

Til andelseierne i Valdresgata Borettslag

Velkommen til generalforsamling, Mandag 7 Mai 2018 kl. 19:00 i Salemkirken.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Valdresgata Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Valdresgata Borettslag
avholdes Mandag 7 Mai 2018 kl. 19:00 i Salemkirken.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utvidelse av låneramme til 55 000 000 - for dekning av pågående setningsskadeprosjekt
- B) Gradvis utbygging av elbil-lading i borettslagets garasjeanlegg
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 eller 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 06.03.2018
Styret i Valdresgata Borettslag

Jan Arne Grønli /s/ Håvard Arnstad /s/ Asbjørn Aanesen /s/

Rune Karlsen /s/ Ingrid Våge /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Arne Grønli	Sars' Gate 74
Nestleder	Håvard Arnstad	Valdresgata 1 B
Styremedlem	Asbjørn Aanesen	Valdresgata 25B
Styremedlem	Rune Karlsen	Valdresgata 1 B
Styremedlem	Ingrid Våge	Valdresgata 1 B
Varamedlem	Kristin Halvorsen	Valdresgata 15
Varamedlem	Ute Jutta Neumann	Valdresgata 1 A
Varamedlem	Martin Sørmo Sorte	Valdresgata 3 A
Varamedlem	Kari Sveen	Valdresgata 25 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Håvard Arnstad Valdresgata 1 B

Varadelegert

Ragnhild Skogheim Valdresgata 15

Valgkomiteen

Bernardus Jan Schreurs Valdresgata 1 A

Hilde Silkoset Valdresgata 23

Ragnhild Skogheim Valdresgata 15

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. 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 Grunerløkka 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 2017

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

En stor del av hva styret har jobbet med i perioden 2017-2018 ble innledet allerede i perioden 2016-2017 så 2018 utgaven av "styrets arbeid" tar også med seg en del elementer fra den foregående perioden.

Omorganisering og ny arbeidsfordeling i styret

Styret er nå tilnærmet ferdig med endringsarbeid som ble startet opp i 2016.

Det som er uforandret i forhold tidligere når det gjelder styrearbeid i Valdresgata borettslag er:

- *ett styremøte i måneden, typisk da 1. tirsdag hver måned*
- *varamedlemmer oppfordres til å møte uavhengig av om det er forfall eller ei*

Det som er grunnleggende nytt er at det som generelt kreves tidsmessig av styremedlemmer i dag er begrenset til ett møte i måneden inkludert da noen timer i forkant for å sette seg inn i saksgrunnlag. Selv med så begrenset tidsbruk har styret som fellesskap i dag trolig bedre kontroll på hva som foregår en noen gang tidligere.

Digitalisering av styrets arbeid – utnyttelse av tilgjengelige verktøy

En av de store tidstyvene er leting etter dokumentasjon i alle former. Det å ta i bruk godt organiserte, enkle og sikre nettbaserte løsninger har vært et av satsingsområdene for styret etter generalforsamlingen i 2016.

Noe av det som er gjort så langt er:

- Avtaler, styrereferat inkludert underlag/dokumentasjon er tilgjengelig for alle styremedlemmer via innlogging til OBOS løsninger på styrerommet.net
- Den nettbaserte HMS løsningen fra OBOS er nå tatt i bruk. Samlet kontroll gjennomført 2017.

- Ingen private epost kontoer benyttes for offisielt arbeid. Borettslaget benytter webmail og to faste kontoer, en for styret og en for vaktmester. Det sikrer kontinuitet og at ingenting blir borte når nytt styre tar over for det gamle.
- For all arkivering, maler mm som ikke er dekket gjennom løsninger hos OBOS har styret tatt i bruk skylagring(Jottacoud). Dette er da både for å sikre seg mot tap av informasjon og for å forenkle prosessen et nytt styre må igjennom når de skal ta over for det gamle.

Det dukker stadig opp nye muligheter og løsninger så arbeid med forbedringer og forenklinger er evig pågående.

Noen eksempler på pågående arbeid knyttet til forenkling av styrets arbeid

Klargjøring av ansvar og standardisering av respons

Dette er et viktig punkt både for å sikre likebehandling og for å forenkle styrearbeidet. VBL er nå så gammelt at det vil komme stadig nye problemstillinger knyttet til dører, vinduer, låser o.l.

Det første spørsmål i slike sammenhenger er normalt hvem som betaler – den enkelte andelseier eller alle andelseiere i fellesskap, dvs borettslagets ansvar. Om det faller under borettslagets ansvar og/eller berører fellesområder, felles infrastruktur eller liknende så kommer spørsmålene om hvilke produkter som benyttes, hvem som utfører arbeidet osv. Slike saker er ofte veldig tidskrevende for styret så det er viktig at man standardiserer og dokumenterer slik at neste gang en tilsvarende sak dukker opp kan man bare hente frem den opprinnelige vurderingen og kopiere denne.

