



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 665 581
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VOLVAT BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 840 227	3 461 767
Sum inntekter		3 840 227	3 461 767
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	102 690
Annen driftskostnad		3 930 779	2 513 632
Sum kostnader		4 073 404	2 616 322
Driftsresultat		-233 177	845 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 807	2 188
Sum finansinntekter		7 807	2 188
Annen finanskostnad		438 334	279 950
Sum finanskostnader		438 334	279 950
Netto finans		-430 527	-277 762
Ordinært resultat før skattekostnad		-663 704	567 683
Ordinært resultat etter skattekostnad		-663 704	567 683
Årsresultat		-663 704	567 683
Totalresultat		-663 704	567 683
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-663 704	567 683
Sum overføringer og disponeringer		-663 704	567 683



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		27 462 286	27 462 286
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		367 500	
Sum varige driftsmidler		27 829 786	27 462 286
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 829 786	27 462 286
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			3 094
Andre fordringer		9 058	90 182
Sum fordringer		9 058	93 276
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		921 710	1 485 689
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		921 710	1 485 689
Sum omløpsmidler		930 768	1 578 965
SUM EIENDELER		28 760 554	29 041 251



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 300	24 300
Sum innskutt egenkapital		24 300	24 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 146 825	7 810 529
Sum opptjent egenkapital		7 146 825	7 810 529
Sum egenkapital		7 171 125	7 834 829
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 932 661	15 685 752
Øvrig langsiktig gjeld		5 333 183	5 333 183
Sum annen langsiktig gjeld		21 265 844	21 018 935
Sum langsiktig gjeld		21 265 844	21 018 935
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 402	1 633
Leverandørgjeld		236 175	53 838
Annen kortsiktig gjeld		84 009	132 017
Sum kortsiktig gjeld		323 586	187 488
Sum gjeld		21 589 430	21 206 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 760 554	29 041 251



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407969

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 665 581
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VOLVAT BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 953 665 581
VOLVAT BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 840 227	3 461 767
Sum inntekter		3 840 227	3 461 767
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	102 690
Annen driftskostnad		3 930 779	2 513 632
Sum kostnader		4 073 404	2 616 322
Driftsresultat		-233 177	845 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 807	2 188
Sum finansinntekter		7 807	2 188
Annen finanskostnad		438 334	279 950
Sum finanskostnader		438 334	279 950
Netto finans		-430 527	-277 762
Ordinært resultat før skattekostnad		-663 704	567 683
Ordinært resultat etter skattekostnad		-663 704	567 683
Årsresultat		-663 704	567 683
Totalresultat		-663 704	567 683
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-663 704	567 683
Sum overføringer og disponeringer		-663 704	567 683



Organisasjonsnr: 953 665 581
VOLVAT BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		27 462 286	27 462 286
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		367 500	
Sum varige driftsmidler		27 829 786	27 462 286
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 829 786	27 462 286
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			3 094
Andre fordringer		9 058	90 182
Sum fordringer		9 058	93 276
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		921 710	1 485 689
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		921 710	1 485 689
Sum omløpsmidler		930 768	1 578 965
SUM EIENDELER		28 760 554	29 041 251
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 300	24 300



Sum innskutt egenkapital	24 300	24 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	7 146 825	7 810 529
Sum opptjent egenkapital	7 146 825	7 810 529
Sum egenkapital	7 171 125	7 834 829
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 932 661	15 685 752
Øvrig langsiktig gjeld	5 333 183	5 333 183
Sum annen langsiktig gjeld	21 265 844	21 018 935
Sum langsiktig gjeld	21 265 844	21 018 935
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 402	1 633
Leverandørgjeld	236 175	53 838
Annen kortsiktig gjeld	84 009	132 017
Sum kortsiktig gjeld	323 586	187 488
Sum gjeld	21 589 430	21 206 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	28 760 554	29 041 251



Organisasjonsnr: 953 665 581
VOLVAT BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Valvat Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 9. mai - 12. mai 2023

Selskapsnummer: 5464





Velkommen til årsmøte i Volvat 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 9. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5464>

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.

Annen informasjon

For de som ønsker å levere fysiske stemmesedler, så kan det gjøres ved å levere det til styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Etablering av utendørs sykkelparkering
7. Arbeidsgruppe blant beboere som ser på muligheten til å tilrettelegge for flere sykkelparkeringer/varsykler:
8. Øke inntektetsmulighetene i Borettslaget
9. Bruksendring av fire andeler
10. TIL ORIENTERING: Etablering av nye ladere i garasje
11. TIL ORIENTERING: Økning av felleskostnader



12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Volvat Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rushil fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Cecilie Ann Jenssen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5464 Årsrapport til styrerommet.no med med berretning..pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000

Sak 6

Etablering av utendørs sykkelparkering

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Se beskrivelse av saken i vedlegg "Etablering av utendørs sykkelparkering".

Styrets innstilling

Se styrets innstilling i vedlegg under sak "Etablering av utendørs sykkelparkering".



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Etablering av utendørs sykkelparkering
- Mot Etablering av utendørs sykkelparkering

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Bygge utendørs sykkelparkering beskrevet under alternativ 1/finansiering:
2. Borettslaget avvikler utleieforhold for to garasjer beskrevet under alternativ 2/finansiering. Garasjene innredes med sykkelparkering og garasjeport bygges om til tett vegg med dør.

Vedlegg

2. Sak 1 Etablering av utendørs sykkelparkering.pdf

Sak 7

Arbeidsgruppe blant beboere som ser på muligheten til å tilrettelegge for flere sykkeparkeringer/varsykler:

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det nedsettes en arbeidsgruppe blant beboere som ser på muligheten for å tilrettelegge for flere sykkelparkeringer/varsykler mellom 23b og Thaulows vei. Borettslaget står for innkjøp av grus, men alt arbeid må være på dugnad (utgravning, planering, legge på grus m.v.) Hvis ingen av andelseiere i Volvat Borettslag har meldt seg innen 15. mai til å lede og delta i denne gruppen vil ikke forslaget bli gjennomført.

Forslag til vedtak

Det nedsettes en arbeidsgruppe blant beboere som ser på muligheten for å tilrettelegge for flere sykkelparkeringer/varsykler mellom 23b og Thaulows vei.



Sak 8

Øke inntektetsmulighetene i Borettslaget

Forslag fremmet av:

Jan B. Bøler, Sørkedalsveien 17a . andel 20

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se beskrivelse av saken i vedlegg "Øke inntektsmuligheter i Borettslaget".

Styrets innstilling

Se styrets innstilling i vedlegg under sak "Øke inntektsmuligheter i Borettslaget".

Forslag til vedtak

Styret foreslår å innføre kr: 1000,- pr. år for godkjent beboerparkering Bil/MC (kr: 500,- for inneværende år 2023) i Volvat Borettslag. Ingen tilbakebetaling av innbetalt beløp hvis man f.eks i løpet av året ikke lenger disponerer bil/flytter og dermed ikke har behov for beboerparkering. PS: ved positivt utfall av forslaget, så vil vedtekene endres i henhold til vedlegget.

Vedlegg

3. Sak 2 Øke inntektsmuligheter i Borettslaget.pdf

Sak 9

Bruksendring av fire andeler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se beskrivelse av saken "**Bruksendring av fire andeler**" i vedlegg

Styrets innstilling

Se styrets innstilling i vedlegg under sak "**Bruksendring av fire andeler**".

Forslag til vedtak

Ved at vi har fått medhold i vår klage vil godkjenningprosessen forhåpentligvis bli både enklere og rimeligere. Styret får fullmakt til å oppta lån inntil kr: 500 000,- for videre søknadsprosess for godkjenning av 4 andeler (Arkitekt, offentlige gebyrer, m.v.).



Sak 10

TIL ORIENTERING: Etablering av nye ladere i garasje

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er meldt inn behov for 2 nye ladere i garasjene.

Iht. vedtak om etablering av ladestasjoner i Volvat Borettslag skal årsmøte informeres og deretter foretar styret bestilling. To nye ladere vil bli bestilt og montert innen 1.9 2023. Behov for ytterligere ladere bli behandlet av styret ifb. med årsmøte 2024

PS: Dette kun til orientering og krever ingen avstemning.

Forslag til vedtak

PS: Dette kun til orientering og krever ingen avstemning.

Sak 11

TIL ORIENTERING: Økning av felleskostnader

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har en anstrengt økonomisk situasjon som tidligere redegjort for både i styremøtoreferat og via vibbo. Hovedårsaken til dette er sak bruksendring av 4 andeler som har kostet oss pr. d.d kr 1 100 000,-, renteheving og generell høy prisstigning.

Vi har forespurt OBOS om hvilken erfaring de har med økning av felleskostnader i år hos sine boligselskaper og fått følgende svar fra vår forretningsfører:

"Hei !

Vi har ikke noen eksakte rapporter nå, men alle har økt kostnadene med minimum av KPI.

De fleste av selskapene mine har økt felleskostnadene mellom 10-30%, og i noen tilfeller har man måtte øke mer (kapitallinnkalling etc, doble husleier etc).

Med vennlig hilsen

*Rushil Kumar Pathak, Rådgiver eiendomsforvaltning
OBOS Eiendomsforvaltning AS "*



Styret har besluttet en foreløpig økning på 5 % fra 1.juli for å kompensere for kostander nevnt innledningsvis.

Flertallskravet fremkommer i Borettslagsloven § 5-19 Fordeling av felleskostnader (3)
Styret skal fastsette kor mykje kvar andelseigar skal betale kvar måned til dekning av felleskostnader.

PS: Dette kun til orientering og krever ingen avstemning.

Forslag til vedtak

PS: Dette kun til orientering og krever ingen avstemning.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Se i vedlegg for innstilling av kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Espen Andreas Eskås
Sørkedalsveien 15 B
E-postadresse: espen.eskas@gmail.com

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cecilie Ann Jenssen
Adresse: Sørkedalsveien 23 A
E-postadresse: Cecilie.Jenssen76@gmail.com

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fredrik Valskaar
Adresse: Sørkedalsveien 21 A
E-postadresse: fredrik.valskaar@yse.net

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:



- Jan Birger Bøler
Adresse: Sørkedalsveien 17 A
E-postadresse: jbiboe@online.no

Vedlegg

1. 5464 Generalforsamlingen 2023 i Volvat Borettslag - innstilling av kandidater til Styret
070323.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Andreas Eskås	Sørkedalsveien 15 B
Styremedlem	Cecilie Ann Jenssen	Sørkedalsveien 23 A
Styremedlem	Cathrine Knudsen	Sørkedalsveien 15 A
Varamedlem	Lukas Waibel	Sørkedalsveien 23 A

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Volvat Borettslag

Borettslaget består av 81 andelsleiligheter.

