdet pyntet på og fellesområdet på loft og kjeller ble rengjort. Dugnadsarbeidet er med på å holde borettslaget fint, samtidig som man får en mulighet til å bli kjent med noen av naboene.
- Styret ber om at alle følger reglene for navneskilting, både på postkasser og ringetablå. Skilt skal følge fastsatt standard og kan bestilles hos Sam AS.
- Styret oppfordrer igjen alle til å skifte ut gamle varmtvannsberedere og montere vannstopper på kjøkkenet på grunn av stor andel forsikringskader som følge av vannlekkasje. Berederens alder bør ikke overstige 15 år.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 9 078 330.

Andre inntekter består bl.a. av tilskudd fra Obos gir tilbake med kr 185 000.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 25 383 984.

Dette er kr 19 082 356 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at prosjektet med vindusutskifting og elektrooppgradering/vedlikehold oppganger ikke var medtatt i driftsbudsjettet.

Se note 8 i regnskapet.

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 17 483 934 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 31.12.2020 kr 3 654 594 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til generelt vedlikehold.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med 15 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Valle Borettslag.

**Lån**

Valle Borettslag har 1 lån i Handelsbanken, fastrentelån til 2029, løpetid til 2044. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

**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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 1.2.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Valle Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Valle Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

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



Uavhengig revisors beretning – Valle Borettslag



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 23. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>22 130 750</b>	<b>4 415 463</b>	<b>22 130 750</b>	<b>3 654 594</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-17 483 934	-4 280 694	964 200	1 406 800
Tilbakeføring av avskrivning	15	440 495	406 955	400 000	420 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-241 485	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	50 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 432 717	-28 169 489	-1 429 000	-1 471 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-18 476 156</b>	<b>17 715 287</b>	<b>-64 800</b>	<b>355 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 654 594</b>	<b>22 130 750</b>	<b>22 065 950</b>	<b>4 010 394</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		3 806 424	26 694 202		
Kortsiktig gjeld		-151 830	-4 563 452		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 654 594</b>	<b>22 130 750</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 734 122	8 513 145	8 763 000	9 111 000
Andre inntekter	3	344 208	456 131	120 000	120 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>9 078 330</b>	<b>8 969 276</b>	<b>8 883 000</b>	<b>9 231 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-484 404	-551 279	-530 000	-524 000
Styrehonorar	5	-310 000	-310 000	-310 000	-310 000
Avskrivninger	15	-440 495	-406 955	-400 000	-420 000
Revisjonshonorar	6	-10 465	-9 500	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-50 000	0	-50 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-235 425	-229 455	-236 000	-240 000
Konsulenthonorar	7	-14 394	-175 345	-60 000	-48 000
Kontingenter		-50 800	-50 800	-50 800	-50 800
Drift og vedlikehold	8	-19 922 356	-6 939 148	-1 000 000	-1 000 000
Forsikringer		-510 851	-523 299	-510 000	-588 000
Kommunale avgifter	9	-1 687 015	-1 558 282	-1 687 000	-1 704 400
Energi		-158 929	-190 315	-168 000	-168 000
TV-anlegg/bredbånd		-889 018	-986 820	-990 000	-860 000
Andre driftskostnader	10	-619 832	-647 771	-630 000	-630 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-25 383 984</b>	<b>-12 578 970</b>	<b>-6 631 800</b>	<b>-6 559 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-16 305 653</b>	<b>-3 609 695</b>	<b>2 251 200</b>	<b>2 671 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	126 455	58 187	15 000	2 000
Finanskostnader	12	-1 304 735	-729 187	-1 302 000	-1 267 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 178 280</b>	<b>-671 000</b>	<b>-1 287 000</b>	<b>-1 265 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-17 483 934</b>	<b>-4 280 694</b>	<b>964 200</b>	<b>1 406 800</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-17 483 934	-4 280 694		



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

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	49 935 876	49 935 876
Tomt		1 490 493	1 490 493
Kebab kiosk	14	870 000	1 230 000
Andre varige driftsmidler	15	114 037	194 532
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>52 410 405</b>	<b>52 850 900</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		216 210	257 829
Driftskonto OBOS-banken		815 906	2 333 952
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 913	15 874
Sparekonto OBOS-banken		2 573 051	24 060 806
Innestående i andre banker		184 344	25 741
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 806 424</b>	<b>26 694 202</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 216 829</b>	<b>79 545 102</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 253 * 100		25 500	25 500
Opptjent egenkapital		6 559 118	24 043 052
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 584 618</b>	<b>24 068 552</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	48 448 082	49 880 799
Borettsinnskudd	17	1 032 300	1 032 300
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>49 480 382</b>	<b>50 913 099</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		46 399	4 466 585
Skyldige offentlige avgifter	18	32 926	34 314
Påløpte renter		7 015	7 243
Annen kortsiktig gjeld	19	65 489	55 310
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>151 830</b>	<b>4 563 452</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 216 829</b>	<b>79 545 102</b>
Pantstillelse	20	51 027 700	51 036 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.3.2021

Styret i Valle Borettslag

Johnny Skogstad /s/

Kristine Østrem Alsvik /s/

Vidar Frydenborg /s/

Kim Andre Sandvold /s/

Nina Nystad /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 497 912
Kabel-tv	496 824
Kebab-kiosk	343 950
Trappevask	304 800
Leietillegg påbygg	50 160
Garasje	33 876
Kjellerlokale	9 600
Bod	4 800
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 741 922</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Kebab-kiosk	-4 200
Kjellerlokale	-3 600
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 734 122</b>

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

OBOS gir tilbake	185 000
Parkering/vaskeri	159 208
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>344 208</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-340 490
Overtid	-4 400
Påløpte feriepenge	-49 227
Arbeidsgiveravgift	-106 331
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	19 556
Yrkesskadeforsikring	-3 513
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-484 404</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 310 000. Samt at det er utbetalt et ekstra honorar på kr.50 000, til de i styret som har hatt et ekstraordinært arbeidspress i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet.