Visuell profil - installasjoner, farger, materialbruk mm for fellesområder

Dette punktet er delvis en oppfølging av GF vedtak fra 2005.

Fargebruk utvendig på trappeoppganger har vært et stridstema i VBL og selv om en stor andel av trappeoppgangene allerede var pusset opp og var det ikke endelig avgjort. Konkret var spørsmålet om siloene mot parken skulle få en annen farge enn den tidligere valgte gulfargen.

Siden fargebruk på siloene åpenbart var en del av det større bildet ble fargebruk i borettslaget generelt tatt opp til vurdering. Det ble tatt utgangspunkt i innledende arbeider gjennomført i tidligere styreperiode. Vedtak ble gjort i forhold til fargebruk for utvendige fellesområder

Noe av de områder der det foreløpig ikke foreligger tilsvarende vedtak:

- fargebruk i fellesområder inne
- rammer for adgang til å sette opp gjerder, beplantning o.l. inne i borettslaget
- bytte av vinduer for egen regning

Gjennomgang av kjøpsprosesser, gamle avtaler o.l.

Dette er en evig pågående prosess. På en del produkt og tjenesteområder er et borettslag en svært liten kunde så vår tyngde i forhandlinger er ubetydelig. Valg av leverandør på slike områder blir i liten grad gjort på bakgrunn av økonomi men man sjekker likevel med jevne mellomrom prisnivået i markedet for å sikre at man får det man betaler for.

Av litt større tjenesteleveranser kan nevnes et par eksempler:

- Felleasavtale brebånd TV

- Vask – ny avtale signer februar 2018

Gjennomgang av husordensregler

Det er satt i gang ny gjennomgang av husordensregler. De primære målene er å tydeliggjøre slik at de kan fungere bedre samt få inn nye elementer som måtte mangle i dag. Vi har ikke kunnet benytte tilstrekkelig tid på dette arbeidet i denne styreperioden så det siktes på at et forslag skal legges frem for generalforsamling 2019.

Utarbeidelse av retningslinjer for styrearbeid + Oppdatering av stillingsbeskrivelser

Disse oppgavene er påbegynt men ikke ferdigstilt. Det siktes på at alt skal være klart før generalforsamling 2019

Oppfølging av GF vedtak og videreføring av pågående prosjekt

P-hus prosjekt

Det som stod igjen på prosjektet 2016 var reklamasjonssak knyttet til sklisikring, klargjøring av ansvar for tidlig slitasje av belegg samt feil på det elektriske anlegget som oppstod i forbindelse med prosjektet. Dette er nå avklart så fremover er det nå kun ordinær kontroll og oppfølging i henhold til kontrakt.

I tillegg er sikringsskap oppgradert og feilkoblinger som medførte hyppige utfall på enkelte kurser er fikset.

P-hus organisering/dokumentasjon

En gjenganger i tilknytning til drift er spørsmål om hvilke plass som er tilknyttet konkret leilighet. All tilgjengelig gammel dokumentasjon er gjennomgått og det er lagt ut samlet oversikt på VBL's hjemmeside

P-hus midlertidig bruksoverlatelse

Styret har revidert retningslinjer knyttet til midlertidig bruksoverlatelse av parkeringsplasser.

Det er som en forsøksordning inngått avtale med et selskap som driver bildelingsvirksomhet på ikke-kommersiell basis. Avtalen gir dem muligheten til å leie plasser fra andelseiere uten at det bryter med retningslinjene for bruksoverlatelse i borettslaget. Dette åpner imidlertid ikke automatisk for andre tilsvarende selskap.

P-hus, elbiler og lading

Dette er en gammel problemstilling der utredning først ble vedtatt på GF 2011.

Styret innhentet i 2016 priser og presenterte dette på beboermøte. Det ble da presisert at styret ikke ville foreslå tilrettelegging av lading på kommende GF. Begrunnelse var da primært den høye kostnaden og umodne tekniske og sikkerhetsmessige løsninger. Det er presisert at styret anser at det ikke er tvil om tilrettelegging vil bli aktuelt men at spørsmålet i praksis er når. Utviklingen går såpass raskt at det er sannsynlig at en gjennomførbar løsning kan presenteres for GF i 2020.

Kjølerom

Stegvis oppgradering av kjølerom i henhold til tidligere vedtak er videreført. Ikke avsluttet. Se også vedtak GF2011 og 2013

Maling trappeoppganger innvendig og utvendig

Prosjekt videreført. Nå gjenstår kun to oppganger i nr 13 som tas når setningsskadeprosjekt er avsluttet.