Volvat Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953665581, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

Gårdsnr: 37

Sørkedalsvn 15 A Bnr.238

Sørkedalsvn 15 B Bnr.238

Sørkedalsvn 17 A Bnr.237

Sørkedalsvn 17 B Bnr.237

Sørkedalsvn 21 A Bnr.234

Sørkedalsvn 21 B Bnr.234

Sørkedalsvn 21 C Bnr.239

Sørkedalsvn 23 A Bnr.232

Sørkedalsvn 23 B Bnr.232

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.

Volvat Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har i 2022 også vært mange og omfattende saker. Sakene er tidkrevende og har fortsatt skapt behov for mange møter/befaringer/oppfølginger på dagtid for styrets medlemmer.

I 2022 har det vært 8 antall eierskifter og informasjonsbehov fra både meglere og nye andelseiere er tidkrevende, spesielt i forbindelse der det er ønske om rehabilitering av andelen.

Det er viktig å presisere at styrets oppgave er ikke å være tekniske rådgivere for ombygging/rehabilitering.

Volvat Borettslag er 70 år gammelt og med datidens krav til tekniske løsninger/byggeskikk betyr dette økende behov for vedlikehold i Borettslaget, samt at hver enkelt beboer også hensyntar dette i forbindelse med bruk og ombygging.

- 5 x verneunde utvendig og innvendig (HMS)
- Oppfølging av ny feiing av piper etter røyknedslag i 23 (HMS)
- Skiftet 16 feieluker og utbedret resterende i kjellere i 15,17,21 og 23 (HMS)
- Kontrahert Norsk Brannvern til å foreta kontroll av (HMS):
 - Røykvarslere i alle andeler
 - Slukningsutstyr (apparat eller brannslange) i alle andeler
 - Kontroll av brannsikkerhet i fellesarealerKontrollen avdekket avvik med klassifisering TG2
Innhentet tilbud for utbedring – alle avvik utbedret og lukket
- Kontrahert firma for beskjæring tær mot Sørkedalsveien hvor tunge grener var i ferd med å falle ned (HMS)
- Oppfølging av kontrakt inngått i 2021 om etablering av rekkverk terrasse 4 andeler i 21/23 (HMS)
- Kontrahert og fulgt opp firma for utbedring mur/puss 6 balkonger i nr. 21 (HMS)
- Oppfølging av flere strøbrudd i kjellere, årsak har bl.a vært gamle hvitevarer (HMS)
- Innhentet tilbud og kontrahert firma for utskiftning av alle utelamper på området – ferdig installert (HMS)
- Sikkerhetslister og elektronisk sluttstykke er montert/skiftet på 6 hovedinngangsdører (HMS)
- Oppfølging årsmøtevedtak fra 2021 om etablering av ladepunkter for El bil – ferdig installert
- Oppfølging årsmøtevedtak fra 2021 om å søke tilskudd fra Oslo Kommune om støtte til installering ladepunkter – søknad innsendt
- Oppfølging årsmøtevedtak 2021 innstallering av fibernett, informasjonsmøte og oppsigelse av Telia (GET) – ferdig installert
- Oppfølging årsmøtevedtak 2022 Husordensregler og vedtekter garasje – iverksatt
- Oppfølging årsmøtevedtak 2022 vaskeriet – iverksatt
- Oppfølging årsmøtevedtak 2022 parkering – iverksatt
- Oppfølging av forsikringssaker
- Mottatte nabovarsel om utbygging/endringer i området har blitt gjennomgått og besvart



- Behandlet og fulgt opp mange klager fra beboere på håndverkere som benytter vaskerier/toaletter
- Behandlet og fulgt opp mange klager på gressklipping, dette har resultert i at daværende avtale har blitt sagt opp. Innhentet nye tilbud og kontrahert nytt firma med oppstart 2023
- Inngått rammeavtale med EM Elektro som også gir rabatt for den respektive andelseier
- Innhentet vurdering fra PBE (Plan og Bygningsetaten) og teknisk rådgiver om evt. etablering av varmepumper i Borettslaget. Konklusjon: Ikke tillatt.
- Innhentet tilbud og kontrahert firma for etablering av port med lås ved Oslo Sporveier
- Oppfølging av SAK bruksendring 4 andeler
- Kontinuerlig utlevering av beboerbevis og gjesteparkeringslapper
- Kontinuerlig oppdatering Vibbo.no og Styrerrommet.no
- Henvendelser til styret generelt, arbeid og oppfølging.
- Arrangert 2 x dugnad

Revidert VEDLIKEHOLDSPLAN FOR VOLVAT BORETTSLAG

07.03. 2023



Revisjon er markert med rødt

VOLVAT BORETTSLAG:

Borettslaget er oppført med 5 bygninger, 4 blokker på 4 etasjer pluss kjeller og loft samt en frittstående trebygning på 1 etasje, totalt 81 andeler.

Bygningene ble oppført i 1950-52.

Tomtene er eiet og har en tomtestørrelse på 2422 m².

Eiendommen har gnr. 37 og bnr. 232, 234, 237, 238, 239 i Oslo kommune.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnr. 953665581.



Informasjon hentet fra vedlikeholds nøkkel utarbeidet av OBOS prosjekt i 2012 på oppdrag fra det sittende styret på det tidspunkt:

- Bygningene er oppført med bærekonstruksjon i betong og teglmur. Etasjeskillere av betong.
- Yttertak er utformet som valmet tak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
- Blokkene har to ulike ytterveggkonstruksjoner over terreng. Sørkedalsveien 15 og 17 har yttervegger oppført i betong, utvendig isolert med gassbetong. Sørkedalsveien 21 og 23 har yttervegger oppført i hul teglmur, en såkalt Trondheimshulmur.
- Alle fasadene på blokkene er pusset og overflatebehandlet.
- Vinduer tilhørende kjeller er av tre med 2 lags glass fra byggeåret
- Vinduer tilhørende trapperom er av tre med 1 lags glass fra byggeåret.
- Borettslaget har en frittstående bygning som inneholder to leiligheter over en etasje. Bygningen står på grunnmur av betong med krypkjeller. Over grunnmur er bygningen oppført i trekonstruksjoner, saltak i trekonstruksjoner tekket med krummet takstein. Yttervegger er tilleggisolert og kledd med tømmermannskledning.

81 av 81 leiligheter i blokkene/to mannsbolig har utgang til egen balkong/terrasse. 4 andeler som tidligere ikke har hatt balkong har bekostet etablering av egen balkong i 2022.

Bygningene er i utgangspunktet bygget etter lovverket som var gjeldende i 1950, Lov om bygningsvesenet av 1924 og Byggeforskrift av 1949.

Forslag til vedlikeholdsplan gjelder i første rekke bygningsdeler og arealer som defineres som fellesskapets ansvar.



Historikk vedlikehold og oppgradering

- 2022 Etablert ladestasjoner for El Biler.
Installert fiber i alle andeler
Skiftet rekkverk på 4 takterrasser til forskriftsmessig høyde
6 balkonger utbedret puss og beslag (21 a/b)
Utbedret elektrisk anlegg (fellesarealer) for alle avvik over TG1 og termofotografering
Etablert port med lås ved Oslo Sporveier
Utført feiing av alle piper (OBRE)
Skiftet 18 feieluker og utbedret øvrige i alle kjellere
Skiftet 8 utvendige lysmaster med nye Led lamper
Skiftet elektrisk sluttstykke og satt på nye sikkerhetslister på 6 hovedinngangsdører (17,21 og 23).
- 2021 Malt U etasje og 1. etasje trappeoppgang 15b, 21 a og b
Branntettet alle søppelsjakter
Skiftet til godkjente dører sykkelboder og hovedtavelerom
Montert pigger og måkeskremmel på alle pipehatter (4blokker)
- 2020 Vedlikehold Tak 15,17, 21 og 23:
Utbedret og skiftet løse/skadde takstein (150 stk)
Lagt nytt undertak rundt Velux vinduer loft
Utbedret pipebeslag og pipehatter
Vedlikehold Tak 21 c:
Renset tak for mose og høytrykkspylt.
Utbedret deler av tak med nytt undertak/sløyfer og lekter
Etablert inspeksjonsluke i nr. 21 c
Nye systemlåser i alle dører tilknyttet fellesarealer og hovedinngang
Ytterligere oppgradering av uteområder med frukttrær
- 2019 Stort dødt tre fjernet
Alle røykvarslere skiftet av Firesafe AS til nye med 10 års batteritid.
Badstue i nr 23 oppusset
Skiftet oppgang belysning til LED
Oppgradering uteområder
- 2018 Skiftet dør til vaktmesterbod. Stoppekranene har blitt merket.
- 2017 Utvendige sensorlamper skiftet til LED
- 2017 Kontroll av alle stoppekraner til alle bygningene.
- 2016 Reparert adkomst vei til garasjer i samarbeid med Sporveien
- 2016 Skiftet ut branndører og branntettet
- 2016 Alle vinduer/verandadører malt utvendig. Bygning 21 C er malt.
- 2015 Rehabilitering av drenerør i bakken rundet alle blokkene, samt isolering av grunnmur. Uteareal er opparbeidet etter at gravearbeid er avsluttet.
- 2014 Oppussing av oppganger i nr 17 og 21
- 2013 Asfaltering av indre område
- 2013 Nye avfallsbrønner
- 2013 Spyling og videosjekk av 18 nedløp og trasèspeiling av rør og kummer
- 2013 Tømming av 7 kummer
- 2012 Bygging av 23 nye garasjer
- 2011 Riving garasjer
- 2010 - 2011 Utskifting entredører (indv. betaling av andelseiere)



2010 Skifte av branndører, oppført rekkverk
2009 Rehabilitering badstue i Sørkedalsv.21
2009 Oppgangene i nr 15 og 23 pusset opp
2009 Tørkeskap rep. eller skiftet ut 15, 17, 23
2008 Nye utelys og låser ytterdører
2007 Varsellys + sikring kjellervinduer
2006 Ny vaskemaskin Svn 17
2005 Brannstiger montert på blokkene
2005 Elektrisk anlegg i alle leiligheter er kontrollert. Styreref. 12.02.06.
2003 Rehabilitering av fasade og balkonger. Omlegging av membran på takterrasser i 23 a og b, samt enten i 21 a eller 21 b

FORMÅL

Med vedlikehold menes de tiltak som må gjennomføres for å opprettholde bygningstekniske, estetiske og funksjonelle kvaliteter, samt myndighetskrav (brann).