I tillegg har styret fått dekket årsmiddag for kr 5 000, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 465.

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

Juridisk bistand	-1 438
OPAK AS	-4 370
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 587
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 394</b>

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

Prosjektledelse, OPAK AS	-289 017
Bygningsgebyr, Plan- og bygningsetaten	-26 990
Hovedentreprenør, DVS Entreprenør	-15 565 013
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-15 881 020</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-198 671
Drift/vedlikehold VVS	-12 984
Drift/vedlikehold elektro/oppganger	-3 547 747
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-87 630
Drift/vedlikehold brannsikring	-160 868
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 742
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 576
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 525
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-3 593

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -19 922 356**

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 160 673
Feieavgift	-37 813
Renovasjonsavgift	-488 529

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 687 015****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-140 387
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 056
Diverse leiekostnader/leasing	-4 073
Verktøy og redskaper	-1 134
Driftsmateriell	-11 535
Renhold ved firmaer	-348 729
Andre fremmede tjenester	-19 330
Trykksaker	-1 187
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-1 786
Porto	-4 943
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 285
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-31 825
Forsikringer/avgifter biler	-6 704
Bank- og kortgebyr	-3 629
Velferdskostnader	-8 229

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -619 832**

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	712
Renter av sparekonto i OBOS-banken	62 245
Renter bank	25
Kundeutbytte fra Gjensidige	63 473
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>126 455</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 304 735
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 304 735</b>

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

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.130/bnr.91

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

**NOTE: 14****KEBAB-KIOSK**

Kjøpesum 2018	1 800 000
Avskrevet tidligere	-570 000
Avskrevet i år	-360 000
Kebab-kiosk	870 000
<b>SUM KEBAB-KIOSK</b>	<b>870 000</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 2

Kostpris 143 406

Avskrevet tidligere -143 405

1

Traktor m/utstyr

Kostpris 599 314

Avskrevet tidligere -599 313

1

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2019 241 485

Avskrevet tidligere -46 955

Avskrevet i år -80 495

114 035

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****114 037****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-440 495****NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.11.2029.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019 -50 000 000

Nedbetalt tidligere 119 200

Nedbetalt i år 1 432 717

-48 448 082

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-48 448 082****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Solgt leilighet i 2014 -4 600

Opprinnelig 1952 -1 027 700

**SUM BORETTSINNSKUDD -1 032 300****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -16 913

Skyldig arbeidsgiveravgift -16 013

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -32 926**

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-49 227
Påløpte kostnader	-16 262
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-65 489</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 032 300
Pantelån	48 448 082
<b>TOTALT</b>	<b>49 480 382</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	49 935 876
Tomt	1 490 493
<b>TOTALT</b>	<b>51 426 369</b>

**INNKOMNE FORSLAG****Forslag A: Opprette ladeplasser for gjester**

**Forslagsstiller:** Anne Thrine Jackwitz

**Forslag til vedtak:** Valle Borettslag oppretter en gjesteplass for opplading av el bil for besøkende til beboere av borettslaget.

**Styrets innstilling:**

Styret støtter ikke forslaget. Det er allerede for få parkeringsplasser i borettslaget og ønsker å prioritere beboere, ikke gjester. Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

**VEDTAK:****Forslag B: Oppgradering av uteområdet**

**Forslagsstiller:** styret i Valle borettslag

Valle borettslag fikk 200.000 kroner fra Obos etter å ha investert i sykkelstativer, samt ca. 80.000 kroner fra Oslo kommune etter å ha installert ladestasjoner. Til sammen har Valle borettslag fått 280.000 kroner i «tilskudd» til disse to prosjektene.

Styret i Valle borettslag har lenge ønsket å oppgradere deler av uteområdet, men har prioritert andre oppgaver, som vindusutskifting og lys. Vi mener at det nå er på tide å kjøpe inn nye møbler og beplante en del av områdene, blant annet med hekk rundt lekeplassen og deler av grillplassen, samt eventuelt etablere nye grillplasser.

Tidligere forslaget fra Backer og Rekve, Vallefaret 2, om å utrede oppgradering av grøntområdet ved flaggstangen ved innkjøringen i Vallefaret er nå inkludert i styrets forslaget.

**Forslag til vedtak:**

Styret i Valle borettslag får i oppgave å kjøpe inn benker og bord, samt få plantet hekk og blomster som gjør uteområdet koseligere for alle. I tillegg får styret i oppgave med å eventuelt finne nye områder som kan benyttes til fellesområder, for eksempel til grillplass. Styret får tillatelse til å bruke opptil 280.000 kroner til dette.

**VEDTAK:**

**Forslag C: Inneklima/ventilasjon****Forslagsstiller:** Ellen C. Xylander Skaug

Det er flere i borettslaget som opplever dårlig inneklima. Det er dårlig ventilasjon, luften er nesten stillestående og noen beskriver matos og røykos fra naboer inn i leiligheten. Hos forslagsstiller er det foretatt luftmålinger i leiligheten som viser avgassnivå på linje med en industribyggeplass, høyt over nivåer som skal være i boliger. Dette er svært helseskadelig. Alle beboere kan kontakte Skaug (eskaug84@hotmail.com) for å få se rapporten som ble gjort i denne leiligheten.

**Forslag til vedtak:**

Valle borettslag får fagfolk til å foreta gjennomgang av ventilasjonen i leilighetene. Der ventilasjon ikke er tilfredsstillende utbedres ventilasjonen evt. utredes mulighet for nytt ventilasjonssystem. Styret får også i oppdrag å sette fokus på inneklima, - informere om at alle lufteluker må åpnes og gjennomgå kjøkkenvifteløsninger i leilighetene slik at feilkoblinger ikke påvirker naboer.