Boder

Det har lenge manglet et 3-4 boder som følge av at tidligere delte boder gjennom årene har blitt "annektert" av en av eierne. I 2016 tok styret tak i problemstillingen og ved en kombinasjon av innhenting av informasjon av dagens brukere og opprinnelig fordeling så langt det er mulig å finne frem, har man nå grunnlag for å gå tilbake til opprinnelig deling av boder dersom det blir nødvendig. Men siden setningsskadeprosjekt har åpnet for en liten mulighet for å få inn noen ekstra boder i nr 13 er en nydeling lagt på is i håp om at det ikke skal bli nødvendig.

Balkongproblematikk

I etterkant av balkongprosjekt har det stått igjen noen saker der innrapporterte problemer ikke er tatt hånd om.

Etter såpass mange år (fra 2006) var det ikke åpenbart om det dreide seg om feil i utførelse som borettslaget måtte ta ansvar for eller om man snakket om ordinær slitasje. Reparasjon er gjennomført på de balkonger problem ble vurdert å ligge innenfor borettslagets ansvar.

ENØK gjennomgang

Dette er oppfølging av vedtak på GF 2011 og 2015.

Nå er dette gjennomført i samarbeid med Boligenergi. Resultat av analyse benyttes som grunnlag for alternativer som vil bli fremlagt for GF. De to mest nærliggende områder er belysning oppganger & P-hus og ny ventilasjonsløsning. Det berører også pågående oppfølging av elbiler og lading. Ref GF 2011 og undersøkelser gjort i 2016 som ble presentert på beboermøte samme år.

Sykelrom/sykkelparkering

Oppfølging av GF 2012&2013

Det er vurdert ulike løsninger for bedre organisering av sykkelrommene og det foreligger konkrete utstyrsløsninger som er tenkt utprøvd. Men med tanke på andre kostbare tiltak som er i gang og nye tiltak GF eventuelt ønsker å prioritere fremover vil ikke styret gjennomføre et tiltak som dette uten at GF bifaller det.

Arbeid med pågående og planlagte tiltak/prosjekt

Det er rimelig velkjent at VBL har kommet i "reparasjonsalderen" og det å få full oversikt vedlikeholdsbehovene var en sentral utfordring for nytt styret i 2016. Mange ideer om nye tiltak og oppgraderinger ble også satt på agendaen. Det som ikke var kjent for påtroppende styret var hvor omfattende setningsskadene var og da hvor mye arbeid og kostnader som ville komme som følge av dette.

Nytt fiberbasert nett inkl. avtaler på bredbånd & TV

Vurdering av nye løsninger og leverandører er ingen ny ide. Det er bl.a løftet frem på GF2009.

Vår gamle HFC baserte infrastruktur for formidling av TV og internett kunne ikke forventes å fungere i mange år fremover kombinert med grunnleggende endringer i bruksmønster

der bredbånd er den grunnleggende tjenesten dannet utgangspunktet for at styret satt i gang med innhenting av alternative løsninger. Prosjekt er ferdigstilt, og i skrivende stund er de fleste "barnesykdommer" ryddet av veien

Veiprosjekt

Veiene har lenge vært i temmelig dårlig stand selv om de må sies å ha holdt seg svært bra med tanke på at det er mer enn 36 år siden asfalten ble lagt. Det var før 2016 gjort noen innledende øvelser for å se på alternativer for oppgradering av uteområder generelt, inkludert veier. Resultat av arbeidene var ikke fremlagt for styret og det var følgelig ikke gjort noen realitetsbehandling av konkrete forslag til gjennomføring.

Siden etablering av nytt fibernett nødvendigvis ville medføre graving i veinettet ville det bli nødvendig å gjennomføre en rehabilitering av veiene. Styret så ingen tidsmessig eller økonomisk mulighet for å gjennomføre noen total oppgradering av uteområdene.

Rehabilitering av veiene ble derfor løftet ut for separat behandling.

Gjennomføring av veiprosjekt på vent inntil setningsskadeprosjekt er gjennomført.

Grøntområder i forlengelse av setningsskadeprosjekt

Arbeider knyttet til setningsskadeprosjekt vil omfatte reparasjoner av grønt arealer som har blitt påvirket av dette. Det åpner også for nytenkning for borettslaget som helhet. Det er i skrivende stund ikke satt i gang utredning av alternativer, men det forventes at man kan komme i gang med dette arbeidet i løpet av 1 kvartal 2018.

Setningsskader - kontroll og overvåkning generelt

Setningsskader er ingen stor nyhet i borettslaget da dette har pågått helt siden VBL ble etablert.

Styret har satt i gang nye kontinuerlige målinger. Så langt er det positive nyheter så styret har i dag ingen informasjon som tilsier at det vil bli nødvendig med nye kostbare reparasjons prosjekt etter at vi er ferdige med Valdresgata 13.

Andelseierne ble i 2016 bedt om å melde fra om sprekker/skader innvendig i leiligheter med tanke på å få best mulig oversikt på byggenes tilstand. Arbeidet med å kontrollere innmeldte skader pågår fortsatt.

