

Til andelseierne i Valdresgata Borettslag

Velkommen til digital generalforsamling onsdag 17. juni 2020 klokka 13:00.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på digital generalforsamling.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Møtet åpner onsdag 17. juni klokka 13:00 og er åpent i åtte dager.

Har du ikke mulighet til eller ønsker du ikke å delta digitalt?

De som ikke kan delta digitalt, kan få utlevert stemmeseddel ved forespørsel til styret/vaktmester i vaktmesters arbeidstid. Stemmeseddel må fylles ut og legges i postkassa til styret/vaktmester innen møtet avsluttes torsdag 25. juni klokka 13:00.

Digital deltagelse

Alle vil motta en SMS på sitt telefonnummer registrert hos OBOS. I SMS vil du motta en link som sender deg til det digitale møtet. Skulle du ønske å logge inn på PC er linken <https://vibbo.no/valdresgata>. Dette vil kun være mulig i perioden når møtet er åpent.

Er du usikker på om OBOS har registrert riktig telefonnummer og/eller e-post?

Logg inn på min side på www.obos.no. Samtykk til digital kommunikasjon slik at vi og OBOS kan sende deg informasjon på SMS og epost. Du kan også endre dette i OBOS appen som lastes ned på din mobil. Skulle du trenge hjelp, kan du kontakte medlemsservice (22 86 59 90 / medlemsservice@obos.no).

Har du ikke fått SMS med innloggingslink?

Gå til <https://vibbo.no/valdresgata>, her vil du bli guidet videre. Dersom dette ikke virker, må du kontakte OBOS for veiledning.

Hva er siste frist for å stemme digitalt og på papir?

Siste frist er torsdag 25. juni klokka 13:00. Vi anbefaler å fullføre avstemmingen i god tid før fristen.

Benkeforslag

Ønsker du å stemme på andre kandidater enn valgkomiteens innstilling, må dette meddeles styret i løpet av tirsdag 16. juni. Dette vil bli inntatt som benkeforslag på det digitale årsmøtet. Benkeforslag kan ikke meddeles etter at møtet har åpnet.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det er kun én stemme per andelsleilighet.

Trenger du hjelp til å logge inn?

Du kan kontakte styret eller vår forvaltningskonsulent Bjørnar Sollie på tlf. 22 86 54 88.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Valdresgata borettslag
avholdes digitalt fra onsdag 17. juni 2020 klokka 13:00
til torsdag 25. juni 2020 klokka 13:00.**

Til behandling foreligger:

- 1. GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**
- 2. VALG AV PROTOKOLLVITNER**
- 3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP**
- 4. INNKOMNE FORSLAG LÅN**
- 5. FASTSETTELSE AV HONORAR**
- 6. VALG AV EN DELEGERT MED VARA TIL OBOS GENERALFORSAMLING**
- 7. VALG AV VALGKOMITÉ**
- 8. VALG AV TILLITSVALGTE**

Oslo, 02.03.2020
Styret i Valdresgata Borettslag

Beate Muri Håvard Arnstad Astrid Lervåg Ingrid Elisa Våge Cecilie Winger

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder (fra 10.02.20)	Beate Muri	Valdresgata 13 B
Leder (03.06.19-10.02.20)	Jan Arne Grønli	Sars gate 74
Styremedlem	Håvard Arnstad	Valdresgata 1 B
Styremedlem	Astrid Lervåg	Valdresgata 13 C
Styremedlem	Ingrid Elisa Våge	Valdresgata 1 B
Styremedlem	Cecilie Winger	Valdresgata 13 D
Varamedlem	Karsten Aase-Nilsen	Valdresgata 15
Varamedlem	Åse Svartis Christiansen	Persbråtan 17
Varamedlem	Kristin Halvorsen	Valdresgata 15
Varamedlem	Kristin Lyng	Valdresgata 25 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Håvard Arnstad		Valdresgata 1 B
Varadelegert		
Ingrid Elise Våge		Valdresgata 1 B

Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Valdresgata Borettslag

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

Valdresgt 1 A-B
 Valdresgt 3 A-B-C-D 5-11
 Valdresgt 13 A-B-C-D
 Valdresgt 15-23 25 A-B-C-D
 Sannergt 14 (P-hus)

Gårds- og bruksnummer :

225 267

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten, kjøpt i 1986, er på 17 000 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Valdresgata borettslag har 2 ansatte.
Styret er ikke kjent med noen skader/ulykker i 2019.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 13 997 609.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr -28 790 153.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -16 802 820 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 1 771 722 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon og 10,5 % for vann og avløp for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 er på kr 856 170 og dette er en økning fra kr 800 645, som var premien i 2019. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Valdresgata Borettslag.

Lån

Valdresgata borettslag hadde ved inngangen til 2020 tre lån i OBOS-banken som er refinansiert til ett lån med månedlig trekk og flytende effektiv rente på 1,58%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2020 er på kr 208 510 mot kr 203 225 i 2019.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

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 2020.