**Styrets innstilling:**

Styret støtter intensjon i forslaget og vil, dersom forslaget blir vedtatt, gjennomgå ventilasjonsløsning i Valle borettslag.

**VEDTAK:****Forslag D: Kjøp av grøntområde/fellesområde for å opprette hage tilknyttet leiligheter****Forslagsstiller:** Truls Jensen, Vallefaret 11

**Begrunnelse:** Forslag går ut på at 1. etg i gjeldende (Vallefaret 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15) leiligheter gis mulighet til å kjøpe hageareal tilsvarende leilighetens bredde og 6 meter ut fra husveggen. Det tillates å erstatte eksisterende kjøkkenvindu med dobbel dør tilsvarende 140x200cm med trapp ned til hagearealet samt platting på bakke nivå. Det tillates å bygge ett 130 cm høyt gjerde med midtstilt port i enden av hagen. Anlegges hekk skal denne ikke overskride gjerdets høyde. Styret gir spesifikasjoner til valg av materialer og design på gjerde port og dør.

**Fordeler** Gir ett mer dynamisk bomiljø. Følger utviklingen i de nye borettslagene i nærmiljøet. Gir bedre utnyttelse av ett areal som i dag er mer eller mindre ubrukt. (det vil fortsatt være betydelig felles grøntareal på baksiden av blokkene). Gir borettslaget økte inntekter (engangsbeløp per andel). Bedre mulighet for å holde på småbarnsfamilier. Bedre bomiljø og samhold i borettslaget.

**Forslag til vedtak:** Det ønskes å gi muligheter til beboere i 1. etg i de østlige langblokkene mulighet til å kjøpe hageareal øst for blokka, samt åpne opp for dør ned til hagearealet. Forslaget gjelder 1. etg i Vallefaret 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15.

**Styrets innstilling:**

Styret støtter ikke forslaget. Et enstemmig styre i Valle borettslag ønsker på det sterkeste å advare mot å selge grøntområde til noen beboere. Grøntområdet har stor verdi for beboere i borettslaget og er noe av det beste med å bo i Valle borettslag. Styret ønsker å gjøre generalforsamlingen oppmerksom på at et slikt salg vil kunne åpne for at andre vil kunne kreve det samme. Det er i utgangspunktet ikke noe forskjell på om du bor i de blokkene som er nevnt eller i andre blokker. Alle som bor i første etasje vil kunne lage hagefleck utenfor sine balkonger, og alle andre vil kunne foreslå å kjøpe deler av grøntområdet. Det vil bety at en stor del av utearealene i Valle borettslag vil kunne bli solgt til beboere. Et enstemmig styre mener at et slikt salg vil kunne forringe kvaliteten på borettslaget.

Styret i Valle borettslag anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

**VEDTAK:**

**Forslag E: Oppussing av sykkelrommene**

Forslagsstiller: Selma Emine Karagöz

**Bakgrunn:** Sykkelbodene i langblokkene (mulig det også gjelder punktblokkene, men de kjenner jeg ikke til) er dårlig utnyttet med sykkelstativ i tre på kortenden av rommet som gjør at det er plass til få sykler. Dette gjør at rommet fylles opp og det er vanskelig å komme til sykler, barnevogner og andre ting som oppbevares der.

**Forslag til vedtak:** Styret får i oppgave å se på muligheter for å pusse opp sykkelbodene som gir bedre utnyttelse av plassen, da spesielt for å få plass til flere sykler.

**Styrets innstilling:**

Styret støtter forslaget.

**VEDTAK:**

**Forslag F: Ny parkeringsordning i borettslaget**

**Forslagsstiller:** Anders Myhr Nielsen

Jeg har ikke bil selv (ønsker å kjøpe elbil) men merker meg at parkeringsordningen i Vallefaret har blitt noe urettferdig etter at kommunal beboerparkering ble innført. De med fast plass betaler 1500 kr/år mens beboerparkering koster 5400 kr/år (for fossilbiler, billigere for elbiler). Tidligere var det gratis å stå i gata, og formålet med utleie av faste plasser var å gi sikker plass for de som var villige til å betale ekstra for dette (selv om plassen er et stykke unna). De som har beboerparkering og fast plass velger kanskje å parkere utenfor døra hvis det er ledig der. Da står den faste plassen ubrukt.

**Antall plasser – og bruk** Etter en opptelling tre kvelder (vanlig hverdag), var snittet at det sto 39 biler på de 63 (ifølge hjemmesiden) faste plassene. Altså 24 ubrukte plasser i snitt. Med 63 plasser ute og 77 plasser i garasjer er det totalt 140 parkeringsplasser på borettslagets eiendom. Med 253 andelseiere betyr det 113 uten reservert plass. Det går nok fint for de uten bil, men flere må ty til beboerparkering.

**Ulike priser** Det koster i dag 1500 kr pr år med fast parkeringsplass ute, 3000 kr med lading. Borettslaget har (så vidt jeg klarer å lese av generalforsamlingspapirene i fjor) brukt nesten en halv million på etablering av 17 ladeplasser – som alle er reservert. Hvis tallene stemmer, er det en ganske stor investering med lang nedbetalingstid for noen få heldige. Nærmeste ladepunkt ellers er fire plasser i Lillebergsvingen. Ladeboksene som er montert ser ut til å være av en type hvor man benytter brikke og/eller en app for å lade. Det er rart om det ikke er mulig for flere å bruke samme ladeboks med egne brikker.