Målet for Volvat Borettslaget bør være å planlegge alle vedlikeholds aktiviteter og ha nødvendig budsjettmessig kontroll over de tiltak som må utføres. Det bør derfor være et mål å utføre mest mulig planlagt vedlikehold. Riktig planlegging av vedlikeholdet vil totalt sett gi lavere vedlikeholdskostnader.

Styret (2022/2023) har foreløpig kartlagt følgende:

Utskiftning av leilighetsdører som ikke tilfredstiller dagens brannkrav

Bakgrunn: Brannkrav

Antatt kostnad: Ikke kartlagt

Status: Styret har foretatt kartlegging av dører og de aller fleste tilfredstiller dagens EI30 krav. I 2010 ble det utført i regi av Borettslaget fellesbestilling av dører og hvor hver enkelt betalte dør selv. Flere av andeler som ikke benyttet seg av dette tilbudet i 2010 har i etterkant skiftet dør selv for egen regning.

Status: Det gjenstår kun en andel som ikke har skiftet Styret tar ikke ansvar for følgekonskvenser som følge av at andelseier velger å vente med utskiftning til sak om bruksendring er avklart.

Skade på puss og løs maling beslag balkonger

Årsak til skaden er todelt:

Beslaget har ikke treplate/papp mellom puss/beslag. Det legger seg kondens i underkant av beslaget og dette drypper deretter ned på betong som ligger åpen (under beslag). Fuktigheten trekker inn i pussene og på baksiden av malingen for deretter å løsne over tid. Konsekvenser hvis fuktighet får trekke ned i betongen og inn i armeringsjern kan på sikt bli store. Dette er et kjent problem for bygninger av vår tidsepoke og med valgt løsning på beslag.

Før var det kalde vintre og kondens var dermed ikke et så stort problem som det er nå. Vintrene kan nå være +10 den ene dagen med regn og – 5 med snø dagen derpå.

Anbefalt utbedring:

Demontere alle beslag og glass på balkongene.

Pusse topp balkongfront med diffusjonsåpen puss, påføre to strøk diffusjonsåpen maling, montere finerplate med papp over. Nytt beslag og remontere glass.

Antatt kostnad:

Ca 17 000,- inkl. mva pr. balkong inkl. arbeider og materialer forutsatt alle utført samtidig.

Ca 20 – 25 000 inkl. mva ved grupper på 6 om gangen

Vi forventer prisøkning i 2023

Status: 6 balkonger i nr 21 a og b er utbedret, se bilde.



Under vurdering om 6 nye balkonger bør gjennomføres utført i 2023, både av HMS hensyn, men også fare for følgeskader.

Skifte tak på 15,17, 21 og 23

Bakgrunn: Vedlikehold utført i 2020 bidrar til at dette arbeidet kan utsettes, men på sikt (5-10 år frem i tid) må alle takene skiftes ut. Antatt levetid på tak er fra 40 – 60 år.

Status: Styret har innhentet foreløpig tilbud for å et estimat for vedlikeholds behovet fremover.

Kr: 6 400 000,- inkl mva for 4 blokker

Heldekkende pipebeslag 21 c (to piper)

Bakgrunn: Forebyggende mot fukt

Antatt kostnad: Totalt ca kr: 30 000,- inkl. mva

Status: Styret innhenter tilbud i 2023/2024

Vedlikehold utvendig kledning 21 c

Bakgrunn: Forebyggende. Utvendig kledning ble malt i 2016 og forventet levetid på utført vedlikehold er 10 år

Antatt kostnad: Totalt ca kr: 30 000,- inkl. mva

Status: Styret innhenter tilbud i 2025/2026

Montere trinn for adkomst til brannstige i nr. 15 og 17

Bakgrunn: Dette er ikke et krav, men kan lette adkomst til brannstige for nr 15 og 17.

Antatt kostnad: Totalt ca kr: 100 000,- inkl. mva

Status: Avventes da det ikke er et krav

Vinduer 15 a og b loft

Bakgrunn: I forbindelse med brannutrykning januar 2022 ble det avdekket at vinduene var utette. Det er foretatt midlertidig tekking, men må byttes på sikt

Antatt kostnad: Mottatt tilbud på kr: 98 000,- inkl. mva

Status: Avventes da det ikke er kritisk pr. d.d

Utbedring av avvik EL Kontroll og elektro-termografering

Bakgrunn: Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske utstyret i fellesarealene til enhver tid er i orden. Styret har i den forbindelse fått gjennomført kontroll av fellesarealer, samt elektro-termografering av hovedtavlene.

Status: Alle TG2 avvik utbedret. Gjenstår kun TG1 avvik som ikke er kritiske eller krav TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak - TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

Soilrør bad

Bakgrunn: Antatt levetid på soilrør fra 1950 er ca 70 år, men dette avhenger av materialer og konstruksjonsmetoder som har blitt benyttet. Forebygge lekkasjer.

Antatt kostnad: ca 75 000,-

Status: Styret har gått igjennom årsmøteprotokoller og har funnet i protokoll fra 2004 følgende:

Det er foretatt en spyling og kontroll av soilrør relatert til badene i alle enheter. Det ble konstatert at disse rørene ennå har ca. 20 års levetid.

Styret bør i 2023 engasjere firma for kartlegging av soilrør bad og tilstand for videre vurdering av tiltak.

Røranlegg kjeller (4 blokker)

Bakgrunn: Det ble i 2017 foretatt en tilstandsrapport over stengeventiler/rørstrekk i kjeller av rørlegger Ingar Ronde.

Røranlegget i Volvat Borettslag er gammelt, og det har vært i bruk mye lenger enn det som ble beregnet som minimum levetid da det ble bygget.

Kartleggingen avdekket behov for utskiftning av stengeventiler, flytting av stengeventiler og evt. nye rørstrekk.

Det ble i 2017 gitt et foreløpig prisoverslag på hhv.

Bytte av helstrekket (rør inkl. stengeventiler) 4 blokker kr: 600 000,- inkl. mva

Bytte av kun stengeventiler/kraner 4 blokker kr: 200 000,- inkl. mva

Status: Styret bør i 2023/2024 innhente nye tilstandsrapport og pristilbud.

Rehabilitering fasade (4 blokker)

Bakgrunn: Fasadene ble rehabilitert i 2003. Antatt levetid er mellom 25 – 30 år.

Status: Styret bør i 2030 innhente tilbud på rehabilitering av fasader.

Etterfylling og reetablering av grunnmursbeskyttelse (4 blokker)

Bakgrunn: Grunnmursbekledning har flere steder enten blitt ødelagt og/eller sunket.

Tilsvarende gjelder drenerende singel. Dette medfører fuktskader på bygget.

Antatt kostnad: ca 60 000,-

Status: Styret innhenter tilbud og må komme til utførelse våren 2023

Asfaltering

Bakgrunn: Området mellom 23 og grøntareal har betydelige skader i asfalt grunnet telehiv over flere år

Antatt Kostand: ?

Status: Styret innhenter tilbud i 2023 og vurderer når dette må komme til utførelse.

Styret,07.03.2023



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er **kr 3 840 227**. Det er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedtatt økning av felleskostnader som ikke var budsjettet

Driftskostnadene er **kr 4 073 404**. Det er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader, prisstigning, drift og kostnader forbundet med sak bruksendring av 4 andeler.

Finanskostnader er **kr 430 527**. Det er høyere enn budsjettet og skyldes høyere rentekostnader.

Resultat

Årets resultat **kr - 663 704** vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler **kr 607 182** (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 465 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Volvat Borettslag.

Lån

Volvat Borettslag har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp, avdrag og restsaldo henvises det til note i regnskapet og oversikt over disponible midler.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.07.2023. og økning med kr 250,- pr. garasje fra 01.07.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Volvat Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Volvat Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DKFGS-Y2STHLCADH-1MH8M-3Z7V-XCGDL



VOLVAT BORETTSLAG ORG.NR. 953 665 581, KUNDENR. 5464

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 391 477	1 392 942	1 391 477	607 182
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-663 704	567 683	119 710	485 875
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-367 500	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	800 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-553 091	-569 148	-569 000	-520 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-784 295	-1 465	-449 290	-34 125
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		607 182	1 391 477	942 187	573 057

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	930 768	1 578 965
Kortsiktig gjeld	-323 586	-187 488
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	607 182	1 391 477



VOLVAT BORETTSLAG
ORG.NR. 953 665 581, KUNDENR. 5464

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 837 994	3 448 776	3 749 000	4 027 000
Andre inntekter	3	2 233	12 991	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 840 227	3 461 767	3 749 000	4 027 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-12 690	-12 690	-17 625
Styrehonorar	5	-125 000	-90 000	-125 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-12 398	-8 921	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-139 795	-135 855	-139 800	-148 000
Konsulenthonorar	7	-312 711	-330 080	-395 000	-245 000
Drift og vedlikehold	8	-1 688 557	-549 198	-905 000	-465 000
Forsikringer		-248 725	-204 366	-217 000	-270 000
Kommunale avgifter	9	-542 557	-523 469	-512 300	-657 000
Garasjer		0	272 671	0	0
Energi/fyring		-174 507	-177 213	-190 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-289 170	-298 272	-310 000	-290 000
Andre driftskostnader	10	-522 359	-558 928	-557 500	-490 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 073 404	-2 616 322	-3 374 290	-2 968 125
DRIFTSRESULTAT		-233 177	845 445	374 710	1 058 875
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 807	2 188	0	0
Finanskostnader	12	-438 334	-279 950	-255 000	-573 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-430 527	-277 762	-255 000	-573 000
ÅRSRESULTAT		-663 704	567 683	119 710	485 875
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	567 683		
Fra opptjent egenkapital		-663 704	0		