Driften i 2020 forutsetter nye låneopptak for å finansiere oppussing av fasadene og utskifting av ytre vannrør. Dette vil innebære en økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Valdresgata Borettslaget

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Valdresgata Borettslagets årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 12. juni 2020

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 722 398	-173 152	5 722 398	1 771 722
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-16 802 820	-24 969 811	3 347 000	3 341 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	68 931 091	71 870 592	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-56 078 947	-41 005 231	-2 372 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-3 950 676	5 895 550	975 000	3 341 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 771 722	5 722 398	6 697 398	5 112 722
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 801 300	8 105 986		
Kortsiktig gjeld		-3 029 578	-2 383 588		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 771 722	5 722 398		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 958 927	12 804 088	13 804 000	13 866 000
Andre inntekter	3	38 682	24 498	50 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		13 997 609	12 828 586	13 854 000	13 896 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 075 697	-1 061 415	-1 080 000	-1 156 000
Styrehonorar	5	-90 000	-86 000	-90 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-9 555	-8 000	-10 000
Andre honorarer		0	-4 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-203 225	-198 075	-210 000	-230 000
Konsulenthonorar	7	-503 380	-191 038	-320 000	-250 000
Kontingenter		-39 000	-39 000	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-21 167 412	-29 060 288	-1 020 000	-2 850 000
Forsikringer		-800 645	-766 101	-820 000	-902 000
Kommunale avgifter	9	-2 168 275	-1 903 499	-2 030 000	-2 180 000
Energi/fyring		-704 087	-965 976	-708 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 180 471	-1 057 162	-1 195 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	10	-849 836	-1 179 746	-1 236 000	-938 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-28 790 153	-36 521 856	-8 756 000	-10 555 000
DRIFTSRESULTAT		-14 792 544	-23 693 270	5 098 000	3 341 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 530	14 116	0	0
Finanskostnader	12	-2 023 806	-1 290 657	-1 751 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 010 276	-1 276 541	-1 751 000	0
ÅRSRESULTAT		-16 802 820	-24 969 811	3 347 000	3 341 000
Overføringer:					
Udekket tap		-16 802 820	-24 969 811		

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

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	76 000 000	76 000 000
Tomt		1 520 090	1 520 090
SUM ANLEGGSMIDLER		77 520 090	77 520 090
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	14	988 194	1 015 455
Driftskonto OBOS-banken		3 073 389	6 353 718
Driftskonto OBOS-banken II		4 411	15 430
Skattetrekkskonto OBOS-banken		35 945	35 635
Sparekonto OBOS-banken		683 530	677 455
Innestående i andre banker		15 831	8 293
SUM OMLØPSMIDLER		4 801 300	8 105 986
SUM EIENDELER		82 321 390	85 626 076

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 195 * 100		19 500	19 500
Udekket tap	15	-47 448 999	-30 646 179
SUM EGENKAPITAL		-47 429 499	-30 626 679

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	91 052 061	78 199 917
Borettsinnskudd	17	35 651 700	35 651 700
Annen langsiktig gjeld	18	17 550	17 550
SUM LANGSIKTIG GJELD		126 721 311	113 869 167

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 843 232	2 205 767
Skyldige offentlige avgifter	19	72 567	71 421
Påløpte renter		12 271	8 783
Annen kortsiktig gjeld	20	101 508	97 618
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 029 578	2 383 588

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 321 390	85 626 076
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	144 345 300	114 345 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2020

Styret i Valdresgata Borettslag

Beate Muri /s/

Håvard Arnstad /s/

Astrid
Lervåg /s/

Ingrid Elisa Våge /s/

Cecilie Winger /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 498 886
Fellesavtale bredbånd	627 577
Fellesavtale TV	510 927
Eiendomsskatt	197 688
Forretningslokaler	66 000
Leie	62 268
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 963 346

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-4 419
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 958 927

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	7 600
Viderefakturering Gårdreform Snø og Grønt - nedkjørt bom	31 082
SUM ANDRE INNTEKTER	38 682

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-767 614
Overtid	-27 885
Påløpte feriepenger	-99 722
Fri bolig	-56 460
Naturalytelser speilkonto	56 460
Arbeidsgiveravgift	-150 056
Pensjonskostnader innskudd	-15 511
AFP-pensjon	-7 630
Yrkesskadeforsikring	-2 333
Arbeidsklær	-4 947
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 075 697

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 130, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-327 735
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-45 355
Andre konsulenthonorarer	-130 290
SUM KONSULENTHONORAR	-503 380

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-2 085 039
Andre konsulentonorar	-137 409
Andre kostnader	-56 652
Con-Rehab AS	-495 375
Best Totalentreprenør AS	-51 650
Sweco Norge AS	-12 376
Lundh - setningsprosjekt	-12 584 422
Tronslien AS - uteområde	-4 145 464

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -19 568 386

Drift/vedlikehold bygninger	-760 863
Drift/vedlikehold VVS	-45 501
Drift/vedlikehold elektro	-115 883
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-224 331
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-73 858
Drift/vedlikehold brannsikring	-122 113
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-73 292
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-160 185
Egenandel forsikring	-23 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -21 167 412**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-200 498
Vann- og avløpsavgift	-1 239 211
Renovasjonsavgift	-728 566

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 168 275

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 200
Container	-78 753
Diverse leiekostnader/leasing	-13 975
Driftsmateriell	-49 778
Lyspærer og sikringer	-7 974
Vakthold	-130 101
Renhold ved firmaer	-427 039
Snørydding	-31 875
Andre fremmede tjenester	-27 823
Kontor- og datarekvisita	-7 911
Trykksaker	-5 659
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 130
Andre kontorkostnader	-8 731
Telefon, annet	-17 171
Porto	-2 992
Drivstoff biler, maskiner osv.	-567
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 200
Bank- og kortgebyr	-3 167
Velferdskostnader	-24 792
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-849 836

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 178
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 075
Andre renteinntekter	277
SUM FINANSINTEKTER	13 530

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-654 766
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 149 140
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-106 649
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-113 251
SUM FINANSKOSTNADER	-2 023 806

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.225/bnr.267

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 4027.