**Fersk lovendring: Rett til ladeplasser** Borettslagsloven ble endret 1. januar i år, og der heter det nå (§5-11a) at «Ein andelseigar som disponerer eigen parkeringsplass på eigedomen til burettslaget, har med samtykke frå styret rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan berre nektast om det ligg føre ein sakleg grunn til det.» Det betyr at alle med fast plass vil måtte få lov til å sette opp ladestasjon dersom de ønsker. Det kan bli dyrt, hver lader vil være relativt sjelden i bruk og fortsatt vil det være mange som i fremtiden ikke vil ha tilgang til lading i Vallefaret. Med 17 (eller fler) ladeplasser er det samtidig lite sannsynlig at kommunen vil etablere kommunale ladeplasser i tillegg.

**Forslag til ny ordning** Formålet bør fortsatt være å i størst mulig grad sikre god tilgang til parkeringsplass for de som vil betale litt ekstra for det. I tillegg bør borettslaget sikre god tilgang til lading for alle som trenger det. For uteplassene bør faste plasser avvikles, og bli erstattet med to typer parkeringskort som alle som ikke har garasje plass kan leie: En for ordinære plasser og en som gir tilgang til ladeplasser i tillegg. Det kan leies ut flere parkeringskort enn det er plasser slik at alle som trenger lading får tilgang til det. I tilfeller hvor alle plasser er tatt, henvises man til ordinær gateparkering. Men kapasiteten ser ut til å være god. Ser vi i tillegg rundt oss er det også ganske rimelig. Fast plass utendørs på Løren leies ut for 2125 kr/mnd ([www.onepark.no](http://www.onepark.no)). Med parkeringskort blir det naturlig å parkere så nærme egen bolig som mulig der det er ledig plass. For ladeplasser lages det ordninger hvor man kun står parkert mens man lader slik at flere kan lade hver dag. Ved tellingen var det i snitt kun 5 av de 17 ladestasjonene som var i bruk, så med en rulleringsordning vil kapasiteten (foreløpig) være god nok slik at det ikke blir nødvendig å etablere ladepunkter ved alle parkeringsplassene ellers.

**Reell parkeringskontroll** Med parkeringskort kan også feilparkerte biler kontrolleres og bøtelegges. Med dagens ordning kan ikke Smart Security vite om bilene som står parkert står der lovlig eller ulovlig. Plasser lånes også ut, og det mest vanlige spørsmålet på den uoffisielle facebook siden til borettslaget er om lån av plasser. Det er den som leier parkeringsplassen som selv må varsle om feilparkeringer dersom det skjer.

**Brannfare ved lading med skjøteledning** Av og til er det også enkelte som lader elbiler eller ladbare hybrider med bruk av skjøteledning fra stikkontakt i leilighet eller balkong. Gjentatt lading på denne måten (ikke kun «nødlading») medfører ifølge DSB økt brannfare. Dette bør inn i husordensreglene – under punkt om parkering eller brann.

**Forslag til vedtak:** Forslag til ny, mer rettferdig og fremtidsrettet ordning:

Det innføres egne parkeringskort i borettslaget som alle uten garasjeplass kan leie. Kortene gir tilgang til borettslagets plasser etter «førstemann til mølla»-prinsippet. Maksimalt ett kort pr andel. To typer kort: En standard som gir rett til å parkere på hvilken som helst av de ordinære plassene –og en noe dyrere for elbiler og hybrider, som gir rett til å parkere og lade på hvilken som helst av ladeplassene i tillegg. Det kan samtidig innføres rulleringsordninger for ladeplassene. Kostnader til infrastruktur og vedlikehold av disse bakes inn i prisen for parkeringskort. Vekterfirmaet kontrollerer at biler som parkeres på ordinære plasser eller ladeplasser har godkjente ladekort synlig i ruta.

**Styrets innstilling:**

Styret stiller seg positivt til intensjon i å utjevne parkeringsforskjellene i Valle borettslag. Vi er derimot ikke sikre på at forslaget om parkeringskort er den beste måten å utjevne dette på. Forslaget er, etter vår mening, ikke utredet godt nok. Et spørsmål som for eksempel ikke er utredet er mulige økte kostnader for beboerne, der beboere sannsynligvis trenger to kort, både for parkering i borettslaget og beboerparkering som Oslo kommune har. Dersom det ikke er ledige plasser i borettslaget, må man parkere i Vallefaret og trenger da å betale for det. Styret anbefaler å stemme mot forslaget, samtidig som vi anbefaler å stemme for forslaget under om å utrede problemstillingen.

**VEDTAK:**



**Forslag G: Utrede muligheten for en ny parkeringsordning**

**Forslagsstiller:** Styret

Styret viser til forslag F over og ønsker å foreslå at generalforsamlingen vedtar følgende:

**Forsalg til vedtak:** Styret får i oppdrag å utrede muligheten for å utjevne parkeringsforskjellene i Valle borettslag, der noen beboere har faste parkeringsplasser. Utredningen skal hensynta intensjon i forslaget over og legges frem på neste generalforsamling.

**VEDTAK:**

**Forslag H: Endring i husordensreglene:**

**Forslagsstiller:** Anders Myhr Nielsen

Det vises til innledningen i forslag F over. Ved dette foreslås endring i husordensreglene som er ment for å ivareta brannsikkerhet i borettslaget.

**Forslag til vedtak:** «På grunn av brannfare er det forbud mot å lade bil fra leiligheten eller balkongen.»

**Styrets innstilling:** Styret støtter forslaget.

**VEDTAK:**

**Forslag I: Etablering av sykkellag og rom for sykkelvask og reparasjon**

**Forslagsstiller:** Marie Talleraas, Eivind Rory Eliassen, Nicklas Keyser og Ola Løvholm

**Begrunnelse:** Oslo kommunes sykkelstrategi 2015-2025 legger opp til økt bruk av sykkel som fremkomstmiddel i Oslo, spesielt i indre by. I tråd med Oslo kommunes satsning på utbedring av sykkelveinettet, ønsker en gruppe sykkelentusiaster i Valle borettslag å gjøre det enklere og bedre å sykle i hele året for borettslagets beboere.