VOLVAT BORETTSLAG
ORG.NR. 953 665 581, KUNDENR. 5464

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	24 166 812	24 166 812
Tomt		3 295 474	3 295 474
Andre varige driftsmidler	14	367 500	0
SUM ANLEGGSMIDLER		27 829 786	27 462 286
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 058	12 981
Kundefordringer		0	3 094
Forskuddsbetalte kostnader		0	77 201
Driftskonto OBOS-banken		460 798	661 222
Sparekonto OBOS-banken		460 912	824 467
SUM OMLØPSMIDLER		930 768	1 578 965
SUM EIENDELER		28 760 554	29 041 251
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 81 * 300		24 300	24 300
Opptjent egenkapital		7 146 825	7 810 529
SUM EGENKAPITAL		7 171 125	7 834 829
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 932 661	15 685 752
Borettsinnskudd	16	5 333 183	5 333 183
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 265 844	21 018 935
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 509	23 163
Leverandørgjeld		236 175	53 838
Påløpte renter		3 402	1 633
Garasjeregnskap	17	76 500	79 698
Annen kortsiktig gjeld		0	29 156
SUM KORTSIKTIG GJELD		323 586	187 488



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 760 554	29 041 251
Pantstillelse	18	22 453 183	22 453 183
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.04.2023

Styret i Volvat Borettslag

Espen Andreas Eskås /S/

Cecilie Ann Jenssen /S/

Cathrine Knudsen /S/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 549 422
Garasjeleie	293 000
Eiendomsskatt	572
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 842 994

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 837 994

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakeholdt depositum 2018 og 2020	2 198
Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNETEKTER	2 233

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

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 625

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 125 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 398.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 631
4B Arkitekter	-85 463
G1 Takst	-80 450
Brekke & Strand Akustikk AS	-39 490
Firesafe	-20 396
Intec Norge Øst AS	-29 531
SUM KONSULENTHONORAR	-312 711

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-907 917
Drift/vedlikehold VVS	-22 616
Drift/vedlikehold elektro	-526 487
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-137 505
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 198
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 326
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-19 425
Kostnader dugnader	-6 084
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 688 557

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

Eiendomsskatt	-577
Vann- og avløpsavgift	-381 872
Feieavgift	-10 474
Renovasjonsavgift	-149 634
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-542 557

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-32 725
Driftsmateriell	-2 311
Vaktmestertjenester	-201 868
Renhold ved firmaer	-162 396
Snørydding	-79 574
Gressklipping	-32 623
Andre fremmede tjenester	-1 420
Kontor- og datarekvisita	-929
Trykksaker	-1 235
Andre kontorkostnader	-1 346
Telefon, annet	-1 469
Porto	-220
Bank- og kortgebyr	-3 522
Velferdskostnader	-723
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-522 359

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	901
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 445
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	461
SUM FINANSINNTEKTER	7 807

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-422 649
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 685
SUM FINANSKOSTNADER	-438 334

**NOTE: 13**

Saldo 1.1.1952	27 462 286
Korrigerings	-3 295 474
SUM BYGNINGER	24 166 812

Tomten ble kjøpt

Gnr.37/bnr.232, 234, 237, 238 og 239.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2022	367 500
	<u>367 500</u>
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	367 500

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-17 120 000
Nedbetalt tidligere	1 434 248
Nedbetalt i år	527 790
	<u>-15 157 962</u>

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-800 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	25 301
	<u>-774 699</u>

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-15 932 661**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-5 333 183
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 333 183

NOTE: 17**GARASJEREGNSKAP**

Drift/vedl.hold	-76 500
SUM GARASJEREGNSKAP	-76 500



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 333 183
Pantelån	15 932 661
TOTALT	21 265 844

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

Bygninger	24 166 812
Tomt	3 295 474
TOTALT	27 462 286



Annen informasjon om Volvat Borettslaget

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 kommunikasjonskanalen mellom beboere og 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

Volvat Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor.

Renhold

Borettslaget har avtale med Renhold Senter AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser. Garasjeplasser kan leies og beboere som ønsker å leie plass henvender seg til styret. For mer informasjon om parkering i Volvat Borettslag, se parkeringsbestemmelsene

Vaskeri

Alle blokkene har eget fellesvaskeri i kjelleren. Disse skal brukes i henhold til gjeldende husordensregler.

Badstue

Borettslaget har to badstuer (i nr. 21 og 23) som kan benyttes av alle beboere.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1349894. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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.

Vi vil minne om at det er beboers/eiers ansvar å se til at der finnes både brannvarsler og brannslukker inne i boenheten, at disse holdes vedlike, og at de skiftes ut etter behov.

Utover dette har styret opprettet årlig internkontroll av alle fellesarealer samt utearealet som gjennomføres av styret (april/mai)

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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Volvat 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.



Historikk vedlikehold og oppgradering

- 2022 Etablert ladestasjoner for El Biler.
Installert fiber i alle andeler
Skiftet rekkverk på 4 takterrasser til forskriftsmessig høyde
6 balkonger utbedret puss og beslag (21 a/b)
Utbedret elektrisk anlegg (fellesarealer) for alle avvik over TG1 og termofotografering
Etablert port med lås ved Oslo Sporveier
Utført feiing av alle piper (OBRE)
Skiftet 18 feieluker og utbedret øvrige i alle kjellere
Skiftet 8 utvendige lysmaster med nye Led lamper
Skiftet elektrisk sluttstykke og satt på nye sikkerhetslister på 6 hovedinngangsdører (17,21 og 23).
- 2021 Malt U etasje og 1. etasje trappeoppgang 15b, 21 a og b
Branntettet alle søppelsjakter
Skiftet til godkjente dører sykkelboder og hovedtavelerom
Montert pigger og måkeskremmel på alle pipehatter (4blokker)
- 2020 Vedlikehold Tak 15,17, 21 og 23
Utbedret og skiftet løse/skadde takstein (150 stk)
Lagt nytt undertak rundt Velux vinduer loft
Utbedret pipebeslag og pipehatter
Vedlikehold Tak 21 c:
Renset tak for mose og høytrykkspylt.
Utbedret deler av tak med nytt undertak/sløyfer og lekter
Etablert inspeksjonsluke i nr. 21 c
Nye systemlåser i alle dører tilknyttet fellesarealer og hovedinngang
Ytterligere oppgradering av uteområder med frukttrær
- 2019 Stort dødt tre fjernet
Alle røykvarslere skiftet av Firesafe AS til nye med 10 års batteritid.
Badstue i nr 23 oppusset
Skiftet oppgang belysning til LED
Oppgradering uteområder
- 2018 Skiftet dør til vaktmesterbod. Stoppekranene har blitt merket.
- 2017 Utvendige sensorlamper skiftet til LED
- 2017 Kontroll av alle stoppekraner til alle bygningene.
- 2016 Reparert adkomst vei til garasjer i samarbeid med Sporveien
- 2016 Skiftet ut branndører og branntettet
- 2016 Alle vinduer/verandadører malt utvendig. Bygning 21 C er malt.
- 2015 Rehabilitering av drenerør i bakken rundt alle blokkene, samt isolering av grunnmur. Uteareal er opparbeidet etter at gravearbeid er avsluttet.
- 2014 Oppussing av oppganger i nr 17 og 21
- 2013 Asfaltering av indre område
- 2013 Nye avfallsbrønner
- 2013 Spyling og videosjekk av 18 nedløp og trasèspeiling av rør og kummer
- 2013 Tømming av 7 kummer
- 2012 Bygging av 23 nye garasjer
- 2011 Riving garasjer
- 2010 - 2011 Utskifting entredører (indv. betaling av andelseiere)
- 2010 Skifte av branndører, oppført rekkverk
- 2009 Rehabilitering badstue i Sørkedalsv.21
- 2009 Oppgangene i nr 15 og 23 pusset opp
- 2009 Tørkeskap rep. eller skiftet ut 15,17,23



- 2008 Nye utelys og låser ytterdører
- 2007 Varsellys + sikring kjellervinduer
- 2006 Ny vaskemaskin Svn 17
- 2005 Brannstiger montert på blokkene
- 2005 Elektrisk anlegg i alle leiligheter er kontrollert. Styreref. 12.02.06.
- 2003 Rehabilitering av fasade og balkonger. Omlegging av membran på takterrasser i 23 a og b, samt enten i 21 a eller 21 b



SAK 1 Etablering av utendørs sykkelparkering

Forslag fremmet av: Frida Reklef, Sørkedalsveien 23 a – andel 57

Forslaget:

Flere og flere investerer i dyre sykler og elsykler, og spesielt sistnevnte er tunge å drasse opp og ned trapper hver dag. Det samme gjelder sykkelvogner, og jeg synes vi trenger et mer praktisk sted for å oppbevare sykler og sykkelvogner trygt og tørt.

Jeg foreslår to ulike løsninger som det er mulig å stemme mellom dersom man stemmer for å etablere ny sykkelparkering:

Alternativ 1: Det bygges en utendørs sykkelbod på eiendommen.

Boden skal ha tett tak og støpt grunn/grus. Den bør være rett under 50 m² (enklest mtp. søknader osv. hos PBE). Plassering vil kunne passe godt på baksiden av garasjerekken mellom nr 15 og 17, eller ved en av kortendene til nr 23.

Styret gis i mandat å utarbeide detaljene, og derfor også tilliten å bestemme detaljene rundt prosjektet.

Alternativ 2: To av garasjene vies til sykkelbod. Hvis borettslaget avser to garasjer, så vil man kunne etablere sykkelstativ og gode løsninger for ryddig sykkelparkering i disse.