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

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	11 020
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	977 175
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	988 194

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

1

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-31 099 918	
Nedbetalt tidligere	2 770 594	
Nedbetalt i år	988 083	
		-27 341 240

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-44 870 592	
Økning i år	-5 129 408	
Nedbetalt tidligere	129 408	
Nedbetalt i år	49 870 592	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 000 000	
Nedbetalt i år	-5 909 136	
		-5 909 136

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,35 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2019	-57 801 684	
Nedbetalt tidligere	57 801 684	
Nedbetalt i år	-57 801 683	
		-57 801 684

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-91 052 060****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har hatt ett lån med avdragsfrihet. Avdragene begynte å løpe 30.03.2020, men dette lånet er nå slått sammen med de to andre og refinansiert.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-35 945
Skyldig arbeidsgiveravgift	-36 622
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-72 567

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-99 722
Ikke-refundert eiendomsskatt utflyttere	-1 786
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-101 508

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 651 700
Pantelån	91 052 061
TOTALT	126 703 761

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

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

INNKOMNE FORSLAG

Forslag om låneopptak i 2020

Styret ber om tilslutning til å øke låneopptaket med 25 mill. kroner til oppussing av fasader og utskifting av ytre vannrør. Da det også vil bli kostnader knytta til rehabilitering av grøntområdet, ber styret om mulighet til å utvide ramma dersom 25 mill. ikke skulle være fullt ut tilstrekkelig.

Begrunnelse:

40 år er omtrent forventet levetid for vannrør fra 1970-/80-tallet. Vi har allerede hatt noen lekkasjer, og fagfolk anbefaler en utskifting. Det samme gjelder for de indre vannrøra, men skader her regnes som mer håndterbare enn ved det ytre nettet, derfor kan dette arbeidet utsettes litt lenger. Det som omfattes i denne omgang, er vanninnlegget fra utvendige stengekraner til teknisk rom i oppgangene. Styret har engasjert Ingeniørkonsult som prosjektledelse, og det er innhenta tilbud på flere løsninger fra ulike entreprenører. I skrivende stund er det ikke konkludert, men tilbudene gir en klar indikasjon på hva kostnadene beløper seg til. Drenering bak nr. 25 er inkludert i tilbudet og vil bli vurdert tatt med i prosjektet etter en nærmere undersøkelse av tilstanden til røra.

Da borettslaget ble planlagt, var tanken at fasadene skulle bestå av ubehandla teglstein. Men for å spare penger ble det brukt teglstein av så dårlig kvalitet at slemming var nødvendig. Styret har innhenta råd fra fagfolk, de anbefaler at vi nå maler fasadene i stedet for å flikke på skadene som har oppstått gjennom åra. Tilbud er innhenta fra flere entreprenører, og OBOS Prosjekt har kommet med en anbefaling.

Prosjektledelsen uttaler: «Fasadene består i dag av teglstein som er behandlet med slemming. Slemming er en enkel form for puss, en slik puss vil ha behov for vedlikehold med tiden.

Hva gjør dette vedlikeholdet med fasadene?

Overflatebehandling vil først og fremst besørge at fasadene er beskyttet. Svingninger i temperatur og regn sliter ned fasadene med årene. Et vanlig skadebilde er riss og sprekker, dette er punkteringer i fasaden hvor vann trenger inn og forårsaker frostspreng som igjen skaper større skader.

Fordelen med å male over fasadene er mer enn bare beskyttelse. I dag har malingsprodukter egenskaper som gjør at den sitter bedre, puster bedre, varer lengre, og er selvrensende. Selvrensende vil si at smuss og støv ikke like lett fester seg til malingen. Derfor vil fasadene fremstå som nye og fine i mange år før man har behov for å vaske over.

Hva skjer hvis vi ikke maler?

Utsetter man overflatebehandling, kan det medføre større skader enn forventet. Typiske skader for denne bygningskroppen er at pussens slipper og faller ned i biter. Selv teglsteinen som ligger bak pussens, kan falle ned i biter. Dette er på grunn av fukt som samler seg inne i fasaden og i kombinasjon med temperatursvingninger skaper frostspreng. Lar man fasaden stå slik, vil skadebildet forverre seg og en

overflatebehandlingsjobb vil bli enda mer kostbar fordi det vil kreve en større operasjon med reparasjon.»

I Valdresgata blir husleiesummene ganske høye fordi vi har mange store leiligheter. Men opplysninger styret har innhenta fra andre borettslag som har gjennomført lignende vedlikeholdsprosjekter, viser at pr. kvm vil vi fortsatt ligge midt på treet selv etter de planlagte prosjektene med påfølgende husleieøkning. Husleia vår er i dag nesten halvparten (51%) pr. kvm sammenligna med Rognerud borettslag og ca. 3/4 (74%) av husleia i Manglerud borettslag.