Det er et behov for å kunne vedlikeholde sykkel gjennom året med blant annet vask og enkle reparasjoner. Dette gjøres i dag utendørs begrenset til sommerhalvåret. Ved å finne og etablere et egnet lokale for enkle sykkelreparasjoner senkes terskelen for å gjennomføre nødvendig vedlikehold på sykkel. Utover å etablere et enkelt sykkelverksted for borettslagets beboere kan et sykkellag hjelpe til med å etablere sykkeldugnader gjennom året, samt følge med på å søke om sykkelfremmede tilskudd i Oslo.

Sykelrommet vil i praksis driftes av Sykkellaget i det daglige, med støtte til det praktiske rundt etableringen fra borettslaget/styret. Dette vil gjøres i samråd med naboer for å minimere eventuell sjenanse.

**Problemstillinger:** Kan innendørs sykkelvask være til skade for bygningene eller kloakksystemet? Borettslaget har ett, kanskje flere nedlagte vaskerier som allerede har innlagt vann og kan tilpasses sykkelvask uten særlig vesentlig eller forringelse. Selve vaskeanretningen skal oppføres i et kabinett-aktig design som minimerer vannsprut i lokalet, og vaskeriene har allerede sluk. Avrenningspartikler kan samles opp i et enkelt sedimentasjonskammer slik at sand og gjørme ikke renner ut i rørene til borettslaget. Som følge vil det som ender opp i rørene ikke være mer skadelig for rørene enn normalt spillvann fra boenhetene og vaskeriene.

**Hvordan vil tiltaket påvirke de nærmeste naboene?** Sykkellaget er opptatt av at tiltaket skal være til mest mulig glede og minst mulig sjenanse, og ønsker god kontakt med naboer. Marie Talleraas avbøtende tiltak for å minimere potensiell sjenanse kan inkludere begrenset tilgang til rommet utenfor bestemte tidsrom (dette kan enkelt gjennomføres med tids-styrt elektronisk lås), forbud mot bruk av sterke løsemidler innendørs, samt støygrense på tillatte verktøy.



**Betyr dette mer lagringsplass for syklistene i borettslaget?** Nei, lokalet vil ikke være åpent for sykkelparkering. Sykler skal ikke stå i verkstedet lengre enn nødvendig for å gjennomføre reparasjoner.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen gir styret mandat til å, i samarbeid med et interimstyret i sykkellaget, etablere et fast sykkellag i borettslaget. Styrene i borettslaget og sykkellaget utreder muligheten for om det finnes et egnet lokale for sykkelvask og enkle sykkelreparasjoner for alle borettslagets beboere. Sykkellaget etablerer eventuell egnet lokale på dugnad. Forslaget innebærer at det også settes opp en budsjettpost på opptil kr 10.000 til etablering av tiltaket, hvis egnet lokale finnes. Ved uenighet mellom borettslagets styre og interimstyret i sykkellaget er det borettslagets styre som avgjør saken.

**Styrets innstilling:**

Styret støtter forslaget.

**VEDTAK:**



## VALG i Valle Borettslag

Det ble ikke valgt valgkomite på forrige generalforsamling. Vi (Wenche Flakk og Torhild Hornslien) ble spurt av styret i borettslaget om vi kunne være valgkomite.

Vi har snakket med de som er foreslått enten av andre eller selv kommet med ønske om å bli med i styret. Vi har også spurt noen andre om de kunne tenke seg verv i styret eller som varamedlem. Det er kommet mange forslag.

Liste over de som er foreslått eller de selv ønsker å være med vedlegges:

Vårt mål med arbeidet og grunnen til vårt forslag er å sette sammen et styre som vi tror kommer til å fungere godt sammen. Bygger på lang erfaring og noen nye. Det er av stor betydning for videreføring av erfaringen Johnny Skogstad har fra mange år i styret. Det har vært mye forskjellig arbeid, fra enkeltsaker hos andelseierne til større arbeider som utskifting av vinduer, maling, lys, sykkelstativ for å nevne noe. Johnny Skogstad har mye kunnskap om Valle Borettslag og har sagt ja til å fortsette. Det er viktig med erfaringsoverføring fra en erfaren leder og det vil komme de mindre erfarne til gode og dermed oss som bor her. Johnny Skogstad har flyttet til nabolaget og bor ikke i Valle Borettslag. Det er ikke til hinder for å være styreleder.

Borettslaget har i de senere årene gjennomgått en betydelig oppgradering. Vi tror det blir vesentlig andre arbeidsoppgaver for det kommende styret og som trenger litt annen kompetanse. God kommunikasjon med andelseierne, ansatte og følge opp løfter/oppfordringer som styret gir. Bruke tid til å se seg om i Vallefaret, både ute og inne.

Vi tror det foreslåtte styret og varamedlemmer kan kommunisere godt med hverandre og at de har mulighet til å bli godt kjent med alle kroker og kriker i Vallefaret. Det vil skape en god forståelse av hva som skjer i Vallefaret og hva som må arbeides med. Vi tror det styret og varamedlemmer som foreslås kommer til å gjøre et bra arbeide. Lett tilgjengelig informasjon om det som skjer i borettslaget er alltid viktig.

Vedlegg:

Innkømne forslag på nye til styret/varamedlemmer:

Per Buvik VF 8

Paul Kjønnøy VF 22

Pia Bjørnsen VF 22

Viggo Myhre VF 17

Asbjørg Torpe VF 21

Janne Pedersen VF 5

I tillegg til disse kommer de som nå sitter i styret eller er varamedlemmer og som ønsket å fortsette.

Johnny Skogstad

Kim Sandvold VF 11

Vidar Frydenborg VF 22

Martin Dale Bergheim VF 8

Ulf Gøran Loland VF 4

Til orientering:

Nina Nystad har bedt om fritak fra vervet i styret. Det er innvilget og hun fratrer etter generalforsamlingen. Nytt styremedlem blir valgt for 1 år på generalforsamlingen i 2021.