Setningsskader VG13

Det var satt i gang vurdering av skadene i VG13 lenge før nytt styre kom på plass i 2016. Arbeidet med utbedringer er i full gang. På borettslagets hjemmeside kan du finne omfattende informasjon om prosjektet så vi tar ikke med noe mer i dette dokumentet.

Utbedring av fasader

Type murstein benyttet i fasadene trekker vann og for å unngå større skader som følge av dette er det forutsatt at utvendig slamming er intakt. Det er i 2017 foretatt lapping av sprekker og andre skader for å kjøpe litt tid.

Det er innhentet tilbud og det vil bli opp til GF å vurdere hvor høyt dette tiltaket skal prioriteres.

Vannrør

Sirkulasjon på varmtvann er for lenge siden kuttet etter krav fra forsikringssselskapet og det er ganske åpenbart at resten av opplegg for varmt og kaldt vann, inkludert inntak fra offentlig nett lever på lånt tid. Det er innhentet kostnadsoverslag og det vil bli opp til GF å vurdere hvor høyt dette tiltaket skal prioriteres på vedlikeholdsplan.

Ventilasjon

Opprinnelig ventilasjon er generelt et stykke unna dagens standard med tanke på effektivitet og energiøkonomi. Det er også sårbart med tanke på brukerfeil. I forbindelse med ENØK gjennomgang er ny ventilasjon ("semibalansert") pekt på som et av de mest effektive tiltak for bedre energiøkonomi. I tillegg vil det løse problemer med dårlig innemiljø inkl. opphopning av radon for leiligheter i 1.etg. Vi har et kostnadsoverslag og det vil bli opp til generalforsamlingen å vurdere om og når en slik oppgradering gjennomføres.

Brannsikring

Alle brannvarslere i leilighetene ble byttet ut i 2016 i forbindelse med at det ble gjennomført ventilasjonsrens.

Det er etablert rutine der det tilbys en årlig kontroll av brannslukkingsapparater.

Arbeid med å bytte ut defekte dørpumper på alle branndører i fellesområder vil være slutført før generalforsamlingen i mai 2018.

Låser

Borettslages nøkkelsystem er ikke lenger beskyttet og man må samtidig anta at det er ganske mange nøkler på avveie. Bytte av låssystem er kanskje ikke det som haster mest, men det er tatt inn i vedlikeholdsplan.

Begrensede oppgraderinger og vedlikeholdstiltak

Styret har vurdert det slik at vi ikke skal sette i gang noen nye tiltak før GF har fått anledning til å uttale seg.

Det gjelder da også tiltak i den rimelige delen av kostnadsskalaen. Bakgrunnen for dette er at kostnadene for setningsskadeprosjekt gjør at kampen om midler til andre nødvendige tiltak vil bli hard i de nærmeste årene. Med et slikt utgangspunkt er det rimelig at GF er direkte involvert også i prioriteringen av mindre oppgraderinger.

Noen eksempler her:

Oppganger

Når man besøker borettslaget for første gang er det særlig to saker man legger merke til i oppgangene. Dårlig **lys** samt skjemmende og upraktiske **postkasser**. Det er lagt planer og innehentet priser.

Rømningsveier

Det er da spesielt den utvendige delen man tenker på. Kontroll og fiks av rustne luker, lettvegger mellom balkonger o.l. bør gjennomføres i nær fremtid. Dette er en oppgave som det er vanskelig å prise samlet på forhånd siden det ikke er noen enkel måte å gi tilbyder et godt grunnlag for beregning. Man må trolig basere seg på "enhetspriser", f.eks. at man får enhetspris for hva det koster å demontere, pusse opp og reparere en luke.

Balkonger-kontroll

Det vil være fornuftig å kombinere reparasjoner av rømningsveier med en kontroll av balkonger. Da er det slike saker som sprekker som følge av korrosjon på armering og andre generelle konstruksjonsmessige svakheter man primært ser etter. Det er ingen planer om ny runde med generell oppgradering.

Inngangsdører leiligheter

Satt opp mot andre vedlikeholdsbehov anser styret det i dag som uaktuelt å bytte ut alle dørene samlet. Når andelseier melder fra om problem med sin dør vil det bli gjort en vurdering om det er mulig å reparere (ca 3500,-) eller om det er nødvendig å sette inn ny dør (ca 25 000,-). Reparasjon inkludert justering av sluttstykker, og/eller hengsling, fusing og isolering.

Andelseier kan bytte dør for egen regning men må da benytte den modell dør som styret har valgt. Andelseier vil i utgangspunktet ikke få tilbake sin investering dersom det på et senere tidspunkt vedtas felles bytte av dører.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr **10 686 150**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr **29 133 657**.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-19 168 243** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr **-173 152** 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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 32 000 000,- knyttet til setningsskade prosjektet. Kostnadene er usikre.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 23 790,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Valdresgata Borettslag.