Tabell på neste side viser eksempler på husleieøkning gitt av vi låner 25 mill. kroner til de planlagte prosjektene. Beløpene er omtrentlige og avrunda til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Potensiell endring i felleskostnader
1039, 1043, 1047, 1051, 1060, 1061	250
2058, 2059, 2071, 3057, 3066, 3068	250
3070	250
1001, 1005, 1009, 1013, 1017, 1021	350
1038, 1042, 1046, 1050, 1053, 1056	350
1057, 1064, 1066, 1067, 1070, 1071	350
2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2060	350
2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070	350
2072, 3053, 3054, 3055, 3056, 3058	350
3059, 3060, 3065, 3067, 3069, 3071	350
3072	350
1004, 1008, 1012, 1016, 1020, 1024	400
1025, 1028, 1029, 1032, 1033, 1036	400
4002, 4003, 4006, 4007, 4010, 4011	500
4014, 4015, 4018, 4019, 4022, 4023	500
4026, 4027, 4030, 4031, 4034, 4035	500
4040, 4041, 4044, 4045, 4048, 4049	500
4062, 4063	500
4037, 4038, 4051, 4052, 4053, 4054	550
4055, 4056, 4057, 4058, 4059, 4060	550
4065, 4066, 4067, 4068, 4069, 4070	550
4071, 4072	550
2001, 2004, 2005, 2008, 2009, 2012	600
2013, 2016, 2017, 2020, 2021, 2024	600
2025, 2028, 2029, 2032, 2033, 2036	600
2038, 2039, 2042, 2043, 2046, 2047	600
2050, 2051, 2061, 2064, 3001, 3004	600
3005, 3008, 3009, 3012, 3013, 3016	600
3017, 3020, 3021, 3024, 3025, 3028	600
3029, 3032, 3033, 3036, 3038, 3039	600
3042, 3043, 3046, 3047, 3050, 3051	600
3061, 3064, 4001, 4004, 4005, 4008	600
4009, 4012, 4013, 4016, 4017, 4020	600
4021, 4024, 4025, 4028, 4029, 4032	600
4033, 4036, 4039, 4042, 4043, 4046	600
4047, 4050, 4061, 4064	600

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Beate Muri Valdresgata 13 B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Cecilie Winger Valdresgata 13 D

Jon Skotte Valdresgata 25 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ingrid Elisa Våge Valdresgata 1 B

Astrid Lervåg Valdresgata 13 C

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kristin Lyng Valdresgata 25 C

2. Karsten Aase-Nilsen Valdresgata 15

3. Marianne Farholm Valdresgata 25 C

4. Kristin Halvorsen Valdresgata 15

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingrid Elisa Våge Valdresgata 1 B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Cecilie Winger Valdresgata 13 D

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kjersti Bartnes Krallinger Valdresgata 1 B

Erik Mæhlum Valdresgata 13 D

Kristin Halvorsen Valdresgata 15

I valgkomiteen for Valdresgata Borettslag

Kristin Halvorsen
Kjersti Bartnæs Krallinger
Erik Mæhlum

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

I denne perioden har vi omsider avsluttet setningsskadeprosjektet. Dette prosjektet er uten tvil det mest kompliserte og kostbare prosjektet som har vært gjennomført i borettslagets 40-årige historie. Likevel er det i tillegg to andre prosjekter som de fleste beboere har lagt merke til i perioden vi nå har avsluttet.

Rehabilitering av uteområder er det ene. Det inkluderte oppgradering av veier, kantstein, helleunderlaget på Torget og ikke minst grøntarealer rundt 13-rekka. Det andre prosjektet er den lenge etterspurte tilrettelegging for lading av elbiler. Etter mange forsinkelser kom dette opp og stå 29. april.

Før generalforsamlingen i 2016 siktet påtroppende styre på å skulle benytte ekstern ansatt styreleder i 1—2 år, med tanke på konkrete oppgaver som skulle løses i denne perioden. Da setningsskadeprosjektet kom inn fra sidelinjen, ble det imidlertid klart at det var behov for mer tid, og man valgte å forlenge engasjementet for perioden fram til generalforsamling 2019. Men da setningsskadeprosjektet fortsatt ikke var avsluttet på det tidspunktet, og for å sikre borettslagets interesser i forbindelse med sluttoppgjøret, ble det avtalt at ekstern styreleder skulle bli sittende fram til prosjektet var endelig avsluttet.

Før jul 2019 ble det omsider inngått forlikavtale, siste utbetaling til entreprenør ble gjennomført i januar, og 10. februar 2020 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling og ny styreleder valgt.

I perioden mellom ekstraordinær og ordinær generalforsamling er forarbeider tilknyttet nye, påkrevde vedlikeholdsprosjekter igangsatt. Det dreier seg om rehabilitering av ytre vann- og avløpsrør, indre vannrør og fasader.

Styret

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

Vaktmester har følgende arbeidstid:

Mandag kl. 06:00-14:00

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

Torsdag kl. 08.30-18:00

Fredag kl. 06:00-12:00

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

vaktmester@valdresgataborettslag.no

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas A/S om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes.