Finansiering:

Dersom alternativ 1 vedtas, legges det til grunn at styret søker om tilskudd fra Oslo kommune, som som hovedregel dekker 20% av slike "grønne tiltak" (inntil 100.000, -).

https://klimatilskudd.no/sykkelparkering-i-borettslag-og-sameier?gclid=CjwKCAiAjPyfBhBMEiwAB2CCIIQI-xwOP0efQcf93-9hFih7wYE3QNZYTFp3tG5TehuX7Nv1C7yk4BoCs70QAvD_BwE

Utover dette bør styret foreslå hvordan kostnadene skal fordeles da de har best oversikt over økonomien, men jeg ser i utgangspunktet for meg en engangssum per andel da dette nok ikke vil være en så veldig stor sum.

Dersom alternativ 2 vedtas, medfører dette kun en liten engangskostnad for å sette inn gode stativer/organisering, samt praktisk løsning for å låse opp/igjen. Dersom det ikke er dekning for dette i borettslagets økonomi, kan dette betales inn som en symbolsk engangssum per andel eller per andel som skal ha tilgang.

På sikt vil det være mer hensiktsmessig å sette inn dører i garasjeportene i stedet, men dette får styret tillit til å gjøre en vurdering på om kan bekostes med en gang eller bør utsettes noe.

Styrets kommentar til forslagstillers forslag:

Styret syntes det er positivt at beboere engasjerer seg i bomiljøet i Volvat Borettslag og fremmer forslag som både bidrar positivt og er miljøvennlig, men er bekymret for tiltak som medfører økte lån og økte felleskostnader.

Dagens situasjon sykkelparkering på området:



Det er egne sykkelrom i kjeller i tilknytning til hver oppgang i nr 15,17, 21 og 23.

Utendørs sykkelparkering ved nr 23b, 21b og mellom 15/17 til ca 15-20 sykler, men her er det rom for dugnadsinnsats i form av opprydding/nedklipping av ugress/kvister.

Dagens økonomiske situasjon i Volvat Borettslag:

Vi har anstrengt økonomisk situasjon i vårt Borettslag, se redegjørelse i styremøtereferat nr. 5 2022/2023 og tiltaket krever nytt låneopptak.

Styrets kommentar til forslagsstillers alternativ 1:

Offentlige forhold:

For å kunne etablere sykkelbod med tak innenfor 50 m² må BYA (utnyttelsesgrad) på tomten hvor den skal plasseres beregnes. Volvat Borettslag er ikke regulert via reguleringsplan, men bebyggelsesplan fra 1946. Det vil derfor være nødvendig å måtte søke dispensasjon fra bebyggelsesplanen uavhengig om sykkelboden er søknadspliktig eller ei.

Gebyr hos PBE (Plan- og Bygningsetaten) for dispensasjonssøknad er kr: 12 500,- i tillegg kommer bistand fra arkitekt til å utarbeide situasjonsplan/tegning.

Gitt positivt svar på dispensasjonssøknad er det en rekke forhold som må være hensyntatt for å kunne sette opp en sykkelbod under 50m:

- hverken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA er over 50m²)
- det er minst 1 meter til nabogrense
- bygningen/tiltaket er frittliggende og minst 1 meter fra andre bygninger på eiendommen
- maks gesimshøyde er 3.0 meter og maks mønehøyde er 4.0 meter
- bygningen er på en etasje og uten kjeller
- bygningen ikke skal brukes til beboelse
- bygningen er plassert på en eiendom som allerede er bebygd
- bygningen ikke plasseres over rør eller ledninger i grunnen

Alle punktene i listen over må være oppfylt for at bygningen/tiltaket ikke skal være søknadspliktig. I tillegg må bygningen være:

- I tråd med reguleringsplanen/bebyggelsesplanen og området du bor i. Bestemmelsene sier blant annet hvor mye og hvor stort du kan bygge.
- Oppført med tilstrekkelig avstand fra offentlig regulert vei
- Oppført mere enn 30 meter fra midtlinjen til nærmeste jernbane, trikke eller tbanespor

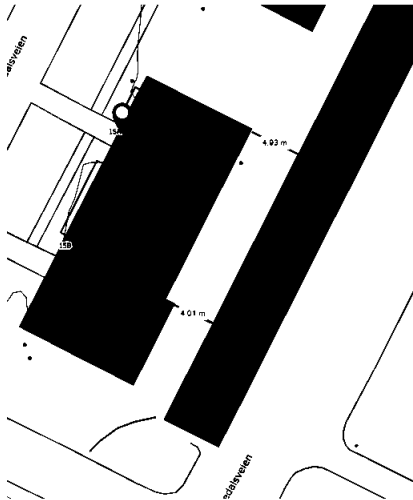
Vi kan også risikere at PBE i forbindelse med behandling av dispensasjonssøknaden krever at tiltaket (sykkelboden) er søknadspliktig, men dette kan man evt. få en forhåndsuttalelse fra PBE om. Dette vil medføre at vi må engasjere arkitekt/rådgivere for å ivareta rollen som ansvarlig søker med de tilleggskostnader som vil påløpe.

Plassering:

Krav til plassering er iht. ovennevnte oversikt minst 1 meter fra nabogrense og 1 meter fra andre bygninger på eiendommen.

Kommentar til plassering bak 15/17;

Ved at det skal være min 1 meter fra andre bygninger på eiendommen vil det når fratrukket 1 meter fra garasjerekke og 1 meter fra bygning (15/17) være mellom 2 – 3 meters bredde tilgjengelig for etablering av sykkelbod. Dette vil være for smalt til å både etablere sykkelbod og ivareta nødvendig adkomst til boden.



Kommentar til plassering ved 23b:

Ved at det skal være 1 meter fra nabogrense og fra bygning vil det her være plass for etablering av sykkelbod, men styret stiller spørsmål om f.eks beboere i nr 21, 15 og 17 vil benytte dette ved at det vil ligge et stykke fra egne boliger.



Finansiering:

Styret har fått innhentet noen tilbud fra Vedlikeholdsentralen på sykkelbod som beskrevet i forslagstillers alternativ 1.

Tilbud 1

Sykkelskur (12 x 4 meter) plass til 36 sykler og varesykler/barnevogner inkl montering, kr: 435.000

Utgravning og såle kr: 80 000,-

Rigg og drift kr: 50 000,-

Søknadsprosess (arkitekt og gebyrer) ca kr: 50 000,-

Totalt kr 615 000,-

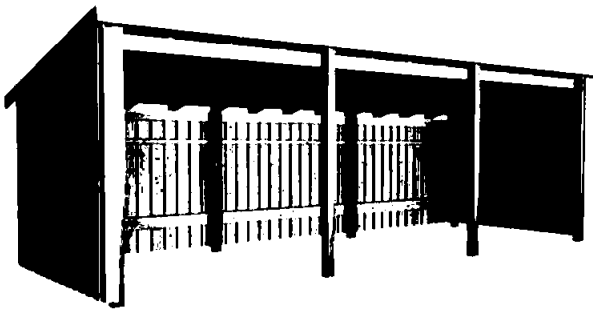
20 % støtte fra Oslo Kommune (forutsatt godkjent) kr: 100 000,-

Total kostnadsramme kr: 515 000,-

Tilbud 2

Åpen bod, se bilde under. 12 x 3 meter inkl. sykkelstativ i 2 høyder.

Kr 390 000,- inkl. rigg/drift, utgravning, såle og søknadsprosess.



Det er helt sikkert mulig å få rimeligere anbud på dette via Mitt Anbud, men dette er en tidkrevende prosess. Styret innstiller på at i den grad det er ønskelig å gå videre med et arbeid med etablering av sykkelboder, så nedsettes det et utvalg blant beboerne, som arbeider med spørsmålet. Styret har begrenset kapasitet til å påta seg denne oppgaven nå, ettersom det også er flere andre prosesser som er tidkrevende for styrets medlemmer.

Borettslaget har ikke økonomi til å ta dette over vanlig driftsbudsjett og tiltaket må dermed finansieres med lån og økning av felleskostnader.

Styrets kommentar til forslagstillers alternativ 2:

Ved å fjerne to garasje plasser vil Borettslaget miste inntekt på kr 30 000,-pr. år.

Garasjeplassene må bygges om ved å rive vegg mellom to garasjer, etablere tett vegg i forkant og innsettelse av dør med systemlås.

Hvorvidt dette tiltaket er søknadspliktig er styret usikker på, men må undersøkes hvis vedtatt.

Styret er også usikre på hvor mange sykler man kan få etablert selv i to høyder.

I tillegg må man si opp kontrakt med to utleiere av garasje alternativt vente til det blir ledige plasser.

Kostnadsestimat ca 150 000,- med forbehold hvis tiltaket er søknadspliktig.



Borettslaget har ikke økonomi til å ta dette over vanlig driftsbudsjett og tiltaket må dermed finansieres med lån og økning av felleskostnader.

Styrets forslag til vedtak:

Styret har stor forståelse for ønske om utvendig sykkelbod, men grunnet den økonomiske situasjon i Borettslaget anbefaler ikke styret å måtte ta opp ytterligere lån for å få dette etablert. Styret støtter dermed ikke forslag om etablering av utvendig sykkelbod beskrevet av forslagstiller.

Borettslaget er avhengig av all inntekt og støtter heller ikke forslaget om fjerning av to garasjeplasser.

Styrets innstilling:

Styret ser at utviklingen som går i retning av større og tyngre el- og transportsykler vanskeliggjør bruken av de eksisterende sykkelbodene i borettslaget, og at det er nødvendig å vurdere nye løsninger. Samtidig vil etablering av store sykkelboder være kostnadskreven. Det er også knapphet på garasjeplasser i borettslaget, og styret finner det krevende å redusere tilbudet på garasjeplasser for biler, samt inntekten. Som alternativ til andelseiers forslag foreslår styret at det nedsettes en arbeidsgruppe blant beboere som ser på muligheten for å tilrettelegge gjennom dugnad og egeninnsats flere utendørs sykkelparkeringer/varesyklar på borettslagets område, og kommer tilbake til styret med ett eller flere konkrete forslag til løsning og kostnadsestimat.

Det er en forutsetning for styrets forslag at det er interesse blant andelseierne for å sitte i en slik arbeidsgruppe.