Lån

Valdresgata Borettslag har lån i to lån i OBOS begge med flytende rente på 2% og månedlige forfall.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 4715,- i året som har vært.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

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 2018.

I forbindelse med anbefalt utvidelse av rammelån til 55 000 000,- for å dekke kostnader til setningsskadeprosjekt vil det komme en ny endring av felleskostnader i løpet av 2018. Før man har formelt vedtak fra generalforsamlingen og har mottatt lånetilbud kan ikke felleskostnadsøkningen oppgis eksakt, men det forventes å ligge i størrelsesorden opp mot 6%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Valdresgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Valdresgatas årsregnskap som viser et underskudd på kr 19 168 243. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 oppfylt 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 består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 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.

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

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



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige 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, 13. april 2018

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

411 VALDRESGATA BORETTSLAG

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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 972 767	8 620 050	1 972 767	-173 152
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-19 168 243	206 642	702 500	3 088 500
Tillegg for nye langsiktige lån	15	18 000 000	31 099 918	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-977 676	-37 953 843	-973 000	-1 155 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 145 919	-6 647 283	-270 500	1 933 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-173 152	1 972 767	1 702 267	1 760 348
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 671 075	2 652 853		
Kortsiktig gjeld		-3 844 227	-680 086		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-173 152	1 972 767		

411 - VALDRESGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 632 088	10 318 300	10 318 000	11 588 000
Andre inntekter	3	54 062	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 686 150	10 318 300	10 318 000	11 588 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 028 116	-847 787	-1 100 000	-1 100 000
Styrehonorar	5	-80 000	-168 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-7 500	-7 500	-7 500
Andre honorarer		0	-65 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-193 245	-188 530	-190 000	-205 000
Konsulenthonorar	7	-314 713	-315 038	-350 000	-700 000
Kontingenter		-39 000	-39 000	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-22 171 134	-2 797 638	-2 800 000	-1 070 000
Forsikringer		-790 496	-766 706	-820 000	-820 000
Kommunale avgifter	9	-1 769 295	-1 679 426	-1 690 000	-1 850 000
Energi/fyring		-910 467	-708 929	-700 000	-700 000
Kabel-/TV-anlegg		-754 121	-591 411	-625 000	-680 000
Andre driftskostnader	10	-1 075 445	-1 154 792	-1 200 000	-1 235 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-29 133 657	-9 329 757	-9 611 500	-8 496 500
DRIFTSRESULTAT		-18 447 507	988 543	706 500	3 091 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 516	29 732	0	0
Finanskostnader	12	-734 252	-811 633	-4 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-720 736	-781 901	-4 000	-3 000
ÅRSRESULTAT		-19 168 243	206 642	702 500	3 088 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			206 642		
Udekket tap		-19 168 243			

411 - VALDRESGATA BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2017	2016
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	1 057 410	123 197
Driftskonto OBOS-banken		1 383 447	533 212
Driftskonto OBOS-banken II		19 999	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		37 323	33 531
Sparekonto OBOS-banken		1 172 896	1 962 914
SUM OMLØPSMIDLER		3 671 075	2 652 853
SUM EIENDELER		81 191 165	80 172 943
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 195 * 100		19 500	19 500
Udekket tap	16	-5 676 368	13 491 875
SUM EGENKAPITAL		-5 656 868	13 511 375
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	47 334 556	30 312 232
Borettsinnskudd	17	35 651 700	35 651 700
Annen langsiktig gjeld	18	17 550	17 550
SUM LANGSIKTIG GJELD		83 003 806	65 981 482
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 510 790	532 792
Skyldig til offentlige myndigheter	19	73 194	63 279
Påløpte renter		82 255	3 479
Påløpte avdrag		81 951	0
Annen kortsiktig gjeld	20	96 036	80 537
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 844 227	680 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 191 165	80 172 943

Pantstillelse	21	114 345 300	74 345 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2018,
STYRET I VALDRESGATA BORETTSLAG
Jan Arne Grønli /s/ Håvard Arnstad /s/ Asbjørn Aanesen /s/

Rune Karlsen /s/ Ingrid Våge /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

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 890 163
Lokaler	27 240
Eiendomsskatt	61 720
TV	397 614
Kabel-TV	279 167
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 655 904

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-19 276
Lokaler	-4 540
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 632 088

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd fra Enova	54 062
SUM ANDRE INNTEKTER	54 062

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-717 963
Overtid	-44 799
Påløpte feriepenger	-96 037
Fri bolig	-56 460

Naturalytelser speilkonto	56 460
Arbeidsgiveravgift	-142 440
Pensjonskostnader	-12 595
AFP-pensjon	-3 869
Yrkesskadeforsikring	-2 125
Personalforsikring	-2 391
Arbeidsklær	-5 896
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 028 116

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 41 575, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-243 422
OBOS	-20 700
Andre konsulenthonorarer	-50 591
SUM KONSULENTHONORAR	-314 713