Renhold

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

Parkering

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

Nøkler/skilt

Nøkkelbrikker til inngangsdør kjøpes av leverandøren, sjekk Vibbo. Tapte brikke skal meldes uten opphold til vaktmester eller styret. Fjernkontroller til P-hus og bom kan bestilles hos vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 589190. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

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

Fellesavtale bredbånd

Borettslaget har avtale med Homenet på leveranse av fiberbasert bredbånd, produkt "Unlimited" med garantert hastighet 950/950. Kontaktinformasjon <https://www.homenet.no>, tlf. 38 99 01 00.

Fellesavtale TV

Borettslaget har avtale på leveranse av IPTV løsning fra RiksTV. Produkt "RiksTV IP". Kontaktinformasjon <https://www.rikstv.no>, tlf. 21 01 02 10

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Valdresgata Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2019 – 2020** Setningsskadeprojekt i Valdresgata 13 avsluttet januar 2020
Veiprojekt – rehabilitering av veier, Torget og plen
Rehabilitering og nyplanting VG13 og tilknyttede områder
Rehabilitering av lekeplasser, nye fallunderlag m.m.
Større vedlikehold i tilknytning til katodisk beskyttelse i parkeringshuset
Tilrettelegging for elbil-lading i parkeringshuset
Oppussing av alle oppgangene avsluttet
Oppussing/oppgradering av styrerom
Påbegynt utskifting av lampene i parkeringshuset
Utbedring av mangler ved enkelte kjølerom og ventilasjonsanlegg
Utbedring av mangler ved felles elektrisk anlegg
Forprosjektering igangsatt for rehabilitering av ytre vann- og avløpsrør
Forprosjektering igangsatt for rehabilitering av fasadene
Innledende runder med tanke på utskifting av indre vannrør
- 2018 – 2019** Utbedring av setningsskader i Valdresgata 13, arbeid videreført
Vedlikehold fasader, midlertidig lapping i påvente av prosjekt
- 2017 – 2018** Oppstart setningsskadeprojekt
Endelig avslutning av balkongprosjekt, utsatte arbeider gjennomført
Nytt fiberbasert nettverk installert, nye fellesavtaler bredbånd og TV
Oppussing av oppganger, arbeid videreført
Vedlikehold fasader, midlertidig lapping i påvente av prosjekt
- 2016 – 2017** Avslutning av P-hus prosjekt, sklisikring og el-anlegg
Oppussing av oppganger, arbeid videreført
Bytte av brannvarslere i leiligheter
Rengjøring av ventilasjonskanaler
Veiprojekt utredet – utsatt gjennomføring pga setningsskadeprojekt
Elektroosmose anlegg rehabilitert
- 2015 – 2016** Ferdigstilt parkeringshus
Maling av alle utvendige vinduer
Oppussing av oppganger, arbeid videreført
Måling av radon
Utredning av asfalt og utearealer
- 2014 - 2015** Rehabilitering parkeringshus
Oppussing av oppganger, arbeid videreført
Utskifting av velux-vinduer
Drenering bak 25 rekka
- 2013 - 2014** Utredning parkeringshus – rehabilitering
Utredning parkeringshus – riving og nybygning
Start oppussing oppgangene
Ulike utbedringer utearealet, kapp/beskjæring av trær
- 2012 – 2013** Utskiftning av takrenner / utbedring av råteskade.
Drenering av 25-rekka.

- 2011 - 2012** Utskiftning av brannutstyr
Oppussing av fellesrom
Utbedring av svartsopp i oppgang 5, 13 A og 23
- 2010 - 2010** Balkongdører, trappehusvinduer, varmtvannstanker med mer.
Fase 2 utskiftning av balkongdører
Utskiftning av trappehusvinduer
Maling av vinduskarmer i flukt med balkonger
Utskiftning av varmtvannstanker
Ny, utvidet avtale kabel-tv og internett
- 2009 - 2009** Tak, fasader, balkongdør/fronter.
Ferdigstilling maling av tak
Nye lekeapparater
Malt panel
Skiftet balkongfronter
Fase 1 utskifting av balkongdører
- 2008 - 2008** Yttertak, porttlf, drenering mm.
Maling av tak
Bytte av porttelefon
Utbedring av drenering ved nr 15
Byttet varmekilder i oppgang
- 2007 - 2007** Ingen større arbeider, kun løpende vedlikehold
- 2006 - 2006** Balkongrehab, ventilasjonskanaler, m.m.
Balkongrehabilitering ferdigstilt
Rengjøring av ventilasjonskanalene
Skiftet beslag over vinduer og balkongdører i øverste etasje
- 2005 - 2005** Balkonger, trappehustak og grøntanlegg
Balkongvedlikehold
Ferdigstilling av trappehustak
- 2004 - 2004** Vinduer, trappehustak, balkongrehab m.m.
Fuging og maling av vinduer
Skifting av trappehustak
Påbegynt balkongrehabilitering
- 2003 - 2003** Vinduer, skillevegger, kabel-TV, m.m
Fuging/maling av vinduene
Skillevegger i toppetasjen montert
Oppgradert kabelnettet til stjernenett - Rehabilitering av garasjehustak

Vedtekter

for Valdresgata borettslag org. nr. 946827908 vedtatt på ordinær generalforsamling den 6.6.2013 med senere endringer.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat
 2. fylkeskommune
 3. kommune
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3 (2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennor, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Alle bygningsmessige arbeider som krever søknad i henhold til plan- og bygningsloven, skal sendes i kopi til styret. Det samme gjelder tilhørende vedtak.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Beboers vedlikeholdsplikt omfatter også balkongdører og treverk på balkongene.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap, fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

(5) Andelseiere har ikke anledning til å sette opp noe som endrer fasaden i borettslaget. Dette gjelder alle endringer, inkludert parabolantenner og varmepumper. Ikke godkjent monterte varmepumper og parabolantenner må fjernes, og kan, hvis nødvendig, fjernes av borettslaget for andelseiers regning. Ved spesielle behov kan andelseiere søke styret om å få sette opp parabolantenne.