Flertallskrav: 2/3 flertallskrav

Det er ikke opplagt om tiltaket krever vanlig flertall i generalforsamlingen eller om det kreves 2/3 flertall etter borettslagsloven § 8-9, hvor det fremgår at:

Styret kan ikke uten at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjøre vedtak om 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

Styrets oppfatning er at en etablering av bod kan innebære en endring av bygg eller grunn som går utover vanlig vedlikehold, og vurderer det slik at et vedtak om etablering av ny bod krever 2/3 flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

1: Det skal etableres ny utendørs sykkelparkering i Volvat borettslag

_____ JA _____ NEI

Hvis Ja gå videre til pkt. 2, Forslagstillers alternativer

Hvis Nei gå videre til pkt 3, Styrets forslag

2: Hvilken type sykkelparkering er foretrukket?

a) Bygge utendørs sykkelparkering beskrevet under alternativ 1/finansiering:

_____ JA _____ NEI



b) Borettslaget avvikler utleieforhold for to garasjer beskrevet under alternativ 2/finansiering. Garasjene innredes med sykkelparkering og garasjeport bygges om til tett vegg med dør.

___ JA ___ NEI

3: Det nedsettes en arbeidsgruppe blant beboere som ser på muligheten for å tilrettelegg for flere sykkelparkeringer/varesykler mellom 23b og Thaulows vei. Borettslaget står for innkjøp av grus, men alt arbeid må være på dugnad (utgravning, planering, legge på grus m.v.)

Hvis ingen av andelseiere i Volvat Borettslag har meldt seg innen 15. mai til å lede og delta i denne gruppen vil ikke forslaget bli gjennomført.

___ JA ___ NEI



Sak 2: Øke inntektetsmulighetene i Borettslaget

Forslag fremmet av: Jan B. Bøler, Sørkedalsveien 17a . andel 20

Forslaget:

Den generelle prisstigningen i vårt samfunn, herunder både eksisterende og varslede rentehevninger, rammer også økonomien i vårt borettslag hardt. Dette kommer i tillegg til flere større utgiftsposter i den senere tid, noe Styret jevnlig har gjort rede for i VIBBO slik at vi alle har kunnet sette seg inn i forholdene.

Jeg ser det derfor slik at borettslaget, i tillegg til å opprettholde strengt fokus på alle utgifter, i tillegg trenger å øke inntektene der hvor det er mulig og ikke skal/bør betraktes som urimelig. Blant forhold som peker seg ut, er der hvor vi nyter godt av spesielle goder (privilegier), herunder kan nevnes gratis parkering på uteområdet, rimelig leie av garasjer i vårt bydel, og fellesvaskerier og badstuer til fri avbenyttelse.

På denne bakgrunn finner jeg det høyst betimelig at Styret fremlegge begrunnede forslag til å øke sine inntekter i tillegg til hva som er aktuelt hva gjelder generell justering av husleien.

Styrets innstilling:

Vi ser at det i tillegg til økte fellesutgifter (5%) og økt garasjeleie er behov å øke inntektsgrunnlaget ytterligere for å kunne stå bedre rustet til å utføre tiltakene iht. vår vedlikeholdsplan. Borettslaget er gammelt og det trenger løpende vedlikehold, samt det faktum at mye nå begynner å bli utdatert på alder (soilrør, ledningsnett kjeller m.v.).

Styret har derfor vurdert mange måter å både redusere kostnader (reduksjon av mulige kostnader ble redegjort for i styremøtereferat nr 5 / 2022-2023) og samtidig øke inntektene:

Her nevnes, økt garasjeleie, øke felles kostnader, beboerparkering, betalingstjeneste for badstue og vaske/tørkemuligheter.

Av ovennevnte er det kun å øke garasjeleie og felleskostnader styret kan iverksette uten vedtak på generalforsamling.

Styret har vedtatt økning av leiepriser for garasje og felleskostnader med virkning fra 1.juli d.å

Betaling for bruk av badstue:

Styret har sett på ulike måter å kunne etablere systemer for innkreving av betaling, men ser at det blir en kost/nytte vurdering hvor inntekten ikke står i forhold til investering og administrasjon.

Gjesteparkering:

Styret har sett på ulike måter å kunne etablere systemer for innkreving av betaling, men ser at det blir en kost/nytte vurdering hvor inntekten ikke står i forhold til investering og administrasjon.

Betaling for bruk av vaskemaskin/tørketromler/tørkeskap:

Etter innspill fra både forslagstiller og andre har styret sett på muligheten for betalingsløsning i vaskeriene. Det har vært gjennomført befarings med DSI systemer (betalingssystemer) og vi har mottatt tilbud på etablering av betalingstjeneste for vaskeriene/tørkeskapene.



Begge tilbudene har mulighet for digital reservasjon, men styret er usikre på hvordan vi skal løse dette for de av våre beboere som ikke er digitale.

NAYAX er en terminal som settes i vaskeriet og lar beboerne betale med bankkort, mobiltelefon eller VIPPS. NAYAX kan kombineres med systemet Bookher som lar beboere reservere tid i vaskeriet via skjerm i vaskeriet, mobilapp eller nettside. Reservasjonen vil ikke låse maskinen til den som har reservert.

Kostnader for 4 vaskerier:

Installasjon:

Systemer: kr: 75 000,- inkl. mva

Skjermer for reservasjon: 9 950,- pr. mva

Monteringskostnad: kr 1285,- eks mva

Systemlisens Kr 15 900,- pr. år

Lisens for reservasjonsløsning: 17 940,- pr. år

I tillegg kommer transaksjonsfee, se prisliste i tilbud under

AirWallet er et system som lar beboerne betale via en egen app på telefon og registrering via QR-kode. AirWallet kan suppleres med en betalingsterminal for betaling med bankkort (Anton). AirWallet inkluderer en reservasjonsløsning som låser maskinen til den som har reservert.

Kostnader for 4 vaskerier:

Installasjon:

Systemer: kr: 35 000,- inkl. mva

Monteringskostnad: kr 1285,- eks mva

Betalingsterminaler: Kr 52 000,- eks mva

Systemlisens Kr 13 200,- pr. år

Lisens for betalingsløsning: 13 200,- pr. år

I tillegg kommer transaksjonsfee, se prisliste i tilbud under



Volvat Borettslag
v/ Cathrine Knutsen
Postboks 6668 St.Olavs Plass
0129 Oslo
volvat.borettslag@ig.no | dsi.no

Vår ref.: S32023/TB

Oslo, 13.3.2023

TILBUD PÅ BETALINGSSYSTEM

Viser til hyggelig kontakt. Vedlagt finner du tilbud i henhold til dialog:

NAYAX TOUCH Pris per vaskeri

Stk.	Artikkel nr.	Beskrivelse	Pris kr.
1	NAYAX UNI-T	Nayax Touch, rind monteringsboks og Interfacekort/pulskabel. Styrer inntil 6 maskiner	15.000,-
		25% mva.	3.750,-
		Totalt inklusive mva.	18.750,-

- Montering: 1.285,- eks mva per time. Materielle kostnader (eks kabel og kabelgater) kommer i tillegg.
- Systemlisens pr. mnd.: 265,- eks mva. pr. terminal (Service og supportavtale)
- Transaksjonsfee: 2% prosesseringsfee + 3-4% Visa- og Mastercardfee
- Ekstern antenne eller nettilkobling kan tilkomme dersom forholdene krever dette.
- Prisene forutsetter strømtilgang i nærheten av terminal.

Valgfritt tilbehør:

- VIPPS: QR kode 1. terminal: 990,- eks.mva (100,- eks mva pr påfølgende terminal)
2% prosesseringsfee + 1% Nayax fee
0,35 øre/transaksjon + 1,25% VIPPS kostnad
- BookHer reservasjon:
1.990,- eks mva per skjerm i vaskeriet. Evt montering tilkommer.
299,- eks mva per måned per skjerm inkludert tilgang via app og nettside



SALGS- OG LEVERINGSBETINGELSER

Levering: Etter avtale
Leveringsbetingelser: Fritt etter tilbudet.
Betalingsbetingelser: Netto pr. 15 dager.
Garanti: ASKO og Industrielle maskiner: To- 2 år mot fabrikkasjonsfeil.
Semi-Industrielle maskiner, betalingssystem og oppvaskmaskiner: Ett- 1 år mot fabrikkasjonsfeil

Disse tilbud gjelder i 30 dager. Vi tar forbehold om prisendring som følge av endring i import- og innkjøpskostnader.

Våre serviceteknikere betjener østlandsområdet. Utover dette benyttes våre samarbeidspartnere.

Vi håper dette er av interesse og ser frem til å høre fra dere. Skulle det imidlertid oppstå flere spørsmål underveis, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen
DSI Systemer AS

Thomas Øjur
Daglig Leder

E-post: Thomas@dsi.no

Mobil: 917 73 414
Tlf. 22 57 03 00



Airwallet PRO200
Pr. vaskeri med 2 tilkoblinger

Stk.	Artikkel nr.	Beskrivelse	Pris pr. maskin	Pris kr.
1	Airwallet	Airwallet betalingsløsning Appbasert Tilkoblet 2 maskiner	3 500,-	7 000,-
		25% mva.		1 750,-
		Totalt inklusive mva.		8 750,-

- Montering: 1.285,- eks mva per time. Evt. materielle kostnader kommer i tillegg.
- Månedspris: 220,- (mnd.fakt)/180,-(kvartal fakt)/160,-(årlig fakt.) eks mva. pr. Ullkoblet enhet (Service og supportavtale)
- Ingen Transaksjonsgebyr
- Reservasjonssystem med løsning av maskin inkludert.

Valgfritt tilbehør:

- «Antone» Veggmontert betalingsterminal for kortbetaling (Plast): 13.000,-
- «Antone» Veggmontert betalingsterminal for kortbetaling (Metall): 16.500,-
: Månedspris: 220,- (mnd.fakt)/180,-(årlig fakt.)/160,-(2-årig fakt.)/145,-(5-årig fakt.) eks mva. pr. enhet (Service og supportavtale)

Styret er av den oppfatning av at inntekspotensialet ikke vil stå i forhold til både investeringskostnaden (som krever ytterligere låneopptak) og årlig lisens/systemavgifter.

Beboerparkering:

Gratis parkering på området er et gode som kan være mulig inntekstpotensiale for Borettslaget. Styret velger her å ikke ta stilling til om det skal etableres eller ikke, men at dette må være opp til årsmøte å fatte vedtak om.