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Arkitekthonorar	-110 688
Prosjektledelse	-2 122 900
Andre konsulent honorar	-1 195 159
Andre kostnader - Container	-134 984
Rambøll - Utbedring av gulv i forbindelse m setningssskader	-1 347 600
Lundh Vedlikehold - Setningsprosjekt	-14 489 152
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-19 400 481

Drift/vedlikehold bygninger	-2 100 750
Drift/vedlikehold VVS	-101 932
Drift/vedlikehold elektro	-256 078
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-156 728
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 456
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-29 549
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-70 286
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 875
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-22 171 134

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-63 413
Vann- og avløpsavgift	-1 090 939
Renovasjonsavgift	-614 943
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 769 295

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-179 897
Verktøy og redskaper	-71 185
Driftsmateriell	-62 722
Vakthold	-269 032
Renhold ved firmaer	-356 212
Andre fremmede tjenester	-12 671
Kontor- og datarekvisita	-9 234
Trykksaker	-12 927
Andre kostnader tillitsvalgte	-41 575
Andre kontorkostnader	-8 811
Telefon, annet	-19 192
Porto	-8 364
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 748
Bank- og kortgebyr	-1 524
Velferdskostnader	-14 351
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 075 445

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 534
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 982
SUM FINANSINNEKTER	13 516

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån OBOS Boligkreditt AS 1	-610 565
Renter på lån i OBOS Banken 2	-120 547
Termingebyr på lån i OBOS Boligkreditt AS 1	-550
Renter på lån i OBOS Banken 2	-300
Renter på leverandørgjeld	-2 180
Andre rentekostnader	-110
SUM FINANSKOSTNADER	-734 252

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.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

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	1 057 410
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 057 410

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-31 099 918	
Nedbetalt tidligere	787 686	
Nedbetalt i år	977 676	
		-29 334 556

OBOS-banken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-8 000 000	
Delutbetaling 2	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-18 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-47 334 556
------------------------------------	--------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer. Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken lån 2	Første avdrag er 30/07-2018
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2018		
1039, 1043, 1047, 1051, 1060, 1061		250
2058, 2059, 2071, 3057, 3066, 3068		250
3070		250
1001, 1004, 1005, 1008, 1009, 1012		350
1013, 1016, 1017, 1020, 1021, 1024		350
1025, 1028, 1029, 1032, 1033, 1036		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
4002, 4003, 4006, 4007, 4010, 4011		500
4014, 4015, 4018, 4019, 4022, 4023		500
4026, 4027, 4030, 4031, 4034, 4035		500
4037, 4038, 4040, 4041, 4044, 4045		500
4048, 4049, 4051, 4052, 4053, 4054		500
4055, 4056, 4057, 4058, 4059, 4060		500
4062, 4063, 4065, 4066, 4067, 4068		500
4069, 4070, 4071, 4072		500
2001, 2004, 2005, 2008, 2009, 2012		550
2013, 2016, 2017, 2020, 2021, 2024		550
2025, 2028, 2029, 2032, 2033, 2036		550
2038, 2039, 2042, 2043, 2046, 2047		550
2050, 2051, 2061, 2064, 3001, 3004		550
3005, 3008, 3009, 3012, 3013, 3016		550
3017, 3020, 3021, 3024, 3025, 3028		550
3029, 3032, 3033, 3036, 3038, 3039		550
3042, 3043, 3046, 3047, 3050, 3051		550
3061, 3064, 4001, 4004, 4005, 4008		550
4009, 4012, 4013, 4016, 4017, 4020		550
4021, 4024, 4025, 4028, 4029, 4032		550
4033, 4036, 4039, 4042, 4043, 4046		550
4047, 4050, 4061, 4064		550

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-37 323
Skyldig arbeidsgiveravgift	-35 871
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-73 194

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-96 036
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-96 036

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 651 700
Pantelån	47 334 556
Påløpte avdrag	81 951
TOTALT	83 068 207

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

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

Innkomne forslag

A) Utvidelse av låneramme til 55 000 000 - for dekning av pågående setningsskadeprosjekt

Vi har i dag tilsagn om lån på 40 millioner for dekning av setningsskadeprosjekt og påfølgende arbeider i tilknytning til dette prosjektet.

Oppdatert kostnadsberegning fra januar i 2018 som ble gjort tilgjengelig for alle beboere konkluderer med et behov på 48 millioner til fullføring av setningsskadeprosjektet. Det er ikke lagt inn noen vesentlig sikkerhetsmargin siden prosjektet nå er kommet så langt at det ikke er grunn til å forvente noen store nye overraskelser.

Rehabilitering av veiene ligger på vent inntil arbeidene i VG 13 er slutført. De to beste tilbudene fra 2016 lå på 2 600 000 og 2 800 000,- så når vi mottar oppdaterte tilbud i løpet av våren er det rimelig å forvente ny pris i størrelsesorden 3 til 3,5 millioner.