(6) I forsikringsaker som dekkes av borettslagets forsikringer, fordeles egenandelen som følger:

- Egenandelen følger vedlikeholdsplikten etter borettslova og vedtektene. Der skaden gjelder saker som faller under borettslagets vedlikeholdsplikt etter vedtektenes 5-1, betaler borettslaget egenandelen.
- Der skaden gjelder saker som faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt etter vedtektenes 5-2, deles egenandelen likt mellom borettslaget og andelseieren.

Beboere som har utført tiltak som berører borettslagets fellesanlegg (felles rør og ledninger, ventilasjonskanaler og andre fellesinstallasjoner), vil ha ansvar for eventuelle skader som følge av tiltaket.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve

fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel, har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående når det gjelder borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Valdresgata borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 2.5.1988, med endringer 17.4.1996, 6.5 2002, 7.6 2006, 3.6 2019

1. Innledning

Husordensreglene vedtas av generalforsamlingen i borettslaget og gjelder inntil generalforsamlingen vedtar endringer. Reglene gjelder for andelseierne og enhver annen som oppholder seg i borettslagets leiligheter, på borettslagets fellesarealer eller eiendom for øvrig.

Formålet med husordensreglene er å fremme et velfungerende bomiljø med god trivsel for alle beboere. Siden vi bor såpass tett, er det viktig at vi tar hensyn til hverandre. Hvis du har noe å utsette på en nabo, kan det være greiest å ta opp dette direkte med denne på en skvær og real måte, før du trekker inn styret.

Meldinger fra styret i form av brev, rundskriv eller oppslag, gjelder på lik linje med husordensreglenes bestemmelser.

2. Almennelige bestemmelser

- a) Inngangsdører, kjellerdører, dørene til søppelrom og P-huset skal alltid være låst. Husk alltid å sjekke at dør har gått i lås.
- b) Felles trapperom og ganger er primære rømningsveier for alle beboere. Det er derfor ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, sykler, leker eller annet i fellesområdet dersom det kan hindre ferdselen.
- c) Brannluker på balkonger og lettveggene mellom balkonger med og uten brannluker er sekundære rømningsveier. Andelseier plikter å sørge for at ingen gjenstander eller installasjoner hindrer eventuell nødvendig ferdsel. Merk at det skal være mulig å gå både opp og ned via brannlukene.
- d) Ingen fellesområder ute eller inne skal benyttes til lagring uten at det er godkjent av styret. Områder satt av til spesifikke formål som boder og sykkelrom skal ikke benyttes til noe annet.
- e) Det er ikke tillatt å oppbevare giftig og/eller brann- og eksplosjonsfarlig stoff i noen fellesområder, inkludert boder, kjølerom og parkeringshus.

f) Kullgriller, bålpanner og lignende er ikke tillatt noe sted i borettslaget uten særskilt tillatelse fra styret.

g) Det er ikke tillatt å gjøre endringer i borettslagets fellesanlegg, fasader, tak, leilighetens ytterdør, vinduer eller annet uten at det er godkjent av styret. Markiser, antenner, skilt, gjerder, leegger og lignende kan kun settes opp etter godkjenning fra styret.

3. Regler om ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt i fellesområdene.

a) Det skal være ro i følgende perioder: Mandag til fredag fra 23.00 til 07.00, lørdag 23.00 til 09.00, søndag og helligdager fra 23.00 til 10.00.

b) Banking, boring og liknende skal være avsluttet senest klokken 20.00 på hverdager, og senest klokken 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med denne type arbeid.

c) Arbeid som over tid medfører betydelig støy og sjenanse for naboer, krever styrets samtykke. Beboere som vil bli berørt av dette arbeidet, skal varsles med oppslag i de aktuelle oppgangene. Oppslaget skal inneholde navn og telefonnummer til kontaktperson, oppstartdato og forventet sluttdato for arbeidet.

d) Når man skal ha et større selskap, bør naboene varsles i god tid med oppslag i oppgangen.

e) Musikkundervisning krever godkjenning fra styret og samtykke fra beboere i tilstøtende leiligheter. Se også vedtektene punkt 4–1 (1) og (2).

4. Ivaretagelse av leilighet

Andelseiers vedlikeholdsansvar er i utgangspunktet bestemt av borettslagslovens § 5-2.

Dersom man ikke påvirker bygningens integritet, fasader/vinduer eller felles infrastruktur som vann, ventilasjon osv., står man ganske fritt til å gjøre endringer inne i egen leilighet. Det er likevel alltid anbefalt å spørre styret før du går i gang med større arbeider.