Til orientering har Borettslaget pr. mars gitt godkjent beboerparkering til 36 andeler i 2023. Mulig inntekstpotensial er kr. 36 000,- pr. år hvis antall biler som godkjennes er stabil.

<p>Oslo Kommune har følgende satser for beboerparkeringstillatelse i indre by: Prisene gjelder for ett år. Priser indre by</p> <p>Indre by er bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene. Dette er beboerparkeringssone A, B, C, D og E.</p> <p>Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner Elbil: 1920 kroner Motorsykkle og moped: 2850 kroner El-motorsykkle og el-moped: 960 kroner</p> <p>Priser ytre by</p> <p>Ytre by er bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Dette er beboerparkeringssone G, H, I, J og K.</p> <p>Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3200 kroner El-bil: 1360 kroner Motorsykkle og moped: 1600 kroner El-motorsykkle og el-moped: 680 kroner</p>



Forslag til vedtak:

Styret foreslår å innføre kr: 1000,- pr. år for godkjent beboerparkering Bil/MC (kr: 500,- for inneværende år 2023) i Volvat Borettslag.

Ingen tilbakebetaling av innbetalt beløp hvis man f.eks i løpet av året ikke lenger disponerer bil/flytter og dermed ikke har behov for beboerparkering.

Ved positivt vedtak endres §3 i beboerparkering 4.0 fra;

§03.

1 registreringsnummer (bil eller motorsykkel) godkjennes pr andel som knyttes opp mot et kjøretøy (reg.nr) som man selv disponerer på heltid for inneværende år om det godkjennes.

Registreringsnummer blir slettet automatisk ved salg og ved utleie av andelen. Leietagere må søke særskilt hvis det er langtidsleie. Korttidsutleie/AirBnb kan hverken benytte beboerparkering eller gjesteparkering.

til:

§3

1 registreringsnummer (bil eller motorsykkel) godkjennes pr andel som knyttes opp mot et kjøretøy (reg.nr) som man selv disponerer på heltid for inneværende år om det godkjennes. *Før*

registreringsnummer blir godkjent og registrert må kr: 1000,- være innbetalt.

Det er ingen tilbakebetaling av innbetalt beløp hvis man i løpet av året ikke lenger disponerer bil og /eller flytter. Registreringsnummer blir slettet automatisk ved salg og ved utleie av andelen.

Leietagere må søke særskilt hvis det er langtidsleie. Korttidsutleie/AirBnb kan hverken benytte beboerparkering eller gjesteparkering.

Flertallskrav: Alminnelig flertall

___JA ___NEI



Revidert VEDLIKEHOLDSPLAN FOR VOLVAT BORETTSLAG

07.03. 2023



Revisjon er markert med rødt



VOLVAT BORETTSLAG:

Borettslaget er oppført med 5 bygninger, 4 blokker på 4 etasjer pluss kjeller og loft samt en frittstående trebygning på 1 etasje, totalt 81 andeler.

Bygningene ble oppført i 1950-52. Tomtene er eiet og har en tomtestørrelse på 2422 m².

Eiendommen har gnr. 37 og bnr. 232, 234, 237, 238, 239 i Oslo kommune.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnr. 953665 581.

Informasjon hentet fra vedlikeholds nøkkel utarbeidet av OBOS prosjekt i 2012 på oppdrag fra det sittende styret på det tidspunkt:

- Bygningene er oppført med bærekonstruksjon i betong og teglmur. Etasjeskillere av betong.
- Yttertak er utformet som valmet tak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
- Blokkene har to ulike ytterveggkonstruksjoner over terreng. Sørkedalsveien 15 og 17 har yttervegger oppført i betong, utvendig isolert med gassbetong. Sørkedalsveien 21 og 23 har yttervegger oppført i hul teglmur, en såkalt Trondheimshulmur.
- Alle fasadene på blokkene er pusset og overflatebehandlet.
- Vinduer tilhørende kjeller er av tre med 2 lags glass fra byggeåret
- Vinduer tilhørende trapperom er av tre med 1 lags glass fra byggeåret.
- Borettslaget har en frittstående bygning som inneholder to leiligheter over en etasje. Bygningen står på grunnmur av betong med krypkjeller. Over grunnmur er bygningen oppført i trekonstruksjoner, saltak i trekonstruksjoner tekket med krummet takstein. Yttervegger er tilleggsisolert og kledd med tømmermannskledning.

81 av 81 leiligheter i blokkene har utgang til egen balkong/terrasse.

4 andeler som tidligere ikke har hatt balkong har bestestet etablering av egen balkong i 2022.

Bygningene er i utgangspunktet bygget etter lowerket som var gjeldende i 1950, Lov om bygningsvesenet av 1924 og Byggeforskrift av 1949.

Forslag til vedlikeholdsplan gjelder i første rekke bygningsdeler og arealer som defineres som fellesskapets ansvar.

Historikk vedlikehold og oppgradering

2023 Skiftet feieluker og utbedret øvrige på alle loft
Calling anlegg skiftet i nr 15a/b

2022: Etablert ladestasjoner for El Biler

Installert fiber i alle andeler

Skiftet rekkverk på 4 takterrasser til forskriftsmessig høyder

6 balkonger utbedret puss og beslag (21 a/b)

Utbedret elektrisk anlegg (fellesarealer) for alle avvik over TG1 og termofotografering

Etablert port med lås ved Oslo Sporveier

Utført feiing av alle piper (OBRE)

Skiftet 18 feieluker og utbedret øvrige i alle kjellere

Skiftet 8 utvendige lysmaster med nye Led lamper

Skiftet elektrisk sluttstykke og nye sikkerhetslister på 6 hovedinngangsdører (17,21 og 23).



2021 Malt U etasje og 1. etasje trappeoppgang 15b, 21 a og b
Branntettet alle søppelsjakter
Skiftet til godkjente dører sykkelboder og hovedtavelerom
Montert pigger og måkeskremmel på alle pipehatter (4blokker)

2020 Vedlikehold Tak 15,17, 21 og 23:

Utbedret og skiftet løse/skadde takstein (150 stk)
Lagt nytt undertak rundt Velux vinduer loft
Utbedret pipebeslag og pipehatter

Vedlikehold Tak 21 c:

Renset tak for mose og høytrykkspylt.
Utbedret deler av tak med nytt undertak/sløyfer og lekter
Etablert inspeksjonsluke i nr. 21
Nye systemlåser i alle dører tilknyttet fellesarealer og hovedinngang
Ytterligere oppgradering av uteområder med frukttrær

2019 Stort dødt tre fjernet

Alle røykvarslere skiftet av Firesafe AS til nye med 10 års batteritid.
Badstue i nr 23 oppusset
Skiftet oppgang belysning til LED
Oppgradering uteområder

2018 Skiftet dør til vaktmesterbod. Stoppekranene har blitt merket.

2017 Utvendige sensorlamper skiftet til LED

2017 Kontroll av alle stoppekraner til alle bygningene.

2016 Reparert adkomst vei til garasjer i samarbeid med Sporveien

2016 Skiftet ut branndører og branntettet

2016 Alle vinduer/verandadører malt utvendig. Bygning 21 C er malt.

2015 Rehabilitering av drenerør i bakken rundet alle blokkene, samt isolering av grunnmur. Uteareal er opparbeidet etter at gravearbeid er avsluttet.

2014 Oppussing av oppganger i nr 17 og 21

2013 Asfaltering av indre område

2013 Nye avfallsbrønner

2013 Spyling og videosjekk av 18 nedløp og trasèspeiling av rør og kummer

2013 Tømming av 7 kummer

2012 Bygging av 23 nye garasjer

2011 Riving garasjer

2010 - 2011 Utskifting entredører (indv. betaling av andelseiere)

2010 Skifte av branndører, oppført rekkverk



2009 Rehabilitering badstue i Sørkedalsv.21
2009 Oppgangene i nr 15 og 23 pusset opp
2009 Tørkeskap rep.eller skiftet ut 15,17,23
2008 Nye utelys og låser ytterdører
2007 Varsellys + sikring kjellervinduer
2006 Ny vaskemaskin Svn 17
2005 Brannstiger montert på blokkene
2005 Elektrisk anlegg i alle leiligheter er kontrollert. Styreref. 12.02.06.
2003 Rehabilitering av fasade og balkonger. Omlegging av membran på takterrasser i 23 a og b, samt enten i 21 a eller 21 b

FORMÅL

Med vedlikehold menes de tiltak som må gjennomføres for å opprettholde bygningstekniske, estetiske og funksjonelle kvaliteter, samt myndighetskrav (brann).

Målet for Volvat Borettslaget bør være å planlegge alle vedlikeholds aktiviteter og ha nødvendig budsjettmessig kontroll over de tiltak som må utføres. Det bør derfor være et mål å utføre mest mulig planlagt vedlikehold. Riktig planlegging av vedlikeholdet vil totalt sett gi lavere vedlikeholdskostnader.

Styret (2022/2023) har foreløpig kartlagt følgende:

Utskiftning av leilighetsdører som ikke tilfredstiller dagens brannkrav

Bakgrunn: Brannkrav

Antatt kostnad: Ikke kartlagt

Status: Styret har foretatt kartlegging av dører og de aller fleste tilfredstiller dagens EI30 krav. I 2010 ble det utført i regi av Borettslaget fellesbestilling av dører og hvor hver enkelt betalte dør selv. Flere av andeler som ikke benyttet seg av dette tilbudet i 2010 har i etterkant skiftet dør selv for egen regning.

Status: Det gjenstår kun en andel som ikke har skiftet Styret tar ikke ansvar for følgekonskvenser som følge av at andelseier velger å vente med utskiftning til sak om bruksendring er avklart.

Skade på puss og løs maling beslag balkonger

Årsak til skaden er todelt:

Beslaget har ikke treplate/papp mellom puss/beslag. Det legger seg kondens i underkant av beslaget og dette drypper deretter ned på betong som ligger åpen (under beslag).Fuktigheten trekker inn i pussene og på baksiden av malingen for deretter å løsne over tid.

Konskvenser hvis fuktighet får trekke ned i betongen og inn i armeringsjern kan på sikt bli store. Dette er et kjent problem for bygninger av vår tidsepoke og med valgt løsning på beslag.