I tillegg kommer arbeider med grøntområdene som følge av setningsskadeprosjektet.

Det overføres fortløpende etter behov innenfor den ramme man har fått innvilget fra banken. Det betales ikke for den man eventuelt ikke tar ut.

Styret anbefaler at vi utvider låneramme til totalt 55 000 000,-

B) Gradvis utbygging av elbil-lading i borettslagets garasjeanlegg

Saken fremmet av : Olav Norrud, Valdresgata 17

Den enkelte beboer skal kunne sette opp en type 2-ladeboks på egen parkeringsplass dersom man selv betaler for denne.

Ansvar for strøm, betaling og infrastruktur generelt legges på fellesskapet. Borettslaget skal sørge for at strømmettet og dertil utstyr blir tilstrekkelig oppgradert.

Borettslaget skal vurdere å investere i tilgjengelig og utprøvd utstyr til intelligent lastfordeling ved samtidig bruk av flere ladestasjoner, for å redusere behov for oppgradering av infrastruktur, herunder forhåpentligvis å kunne unngå å måtte utvide kapasitet for trafo-stasjon i de første runder.

Borettslaget skal også ved oppgradering velge kommersielt tilgjengelig utstyr som medfører at bruker identifiserer seg og det beregnes og fordeles ladekostnad til hver enkelt.

Oppstart august 2018. Kjøres samtidig med andre aktiviteter. Vi forventer at det vil trengs 2-3 måneder til innhenting og vurdering av tilbud. Maks pris for borettslagets investering skal være i underkant av hva som ville være saklig grunn til å nekte elbil-lading pga urimelig stor kostnad.

Kun de som melder sin interesse og betaler for monteringen av ladeboksen skal med. (dagens systemer skal ikke bli særlig dyrere totalt sett, om man monterer selve ladeboksene i flere runder)

Om stemmegivningen:

Undertegnede mener at et eventuelt nei må bety at den her foreslåtte løsningen ikke ønskes, men at borettslaget uansett må forholde seg til de krav som beboere allerede nå har meldt inn for å kunne montere ladeboks.

Fra eierseksjonslovens §25 (<https://lovdata.no/NL/lov/2017-06-16-65/§25>) i kraft 2018-01-01: «En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.»

De fleste avis/nett-artikler konkluderer med at «henvisning til brannfare er ikke saklig grunn», jfr DSBs konklusjon (<https://www.dsb.no/lover/elektriske-anlegg-og-elektrisk-utstyr/tema/elbil---lading-og-sikkerhet/#elbiler-lading-og-brannfare>) «..ikke er grunnlag for å hevde at elbiler representerer en større fare ved brann enn fossile biler..»

Diverse artikkelforfattere virker klare på at sameies eller borettslags økonomi heller ikke er saklig grunn, ifbm påtvungne oppgraderinger, så lenge det ikke foreligger uvanlig kompliserte forhold. (anbefaler den enkelte å søke opp informasjon)

Eierseksjonsloven gjelder ikke borettslag. Men fra innstilling i Stortingets energi- og miljøkomite 2017-05-23 (<https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Innstillinger/Stortinget/2016-2017/inns-201617-315s/>): «Stortinget ber regjeringen fremme forslag til utforming av nasjonal regulering som sikrer eiere i borettslag og sameier rett til å anlegge ladepunkt – med mindre det foreligger saklig grunn for at en slik etablering ikke kan finne sted.»

Det kan virke som en del aktører tolker dette som et allerede etablert regelverk for borettslag. Andre skriver at regjeringen forventes å implementere vedtaket også i en snarlig endret borettslagslov, og at eneste årsak til at borettslag ikke er tatt med i første runde er at det må to separate lovendringer til.

Undertegnede har ikke klart å søke fram begrunnede gjetninger på at regjeringen ikke vil rette seg etter Stortinget i denne saken.

Mvh
Olav Norrud
Valdresgata 17

Styrets vurdering

Tilrettelegging for lading av biler i parkeringshuset innebærer i praksis en større investering i nytt elektrisk opplegg helt fra nærmeste trafo med tilstrekkelig kapasitet, fram til den enkelte p-plass. Et nytt anlegg omfatter også styringssystemer, sikkerhetstiltak og mer prinsipielle spørsmål som f.eks om den enkelte elbileier selv skal betale for sitt strømforbruk.

Vi har ikke oppdaterte tilbud som har fanget opp utviklingen det siste året. Det siste kostnadsoverslag stammer fra enøkanalyse fra våren 2017. Da ble det nevnt en kostnad i størrelsesorden 4 850 000 for elektriske anlegg. Styringssystem, sikkerhetstiltak o.l. kommer i tillegg.