Vaktmester kan komme med gode råd og tips som kan spare deg for unødige kostnader og problemer.

a) Varme og ventilasjon: Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet og utluftet til at skade på leiligheten unngås. For at ventilasjonssystemet skal fungere som forutsatt må spalter over vinduene stå åpne, og avtrekksventilene må ikke skrus igjen. Kjøkkenvifter, tørketromler og andre apparater må ikke kobles til ventilasjonssystemet. Dersom man bytter ut innvendige dører, må de nye ha spalte for ventilasjon.

b) Bad, wc, rør og kraner: Det er ikke tillatt å gjøre endringer på vann og avløp i leiligheten uten styrets godkjenning. Endringer på badrom må utføres fagmessig. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettene. Bruk kun toalettpapir, ikke tørkepapir. Fett og kaffegrut må ikke tømmes i vasken eller i sluket. Bruk gjerne flytende avløpsrens periodisk slik at avløpsrørene ikke så lett tilstoppes.

c) Elektriske tilkoblinger: Montering og tilkobling av elektrisk materiell skal alltid foretas av kvalifisert fagpersonell etter de regler som gjelder for elektriske installasjoner. Andelseier må selv sørge for at sikringer, lamper og andre elektriske apparater er i orden. Feil på elektrisk utstyr er en sikkerhetsrisiko. I tillegg kan feil på utstyr gi opphav til feilmeldinger i byggets øvrige elektriske anlegg, noe som medfører unødige og kostbare feilsøk.

d) Nettverk, data og tv: Felles infrastruktur går frem til og med fibermodem inne i den enkelte leiligheten. Fibermodemet er bredbåndsløperens eiendom og andelseieren står ansvarlig for eventuelle skader. Det er ikke tillatt å gjøre noen endringer på den felles infrastrukturen uten godkjenning fra styret. Utstyr tilknyttet fellesavtale på tv tilhører leiligheten og skal ikke tas med eller leveres tilbake til leverandøren dersom man flytter. Andelseier er ansvarlig for dette utstyret på samme måte som for fibermodemet.

e) Brannsikkerhet: Det påligger alle å gjøre seg kjent med eksisterende sikkerhetsutstyr og rømningsveier. Borettslaget har delt ut en brannslukker og minimum to røykvarslere til hver leilighet. Disse tilhører leiligheten og skal ikke tas med om man flytter. Andelseier er ansvarlig for å kontrollere at utstyr finnes i leiligheten og at det fungerer som det skal. Mangler meldes til vaktmester eller styret.

f) Skadedyr: Andelseier er ansvarlig for å holde leiligheten fri for insekter og skadedyr og må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Andelseier må for egen regning gjennomføre nødvendige tiltak for å fjerne

skadedyrene, og ellers rette seg etter styrets pålegg for å få utført dette. Etter melding fra andelseier eller ved mistanke om at leiligheter kan være infisert, skal styret gis anledning til å foreta uhindret inspeksjon.

5. Bruk av balkonger og terrasser

Uteområdene tilknyttet de enkelte leilighetene regnes som en del av fasaden og er dermed underlagt bestemmelsene i punkt 2 c. I leiligheter med markterrasse er det kun arealet direkte under balkongen ovenfor som tilhører leiligheten. Av praktiske årsaker har andelseiere i 1.etasje gjerne fått benytte et noe større areal, i regelen avgrenset av fortau, veier og gangveier. Dette ekstra arealet er en del av borettslagets fellesområde.

Andelseier har kun midlertidig brukstillatelse.

- a) Vinduer, balkonger og terrasser må ikke brukes til lufting eller risting av tøy og sengeklær på en måte som sjenerer naboene.
- b) Bruk av elektrisk grill eller gassgrill er tillatt under forutsetning av at man viser hensyn til naboer. Gassflasker må ikke lagres i kjeller, boder eller andre fellesområder. Egen balkong er en god plass for oppbevaring av slikt utstyr.
- c) Alle gjenstander og installasjoner på balkongen skal være sikret slik at de ikke kan blåse bort og/eller falle ned og skade personer og eiendom. Blomsterkasser må henge på innsiden av balkongen eller være særskilt tilpasset og sikret.
- d) Andelseier skal påse at fasader, tak og gulv på balkong ikke påføres unødige skader. Det betyr også at man må fjerne villvin og lignende som vokser inn på balkongen. Trepaneler, vinduer og dører er særlig sårbare.

6. Bruk og vedlikehold av fellesområder ute

Borettslaget er så heldig at vi har tilliggende parkområde. Det betyr at aktiviteter som ikke passer i våre fellesområder, som for eksempel fotball, bør henvises til parken.

Vedlikehold av fellesområder inkludert beplanting er borettslagets ansvar. Frivillig innsats fra «grøntgruppa» eller andre beboere er verdifulle bidrag. Innkjøp og rammer for arbeidet skal avtales med styret før man går i gang. Beskjæring av busker og trær skal gjøres av fagfolk som borettslaget leier inn dersom ikke annet er avtalt med styret.

a) Det er ikke tillatt å plassere apparater og utstyr i fellesområdene uten styrets godkjenning. Borettslaget kan uten forvarsel og på andelseiers regning fjerne eiendeler som oppbevares på fellesområder.

b) Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler og andre dyr fordi det tiltrekker seg rotter og mus. Dersom man vil gi småfuglene en hjelpende hånd gjennom vinteren kan en henge opp meiseboller eller liknende som ikke medfører mye søl på bakken.