Oslo, 10.3.2021 Fungerende valgkomite i Valle Brl;

Wenche Flakk og Torhild Hornslien



**Valgkomiteens informasjon om foreslåtte medlemmer av styret:**

Valgkomiteen har begrunnet sitt forslag til nytt styre i Valle Borettslag, men vi blir bedt om informasjon om de som vi har foreslått.

Valg av leder har vi begrunnet i vårt forslag til nytt styre.

Vidar Frydenborg har erfaring som prosjektleder i OBOS. Medlem av det nåværende styre i 2 år. Er i 40 åra.

Pia Bjørnsen har bodd i Vallefaret i drøyt ett år og er advokatfullmektig. Er i slutten av 20 åra.

Ulf Loland. Han arbeider med Web løsninger, softwareutvikling. Er varamedlem i styret. Er i slutten av 40åra. Bodd i Vallefaret i 5 år.

Per Buvik har økonomisk kompetanse og erfaring fra styret i det nybygde garasjelaget ved Vallefaret 1. Har lang erfaring fra arbeid i styret i forskjellige bedrifter. Bodd i Vallefaret i ca. 5 år. Er i slutten av 50 åra.

Martin Bergheim prosjektleder/byplanlegger. Har erfaring som varamedlem. Er i 20 åra.

Viggo Myhre er butikkmedarbeider/logistikk. Har erfaring fra styret i de nybygde garasjene ved Vallefaret 1. Bodd i Vallefaret ca. 6 år. Er i 40 åra.

Janne Pedersen har erfaring fra hun var leder i Valle Borettslag i flere år Er i 60 åra.

Valgkomiteen tror at forslaget vårt vil bli et styre som vil arbeide sammen for vårt felles beste i Valle Borettslag.

Oslo, 19. april 2021

Valgkomiteen

Wenche Flakk

Torhild Hornslien



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Johnny Skogstad Børsteveien 4 A

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

Vidar Frydenborg Vallefaret 22

Ulf Gøran Loland Vallefaret 4

**Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Pia Bjørnsen Vallefaret 22

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Kristine Østrem Alsvik Vallefaret 20

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

Per Buvik Vallefaret 8

Martin Dale Bergheim Vallefaret 8

Janne Pedersen Vallefaret 5

Jan Viggo Myhre Vallefaret 17

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

Kristine Østrem Alsvik

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

Ulf Gøran Loland

**Benkeforslag etter introduksjon på Vibbo:**

Forslag fra Eivind Rory Eliassen: Foreslår Asbjørg Torpe som styremedlem

Forslag fra Eivind Rory Eliassen: Foreslår Eivind Rory Eliassen som medlem av valgkomiteen.



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret har kontor i Vallefaret 11, dog uten fast kontortid.

Styret skal fortrinnsvis kontaktes skriftlig og da til styrets postkasse i Vallefaret 11 eller via e-post. Borettslagets e-postadresse er [kontakt@vallefaret.no](mailto:kontakt@vallefaret.no) og [vallefaret@gmail.com](mailto:vallefaret@gmail.com) og hjemmeside [www.vallefaret.no](http://www.vallefaret.no). Kun ved "øyeblikkelig behov" skal styremedlemmene kontaktes på privat telefon. Styret har i utgangspunktet møte første mandag i hver måned.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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**

Ved behov av vaktmestertjenester, kontakt styret.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Oslo Renhold- og Vedlikeholdsservice AS om renhold av fellesarealene.

### **Parkering**

Borettslaget har 63 parkeringsplasser som styret fordeler etter henvendelser.

Det finnes i tillegg to frittstående garasjelag innenfor borettslaget. Tildeling av garasjer skjer direkte av garasjelagenes egne styrer uten borettslagets styres innvirkning. Totalt finnes det parkeringsdekning for ca. 50 % av leilighetene i borettslaget.

En beboer kan ikke ha både garasje plass og fast parkeringsplass. Dersom man ønsker garasje plass og har parkeringsplass, vil man måtte gi fra seg parkeringsplassen til neste person på ventelisten. Borettslagets styre fører liste over interessenter til p-plasser. Garasjelagenes styrer fører lister over interessenter til garasjer.

### **Parkeringskontroll**

Borettslaget har ansvar for alle stikkveier og kommunen for hovedveien gjennom borettslaget. Borettslaget har avtale med P-service AS til å patruljere området. Firmaet kan kontaktes på telefon 41255384 (dagtid) og 21082880 ( kl. 17.00-2330) eller på epost: [post@pservice.no](mailto:post@pservice.no).

Dersom du opplever at noen har parkert på din private parkeringsplass oppfordrer vi deg til å kontakte P-service, slik at de får skrevet ut en bot.

Dersom man har behov for å parkere i stikkveien for en kortere periode er det mulig å be styret om å få utstedt et parkeringskort. Dette kan man få dersom man må gjøre lengre av- og pålessingsarbeid eller andre oppgaver som krever at bilen står parkert i stikkveien over 20 minutter. Ut over dette er det ikke tillatt å parkere i stikkveiene foruten ved kortere av- og pålessing.



Styret ber den enkelte sette seg godt inn i parkeringsbestemmelsene for borettslaget. Personer med parkeringstillatelse fra Oslo kommune har borettslagets tillatelse til lengre stopp i stikkveiene for av- og pålessing. Denne tillatelsen gjelder ikke parkering.

### Nøkler/skilt

Ved behov av nøkler til ytterdørene (ikke til leilighetene) kan styret kontaktes. Vi vil da bestille ny nøkkel hos Trio Ving. Send oss en bestilling der du skriver nøkkelens "K-nr". Nøkkelen vil bli sendt i oppkrav fra TrioVing.