Før var det kalde vintre og kondens var dermed ikke et så stort problem som det er nå. Vintrene kan nå være +10 den ene dagen med regn og – 5 med snø dagen derpå.

Anbefalt utbedring:

Demontere alle beslag og glass på balkongene.

Pusse topp balkongfront med diffusjonsåpen puss, påføre to strøk diffusjonsåpen maling, montere finerplate med papp over. Nytt beslag og remontere glass.

Antatt kostnad:

Ca 17 000,- inkl. mva pr. balkong inkl. arbeider og materialer forutsatt alle utført samtidig.

Ca 20 – 25 000 inkl. mva ved grupper på 6 om gangen
Vi forventer prisøkning i 2023

Status: 6 balkonger i nr 21 a og b er utbedret, se bilde.



Under vurdering om 6 nye balkonger bør gjennomføres utført i 2023, både av HMS hensyn, men også fare for følgeskader.

Skifte tak på 15,17, 21 og 23

Bakgrunn: Vedlikehold utført i 2020 bidrar til at dette arbeidet kan utsettes, men på sikt (5-10 år frem i tid) må alle takene skiftes ut. Antatt levetid på tak er fra 40 – 60 år.

Status: Styret har innhentet foreløpig tilbud for å et estimat for vedlikeholds behovet fremover.

Kr: 6 400 000,- inkl mva for 4 blokker

Heldekkende pipebeslag 21 c (to piper)

Bakgrunn: Forebyggende mot fukt

Antatt kostnad: Totalt ca kr: 30 000,- inkl. mva

Status: Styret innhenter tilbud i 2023/2024

Vedlikehold utvendig kledning 21 c

Bakgrunn: Forebyggende. Utvendig kledning ble malt i 2016 og forventet levetid på utført vedlikehold er 10 år

Antatt kostnad: Totalt ca kr: 30 000,- inkl. mva

Status: Styret innhenter tilbud i 2025/2026



Montere trinn for adkomst til brannstige i nr. 15 og 17

Bakgrunn: Dette er ikke et krav, men kan lette adkomst til brannstige for nr 15 og 17.

Antatt kostnad: Totalt ca kr: 100 000,- inkl. mva

Status: Avventes da det ikke er et krav

Vinduer 15 a og b loft

Bakgrunn: I forbindelse med brannutrykning januar 2022 ble det avdekket at vinduene var utette. Det er foretatt midlertidig tekking, men må byttes på sikt

Antatt kostnad: Mottatt tilbud på kr: 98 000,- inkl. mva

Status: Avventes da det ikke er kritisk pr. d.d

Utbedring av avvik EL Kontroll og elektro-termografering

Bakgrunn: Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske utstyret i fellesarealene til enhver tid er i orden. Styret har i den forbindelse fått gjennomført kontroll av fellesarealer, samt elektro-termografering av hovedtavlene.

Status: Alle TG2 avvik utbedret. Gjenstår kun TG1 avvik som ikke er kritiske eller krav

TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak - TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

Soilrør bad

Bakgrunn: Antatt levetid på soilrør fra 1950 er ca 70 år, men dette avhenger av materialer og konstruksjonsmetoder som har blitt benyttet. Forebygge lekkasjer.

Antatt kostnad: ca 75 000,-

Status: Styret har gått igjennom årsmøteprotokoller og har funnet i protokoll fra 2004 følgende:

Det er foretatt en spyling og kontroll av soilrør relatert til badene i alle enheter. Det ble konstatert at disse rørene ennå har ca. 20 års levetid.

Styret må i 2023 engasjere firma for kartlegging av soilrør bad og tilstand for videre vurdering av tiltak.

Røranlegg kjeller (4 blokker)

Bakgrunn: Det ble i 2017 foretatt en tilstandsrapport over stengeventiler/rørstrekk i kjeller av rørlegger Ingar Ronde.

Røranlegget i Volvat Borettslag er gammelt, og det har vært i bruk mye lenger enn det som ble beregnet som minimum levetid da det ble bygget.

Kartleggingen avdekket behov for utskiftning av stengeventiler, flytting av stengeventiler og evt. nye rørstrekk.

Det ble i 2017 gitt et foreløpig prisoverslag på hhv.

Bytte av helstrekket (rør inkl. stengeventiler) 4 blokker kr: 600 000,- inkl. mva



Bytte av kun stengeventiler/kraner 4 blokker kr: 200 000,- inkl. mva

Status: Styret bør i 2023/2024 innhente nye tilstandsrapport og pristilbud.

Rehabilitering fasade (4 blokker)

Bakgrunn: Fasadene ble rehabilitert i 2003. Antatt levetid er mellom 25 – 30 år.

Status: Styret bør i 2030 innhente tilbud på rehabilitering av fasader.

Etterfylling og reetablering av grunnmursbeskyttelse (4 blokker)

Bakgrunn: Grunnmursbekledning har flere steder enten blitt ødelagt og/eller sunket.

Tilsvarende gjelder drenerende singel. Dette medfører fuktskader på bygget.

Antatt kostnad: ca 60 000,-

Status: Styret innhenter tilbud og må komme til utførelse våren 2023

Asfaltering

Bakgrunn: Området mellom 23 og grøntareal har betydelige skader i asfalt grunnet telehiv over flere år

Antatt Kostand: ?

Status: Styret innhenter tilbud i 2023 og vurderer når dette må komme til utførelse.

Styret,07.03.2023



5464 Volvat Borettslag – Generalforsamlingen 2023

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Leder, gjenvalg for en periode på 1 år:

Navn: Espen Andreas Eskås..... Adresse: Sørkedalsveien 15 B

E-postadresse: espen.eskas@gmail.com

Styremedlem, ikke på valg:

Navn: Cathrine Knudsen..... Adresse: Sørkedalsveien 15 A

E-postadresse: knucat@gmail.com

Styremedlem, gjenvalg for en periode på 1 år:

Navn: Cecilie Ann Jenssen..... Adresse: Sørkedalsveien 23 A

E-postadresse: Cecilie.Jenssen76@gmail.com

Som nytt varamedlem foreslås:

Navn: Fredrik Valskaar..... Adresse: Sørkedalsveien 21 A

E-postadresse: fredrik.valskaar@yse.net

Som valgkomité foreslås:

Navn: Jan Birger Bøler..... Adresse: Sørkedalsveien 17 A

E-postadresse: jbiboe@online.no

Begrunnelse for innstillingen:

Som kjent for oss beboere har Volvat Borettslag (VBL) i den senere tid arbeidet med flere særdeles krevende oppgaver, både med hensyn til ressurs- og tidsbruk. Vårt styre har hele tiden søkt å finne gode løsninger på disse utfordringene og samtidig hatt et spesielt fokus på utviklingen av borettslagets økonomi. En både komplisert og dessverre også svært kostnadskrevende oppgave er å få godkjent de mye omtalte 4 bruksenhetene, noe som enda ikke er løst. Hele tiden har styret grundig redegjort for utviklingen på VIBBO.

Det nåværende styret har heldigvis sagt seg villig til å fortsette og derved opprettholde kontinuitet i sitt arbeid, noe som er spesielt viktig i f.t. den ovennevnte saken. Valgkomiteen fremmer derfor forslag om gjenvalg. Vårt vara-medlem ønsket imidlertid å bli avløst av private årsaker, og ny kandidat er Fredrik Valskaar, som herved ønskes velkommen. Inger Maurseth fratrer også nå og takkes for sin mangeårige innsats i valgkomiteen.

Vi vil avslutningsvis igjen berømme styret for det gode og omfattende arbeidet som er gjennomført i året som har gått og ønsker lykke til videre, ikke minst med å bringe saken om bruksendringene vel i havn.

Dato 08.03.2023

I valgkomiteen for Volvat Borettslag:

Inger Maurseth og Jan Birger Bøler



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 9.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.05.23

Selskapsnummer: 5464 **Selskapsnavn:** Volvat 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 Valg av møteleder</p> <p>Rushil fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Cecilie Ann Jenssen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen 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 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000

For

Mot

Sak 6 Etablering av utendørs sykkelparkering

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For etablering av utendørs sykkelparkering

Mot etablering av utendørs sykkelparkering

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Bygge utendørs sykkelparkering beskrevet under alternativ 1/finansiering:

Borettslaget avvikler utleieforhold for to garasjer beskrevet under alternativ 2/finansiering. Garasjene innredes med sykkelparkering og garasjeport bygges om til tett vegg med dør.

Sak 7 Arbeidsgruppe blant beboere som ser på muligheten til å tilrettelegge for flere sykkelparkeringer/varsykler:

Det nedsettes en arbeidsgruppe blant beboere som ser på muligheten for å tilrettelegge for flere sykkelparkeringer/varsykler mellom 23b og Thaulows vei.

For

Mot

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



Sak 8 Øke inntektetsmulighetene i Borettslaget

Styret foreslår å innføre kr: 1000,- pr. år for godkjent beboerparkering Bil/MC (kr: 500,- for inneværende år 2023) i Volvat Borettslag. Ingen tilbakebetaling av innbetalt beløp hvis man f.eks i løpet av året ikke lenger disponerer bil/flytter og dermed ikke har behov for beboerparkering. PS: ved positivt utfall av forslaget, så vil vedtekene endres i henhold til vedlegget.

- For
 Mot

Sak 9 Bruksendring av fire andeler

Ved at vi har fått medhold i vår klage vil godkjenningprosessen forhåpentligvis bli både enklere og rimeligere. Styret får fullmakt til å oppta lån inntil kr: 500 000,- for videre søknadsprosess for godkjenning av 4 andeler (Arkitekt, offentlige gebyrer, m.v.).

- For
 Mot

Sak 10 TIL ORIENTERING: Etablering av nye ladere i garasje

PS: Dette kun til orientering og krever ingen avstemning.

- For
 Mot

Sak 11 TIL ORIENTERING: Økning av felleskostnader

PS: Dette kun til orientering og krever ingen avstemning.

- For
 Mot

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



Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Espen Andreas Eskås

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Cecilie Ann Jenssen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Fredrik Valskaar

Valgkomité (kun 1 skal velges)

Jan Birger Bøler

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.