7. Dyrehold i borettslaget

I borettslagsloven er det krav om at dyrehold ikke skal være «til vesentlig ulempe» for andre beboere. At man ikke liker dyr, er ingen vesentlig ulempe, så begrensningen gjelder i praksis bare hvis noen blir alvorlig syke av å bo i nærheten av dyr. Nye andelseiere som flytter inn i en oppgang der det allerede er husdyr, kan ikke påberope seg vesentlig ulempe og kreve dyr fjernet.

a) For å unngå unødige konflikter bør andelseier spørre de andre beboerne i oppgangen skriftlig før man går til anskaffelse av husdyr. Andelseieren må så vurdere om svarene tilsier at dyreholdet er til vesentlig ulempe for noen.

b) På borettslagets område er det generell båndtvang hele året.

c) Bruk alltid hundepose.

8. Sjøppel

I borettslaget gjelder kildesortering.

Husholdningsavfall pakkes inn og legges i konteiner plassert i søppelrom. Her er det også en egen konteiner for papp og papir. Det skal ikke plasseres andre typer avfall i søppelrommene.

Konteinere for restavfall plasseres ut 3-4 ganger i året. Disse skal ikke benyttes for glass- og metallemballasje, EE-avfall, farlig avfall, klær og sko, papp og papir, metall, plastemballasje, matavfall, trevirke, bygg- og rivningsavfall eller hageavfall.

Informasjon om hvor du kan levere ulike typer avfall kan finnes på kommunens informasjonssider <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning>

9. Kjøring og parkering på borettslagets område. Bruk av parkeringshuset.

- a) Kjøring inne på området er bare tillatt i forbindelse med nødvendig transport av tunge kolli, bevegelseshemmede eller for renovasjon o.l. Det betyr at levering av mat og mindre kolli ikke skal skje med bil. All kjøring skal skje i gangfart.
- b) Håndverkere som har behov for å parkere i borettslaget, må kontakte vaktmester for å få angitt plass.
- c) Vask og reparasjon av kjøretøy som medfører oljesøl eller lignende, er ikke tillatt, verken inne på området eller i parkeringshuset.
- d) Parkering er kun tillatt på den enkelte andelseiers angitte plass i parkeringshuset. Feilparkerte kjøretøy kan taues bort uten varsel, for eiers regning og risiko.
- e) Plassene i parkeringshuset er knyttet til konkrete andeler i borettslaget og kan ikke selges separat. Andelseiere kan bytte parkeringsplass seg imellom midlertidig, men en slik avtale om bytte oppheves automatisk dersom en av partene selger sin andel.
- f) Andelseiere i borettslaget kan midlertidig overlate bruken av egen parkeringsplass til navngitte, fysiske personer. Ved slik utleie eller utlån av en viss varighet er andelseier pliktig til å søke om midlertidig bruksoverlatelse. Søknadsskjemaer er lagt ut på borettslagets nettsider (Vibbo). Det er generelt ikke tillatt å overlate bruken av parkeringsplasser til virksomheter eller organisasjoner. Unntak vil imidlertid kunne vurderes av styret etter søknad, dette kan for eksempel gjelde non-profit-organisasjoner.
- g) Kommersiell aktivitet tilknyttet parkeringsplassen eller parkeringshuset, er ikke tillatt.
- h) Parkeringshuset skal holdes ryddig. P-plassene er kun til bruk for parkering av kjøretøy, og det er ikke tillatt å bruke plassen til å oppbevare diverse løsøre.
- i) For å hindre at uvedkommende får tilgang til P-huset er det viktig å sørge for at det til enhver tid er lukket og låst. Alle har ansvar for å sikre at port og dører man har benyttet, er låst før man forlater stedet
- j) Den som eventuelt påfører skade på garasjeporten vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Porten tåler ikke manuell håndtering, for eksempel at man holder den igjen.

10. Bruksoverlating av leilighet

Andelseier kan leie ut leiligheten sin etter gitte vilkår i borettslagets vedtekter pkt. 4-2, samt Lov om burettslag. Bruksoverlating forutsetter at vilkårene er oppfylt, samt at styret kan godkjenne midlertidig bruker. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS.

Andelseier er ansvarlig for brudd på husordensregler eller vedtekter i leilighet som er bruksoverlatt.

Utleie av enkeltrom samtidig som andelseier bor i leiligheten, er ikke å betrakte som bruksoverlating. Av praktiske og sikkerhetsmessige hensyn bør styret informeres slik at man vet hvem som til enhver tid har fast bosted i borettslaget.

11. Brudd på husordensreglene

Det anbefales generelt å ta opp eventuelt problem med den det gjelder, før det sendes melding til styret. Henvendelse til styret vedrørende brudd på husordensreglene må være skriftlig. Styret velger fremgangsmåte for behandling av saken i det enkelte tilfelle.

Klageren skal orienteres om hva styret foretar seg i saken, og plikter å stille på meglingsmøte der styret anser det som hensiktsmessig.

Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Gjentatte brudd på husordensreglene regnes som mislighold med de konsekvenser dette kan få for boforholdet, jfr. borettslagets vedtekter pkt. 7.