Når det gjelder skilt til postkasse og ringetablå, jfr. husordensreglene om enhetlig skilting, så har borettslaget avtale med:  
Stempelfabrikken SAM, postboks 164 Kalbakken, 0903 Oslo, tlf. 22 78 78 00. Du kan ringe og bestille skiltene der. Skiltene og regning vil bli sendt direkte til deg.

*Ringetablåskilt: sort med hvit skrift: 5, 3c m x 1, 2 c m*

*Postkasseskilt: hvitt med sort skrift: 6,5cm x 4,7cm.*

For å få en enhetlig skilting, penere postkasser og ringetablåer ber vi om at den enkelte sørger for korrekt skilting i henhold til husordensreglene. Styret vil kontrollere at dette blir gjort.

### Fyring

Selv om det er montert vifter på mange piper, er det viktig at alle fyrer i ovnen på en korrekt måte. Alle som fyrer i ovn, må fyre med tørr ved, ha trekk i ovnen helt oppe, ha ventilene i leiligheten åpne og ikke tette disse igjen. Man må påse at varmen ikke bare ulmer, uten å ta skikkelig fyr. Dersom dette skjer, vil røyk slå ned hos din nabo.

Alle pipeløp på Valle innehar nå en godkjent status. All endring av piper og tilkobling av ovner er søknadspliktig til styret.

Se også punkt om naturlig ventilasjon under «Endring av leilighetene».

### Ventilasjon

I borettslaget er det naturlig ventilasjon som er gjeldende. Det betyr at man ikke kan montere mekanisk vifte på kjøkken eller bad, da dette vil skape undertrykk i leiligheten og ødelegge for den naturlige ventilasjon. En mekanisk vifte vil også skape problemer for naboenes naturlige ventilasjon. **Vi ber om at alle som har montert mekaniske vifter på ventilator på kjøkken og/eller bad fjerner disse.**

Styret er klar over at flere leiligheter har dekket til eller tettet lufteventilene, både på kjøkken, stue og soverom. **Dette er strengt forbudt og tildekkingen må fjernes.**

### Vaskeri

Fellesvaskeriene er i Vallefaret 12 og 21. Ved bruk bes den enkelte om å sette seg godt inn i vasketider og instruksjer. Vaskerikort får du ved å kontakte styret. Ved påfylling av vaskerikort vennligst husk å oppgi navn, adresse og telefonnummer.

Når man setter seg opp på vasking har man to timers vasketid og deretter to timers tørketid.

**Nye inngangsdører til leilighetene**

Ny inngangsdør til leilighetene skal være tilnærmet lik den opprinnelige. Dette innebærer at den skal være av «Gabon» utførsel. Ingen annen tresort eller farge godkjennes. Styret oppfordrer alle med gamle inngangsdører, (med brevsprekk, eller ikke godkjent brannsikringsklasse), om å skifte disse. Nye dører skal være av brannsikringsklasse 30.

Dørene i borettslaget er skiftet for å tilfredsstillere brannforskriftene, ved at hver boenhet utgjør en selvstendig branncelle. Mangel på dør som tilfredsstiller forskriftene vil kunne medføre røyk i gang og blokkering av primærevakuering, noe som utgjør en risiko for alle beboerne i blokken.

**Bruk av gass (propan) i leilighetene**

Styret gjør oppmerksom på at det er tillatt å bruke gass (propan) i leilighetene under forutsetning av at installasjonene gjøres forskriftsmessig. Søknad om slik bruk og installasjon må sendes til styret for godkjenning før installasjonene finner sted. Gass og propan er ikke tillatt oppbevart på loft eller kjeller.

**Markiser**

Det vil ikke være lov å montere markiser som er i andre farger eller utførsel enn den som er fastsatt av styret. Kontakt styret for å få oversikt over farge.

**Endringer i leilighetene**

Dersom det er noen andelseiere som ønsker å endre noe innvendig i leilighetene, er dette søknadspiktig. Det er styret som behandler disse søknadene. Beboere kan ikke igangsette bygningsmessige endringer inne i leiligheten uten styregodkjenning.

Der hvor arbeidene krever myndighetenes godkjenning etter Plan- og bygningsloven er det opp til den enkelte å fremskaffe dette i forkant av søknaden. Søknaden bør inneholde tegning over leiligheten før og etter endringen, samt andre relevante opplysninger.

Det er ikke lov gjøre endringer i sikringsskapet uten at dette er søkt om til styret. Dersom det er behov for å øke kurstilganger til sikringsskapet, går styret i utgangspunktet inn for at det må etableres nytt sikringsskap som plasseres i egen leilighet.

Det er naturlig ventilasjon i leilighetene basert på tilluft gjennom ventiler i yttervegg/vindu og avtrekk i felles ventilasjonskanal (kjøkken og bad) basert på «varm-luft- stiger»-prinsippet. Det er derfor ikke tillatt å koble kjøkkenvifte til ventil i yttervegg eller avtrekksventil på kjøkkenet. Det er heller ikke tillatt å koble vifte til ventil på bad. Det er heller ikke tillatt å tildekke, eller forhindre ventilene i å fungere normalt.

**Balkonger**

Det er ikke tillatt å borre i stål/rammeverk på balkongene. Det må legges gummipakning mellom beslag og stålramme ved oppheng av blomsterkasser.

**Uteareal og skadedyr**

Borettslaget har avtale med Oslo veggdyrkontroll for forebygging og håndtering av skadedyr. Styret er fornøyd med jobben firmaet utfører.

**Det elektriske anlegget**

Styret mener at det ikke er behov for rehabilitering av det elektriske anlegget. Dette anlegget ble opprustet i 2001 og har fungert tilfredsstillende etter dette. Styret oppfordrer alle om å montere jordfeilbryter på kurser til kjøkken.