Uavhengig av om man foretar utbygging samlet eller stegvis er det klart at vi snakker om et prosjekt i millionklassen. En eventuell gradvis utbygging bør baseres på en løsning som man kan bygge videre på når man senere vil utvide til hele P-huset. Det betyr at det grunnleggende inkludert dimensjonering av inntak og styringssystemer bør kunne takle tilrettelegging i hele P-huset.

Prosjekt med tilrettelegging av lading i p-huset må lånefinansieres i sin helhet. Det må følgelig behandles av generalforsamling på lik linje med, og i konkurranse med tiltak som ny ventilasjon og nødvendige vedlikeholdsprosjekt som f.eks. fornyelse av vannrør og reparasjon av fasader.

Det er generelt ikke vanskelig for borettslaget å få lån så økonomisk er begrensningen knyttet til spørsmål om hvor rask og kraftig økning i felleskostnader generalforsamlingen er villig til å akseptere.

Når det gjelder tilrettelegging for elbillading i P-huset har Styret har lagt opp til å bruke perioden frem til generalforsamlingen 2019 til å utarbeide et godt gjennomarbeidet forslag som også vil omfatte alternativ gradvis utbygging. Borettslagets økonomi tilsier at vi ikke bør sette i gang nye dyre prosjekt i 2018. Siden det skjer så mye rundt regelverk, teknologi og produkter er det uansett sannsynlig at vi er godt tjent med å ikke gjennomføre dette som et hasteprojekt.

Styret anbefaler at forslaget avvises.

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

Jan Arne Grønli

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Cecilie Winger

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Håvard Arnstad
Asbjørn Aanesen
Ingrid Våge

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kristin Halvorsen
2. Kari Sveen
3. Åse Svartis Christiansen
4. Astrid Lervåg

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Håvard Arnstad

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingrid Våge

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Nard Schreurs

Velferden

Yngvar Bratvedt
Marit Husby
Amy Medin
Harald Staff
Håkon Solbu
Øystein Løhre Garnes

I valgkomiteen for Valdresgata Borettslag

Bernardus Jan Schreurs
Hilde Silkoset
Ragnhild Skogheim

Orientering om borettslagets drift

Styret

Styret kan kontaktes via styret@valdresgataborettslag.no eller tlf 905 04 804.

Hjemmside <http://valdresgataborettslag.no>

Vaktmestertjeneste

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 også kontaktes på telefon 22 37 00 73 (telefonsvarer utenfor arbeidstid) eller mobil 907 85 214, og på e-post: vaktmester.valdresgata@borettslag.net

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 vask av trappeopp ganger / fellesarealer.

Parkering

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

Utleie av parkeringsplass forutsetter godkjenning fra styret.

Nøkler/skilt

Nøkkelbrikker til inngangsdør kjøpes av leverandøren, sjekk oppslagstavlen. Tapt brikke skal meldes uten opphold til vaktmester eller styret.

Håndsendere til garasjer kan kjøpes hos vaktmester.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 589190.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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

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

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, 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 bruker/eier. 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 02333.

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 LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes 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

- 2017 – 2018 Nytt fiberbasert nettverk installert, nye fellesavtaler bredbånd og TV
Oppussing av oppganger
Oppstart setningsskadeprosjekt
Vedlikehold fasader
- 2016 – 2017 Avslutning av P-hus prosjekt, sklisikring og el-anlegg
Oppussing av oppganger
Bytte av brannvarslere i leiligheter
- 2015 – 2016 Ferdigstilt parkeringshus
Maling av alle utvendige vinduer
Oppussing av oppganger
Måling av radon
Utredning av asfalt og utearealer
- 2014 - 2015 Rehabilitering parkeringshus
Oppussing av oppganger
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
- Nye lysarmaturer i garasjehuset
- 2008 - 2008 Yttertak, porttlf, drenering mm.
- Maling av tak
- Bytte av porttelefon
- Utbedring av drenering ved nr 15
- Byttet varmekilder i oppgang
- 2007 - 2007 Løpende vedlikehold
- 2006 - 2006 Balkongrehab, ventilasjonskanaler, m.m.
- Balkongrehabilitering ferdigstilt
- Rengjøring av ventilasjonskanalene
- Skiftet beslag over vinduer og balkongdører i øverste etasje
- 2005 - 2005 Balkonger, trappehustak og grøntanlegg
- Balkongvedlikehold
- Ferdigstilling av trappehustak
- Utbedring av grøntanlegget
- 2004 - 2004 Vinduer, trappehustak, balkongrehab m.m.
- Fuging og maling av vinduer
- Skifting av trappehustak
- Påbegynt balkongrehabilitering
- Utbedring av grøntanlegg

- 2003 - 2003 Vinduer, skillevegger, kabel-TV, m.m
- Fuging/maling av vinduene
 - Skillevegger i toppetasjen montert
 - Oppgradert kabelnettet til stjernenet - Rehabilitering av garasjehustak