Det er en økning i antall beboere som rehabiliterer kjøkken og som får beskjed om at det må etableres ekstra kurser i sikringsskapet. Dette er søknadspliktig til styret. Søknad sendes til [vallefare@gmail.com](mailto:vallefare@gmail.com).

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88088041. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst to 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.

**Dyrehold**

Borettslagets husordensregler inneholder en bestemmelse om forbud mot dyrehold. I henhold til Husleieloven av 26. mars 1999, § 5-2 annet ledd het det:

*«Selv om utleier har fastsatt forbud mot dyrehold i eiendommene, kan leiere holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller de øvrige brukerne av eiendommen.»*

Basert på notat fra juridisk avdeling i OBOS når det gjelder dyrehold i forhold til Husleieloven ønsker styret å benytte den anbefalte fremgangsmåten når vi mottar søknader om dyrehold. Det vil si at andelseiere i den berørte oppgangen skal spørres og søker må undertegne en egenerklæring på hundeholdet.

Styret gjør oppmerksom på at det ikke ligger noen form for automatikk i at søknadene blir innvilget, da flere kriterier må oppfylles før en godkjenning gis. Dyrehold er derfor fortsatt ulovlig hvis denne ikke skjer i henhold til forretningsførerens anbefalinger og styrets godkjenning.

Styret bemerker at dyrehold ikke er lovlig og dyret må fjernes dersom vedtaket om dyrehold trekkes tilbake som følge av brudd på regelverket.

Styret er klar over at det har vært en vesentlig økning av hunder i vårt nærområde. Dette skyldes først og fremst at vi har fått flere nye blokker i nærheten som luffer hunder på vårt område.

### **Valle hagelag**

Valle hagelag er etablert som en forening og leier tomt av borettslaget bak garasjen til vaktmesteren. Hagelaget fikk støtte til oppstarten fra borettslaget.

### **Våtrom, vann- og avløp**

Styret fikk som et resultat av vedlikeholdsrapporten fra OPAK filmet rørene i fire leiligheter for å sjekke tilstanden. Filmingen viste at rørene er i relativt god stand, alder tatt i betraktning. Det betyr at vi ikke trenger skifte disse de nærmeste årene, men dette må gjøres på sikt.

Under baderomsrehabiliteringen i 2002-2004 kunne beboer velge om de ville ha fullstendig rehabilitering eller minimumsløsning. Omtrent 50 av 254 boenheter valgte en minimumsløsning, som innebærer kun membran på gulv, og ca. 10 cm oppetter vegg. Disse 50 har ikke anledning til å montere dusjnise og dusje rett på gulv av hensyn til mulighetene for lekkasjer som følge av manglende membran på vegg. Styret ber alle beboere være oppmerksom på dette. Dersom noen er usikre på om dette gjelder sitt bad, oppfordres man til å ta kontakt med styret. Vi har oversikt over badene dette gjelder.

Skader som måtte oppstå i egen eller andres leiligheter som følge av dette vil være den enkeltes ansvar og kostnad. Styret ber de andelseiere som ikke har fullstendig rehabilitering merke seg dette.

Styret gjør oppmerksom på at reklamasjonsfrist er utløpt etter våtromsrehabilitering.

Styret oppfordrer alle beboerne til å kjøpe og montere vannstopper på kjøkkenet. Dette vil begrense vannskader betraktelig dersom varmtvannsberederen skulle lekke. Styret ber alle om å notere seg lokasjon for stoppekraner i leilighet og kjeller.

### **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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Valle 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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

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



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes kl. 09:00 – 06.05.2021 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er kl. 09:00 - 11.05.2021.

**Selskapsnummer: 0071 Selskapsnavn Valle Borettslag**

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Martin Bergheim og Ulf Gøran Loland velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 310 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av andre honorar.

Godtgjørelse til valgkomite, foreslås satt til kr 6 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Saker til behandling:

A) Opprette ladeplasser for gjester: For er for forslagstillers forslag, Mot er for styrets innstilling

For		Mot	
-----	--	-----	--

B) Oppgradering av uteområdet

For		Mot	
-----	--	-----	--

C) Inneklima/ventilasjon.

For		Mot	
-----	--	-----	--



D)Kjøp av grøntområde/fellesområde for å opprette hage tilknyttet leiligheter. For er for forslagstillers forslag, Mot er for styrets innstilling (krever 2/3 flertall for å bli vedtatt)

For		Mot	
-----	--	-----	--

E)Oppussing av sykkelrommene

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

F)Ny parkeringsordning i borettslaget. For er for forslagstillers forslag, Mot er for styrets innstilling

For		Mot	
-----	--	-----	--

G)Utrede muligheten for en ny parkeringsordning

For		Mot	
-----	--	-----	--

H)Endring i husordensreglene

For		Mot	
-----	--	-----	--

I)Etablering av sykkelag og rom for sykkelvask og reparasjon

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på (se side 30-32)**

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Johnny Skogstad	

**Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, 1 styremedlem for 1 år (3 plasser). De to med flest stemmer velges for 2 år, tredjemann blir styremedlem for 1 år. Avgi stemme på maksimalt 3 kandidater som styremedlem;**

Styremedlem	Pia Bjørnsen	
Styremedlem	Vidar Frydenborg	
Styremedlem	Ulf Gøran Loland	
Styremedlem	Asbjørg Torpe	

**4 varamedlemmer skal velges**

Varamedlem	Martin Dale Bergheim	
Varamedlem	Per Buvik	
Varamedlem	Jan Viggo Myhre	
Varamedlem	Janne Pedersen	

**Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling**

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Kristine Østrem Alsvik	
Varadelegert	Ulf Gøran Loland	

**Valg av valgkomité**

Verv	Navn på kandidat	For
valgkomité	Eivind Rory Eliassen	
valgkomité	Asbjørg Torpe	

Skjemaet leveres i styrets postkasse i Vallefaret 11 innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.