

## Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019, informasjon om innkomne saker som ikke skal vedtas, samt styrets beretning. Styret håper du leser gjennom heftet og stemmer på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

## Digital gjennomføring av generalforsamling 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.

### Saker som behandles:

- Godkjenning av møteinnkallingen
- Valg av protokollvitner
- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019
- Honorar til tillitsvalgte
- Valg av tillitsvalgte

---

### Generalforsamlingen starter:

- **Møtet åpnes 28. mai 2020**
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no/valen](http://vibbo.no/valen)
- Trykk på linken og delta i møtet.  
Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det kan avgis kun en stemme per andel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt, vil få innkallingen per post. For å delta i møtet må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt innkallingen du får i fysisk post. Stemmeseddelen skal leveres til styreleders postkasse for at din avstemming skal bli registrert. Dette må gjøres innen utløpet av de 8 dagene møtet er åpent for avstemming.

**SE NESTE SIDE FOR STEMMESEDEL**

Dette må gjøres innen utløpet av de 8 dagene møtet er åpent for avstemming.

## Stemmeseddel for generalforsamling 2020 i Vålen borettslag

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_ (må oppgis)

### Saker til behandling:

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

*Eksempel:*

Stemme: 

For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	
-----	-------------------------------------	-----	--

#### Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Stemme: 

For	<input type="checkbox"/>	Mot	
-----	--------------------------	-----	--

#### Konstituering – Valg av andelseier som protokollvitne

Stemme: 

For	<input type="checkbox"/>	Mot	
-----	--------------------------	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

Stemme: 

For	<input type="checkbox"/>	Mot	
-----	--------------------------	-----	--

#### Godtgjørelser – Godkjenning av styrehonorar

Stemme: 

For	<input type="checkbox"/>	Mot	
-----	--------------------------	-----	--

#### Valg av styret

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

Valgkomiteens forslag

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

#### Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Valgkomiteens forslag

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

#### Valg av valgkomite

Valgkomiteens forslag

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Skjemaet leveres til styret/styreleders postkasse eller rådgiver i OBOS innen utløpet av de 8 dagene møtet er åpent slik at din deltagelse blir registrert.

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Vålen Borettslag  
avholdes torsdag 28. mai 2020 kl 1800.**

---

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 2019

- A) Årsrapport og regnskap for 2019
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. INNKOMNE FORSLAG

Innkomne forslag vil tas senere på en ekstraordinær generalforsamling.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år, og 1 styremedlem for 1 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 22.04.2020  
Styret i Vålen Borettslag

Espen Gundersen Hantveit

Marina Angel Rolf Bråthen Anne Elin Vaaga Andrea  
Markussen Wroldsen

Protokoll fra Ordinær generalforsamling kan du få ved å henvende deg til OBOS  
Eiendomsforvaltning AS

## ÅRSRAPPORT FOR 2019

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Espen Gundersen Hantveit	Biskop Jens Nilssøns Gt13B
Styremedlem	Marina Angel	Biskop Jens Nilssøns Gt19A
Styremedlem	Rolf Bråthen	Biskop Jens Nilssøns Gt15B
Styremedlem	Anne Elin Vaaga	Biskop Jens Nilssøns Gt13B
Styremedlem	Andrea Markussen Wroldsen	Biskop Jens Nilssøns Gt19B
Varamedlem	Bjørn Riise	Biskop Jens Nilssøns Gt13A
Varamedlem	Willy Sandberg	Biskop Jens Nilssøns Gt13A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Espen Gundersen Hantveit	Biskop Jens Nilssøns Gt13B
Varadelegert	Anne Elin Vaaga	Biskop Jens Nilssøns Gt13B

### Valgkomiteen

Leif Arne Eggen	Biskop Jens Nilssøns Gt17B
Einar Fodnes	Biskop Jens Nilssøns Gt13B
Sonja Toppe	Biskop Jens Nilssøns Gt13B

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

### Generelle opplysninger om Vålen Borettslag

Borettslaget består av 188 andelsleiligheter.

Vålen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985225389, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Biskop Jens Nilssøns gate 13-19

Gårdsnummer 237 og bruksnummer 49 og 50.

Første innflytting skjedde i 2004. Tomten, som er festet fra Bane NOR Eiendom AS og Bane NOR SF, er på 11 070 m<sup>2</sup>.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Vålen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 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.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 12 354 700.

Dette er kr 1 139 300 lavere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak at det var budsjettet med en økning av felleskostnadene som ikke var reell.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 5 938 507.

Dette er kr 61 493 lavere enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 6 828 771 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2019 ble det innbetalt kr 1 692 944 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 5 135 827.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 990 220 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.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 225 000 til generell drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energi- og fyringskostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning fra 2019 på kr 67 213. Fyringskostnadene er estimert med en økning fra 2019 på kr 4 985.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med kr 10 735. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vålen Borettslag.

### Lån

Vålen Borettslag har lån i Husbanken. Lånet har flytende rente på 2,04%. Lånet vil være nedbetalt i 2035.

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 206 955. Forretningsførerhonoraret har økt med 2,6 % fra 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.

Driftsbudsjettet i 2020 inkluderer ikke et planlagt prosjekt for maling av blokkene. Dersom prosjektet blir godkjent i ekstraordinær generalforsamling vil styret komme tilbake med informasjon rundt eventuell økning i felleskostnadene. Forventet totalkostnad for prosjektet er kr 4 000 000, hvorav halvparten finansieres ved lån og resterende ved øremerkede midler.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vålen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Vålen Borettslags 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, 19. mai 2020

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor



**VÅLEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 985 225 389, KUNDENR. 619**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>731 003</b>	<b>648 686</b>	<b>731 004</b>	<b>990 200</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 828 771	7 406 155	6 356 000	4 683 828
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-4 487 222	-4 722 183	-4 598 000	-4 499 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-1 692 944	-2 248 959	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-389 409	-352 695	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>259 196</b>	<b>82 318</b>	<b>1 758 000</b>	<b>184 828</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>990 200</b>	<b>731 003</b>	<b>2 489 004</b>	<b>1 175 028</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		3 208 099	3 238 205		
Kortsiktig gjeld		-2 217 899	-2 507 202		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>990 200</b>	<b>731 003</b>		

**VÅLEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 985 225 389, KUNDENR. 619**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		5 795 317	5 874 867	0	5 805 744
Innkrevde felleskostnader	2	6 461 937	6 579 592	13 494 000	6 426 256
Andre anlegg	10	95 521	304 323	0	0
Andre inntekter	3	1 925	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>12 354 700</b>	<b>12 758 782</b>	<b>13 494 000</b>	<b>12 232 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-34 052	-34 052	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-243 600
Revisjonshonorar	6	-8 575	-9 850	-10 000	-11 000
Andre honorarer		-1 500	-1 500	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-201 710	-196 595	-197 000	-208 000
Konsulenthonorar	7	-16 303	-2 100	-50 000	-140 000
Kontingenter		-37 600	-37 600	-38 000	-37 600
Drift og vedlikehold	8	-1 127 550	-1 287 889	-1 300 000	-1 225 000
Forsikringer		-279 265	-265 666	-275 000	-290 000
Festeavgift		-1 200 072	-1 200 072	-1 200 000	-1 200 072
Kommunale avgifter	9	-1 166 850	-1 046 817	-1 124 000	-1 224 000
Andre anlegg	10	-54 600	-415 749	0	0
Energi/fyring	11	-382 787	-421 288	-300 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-574 784	-557 458	-560 000	-592 000
Andre driftskostnader	12	-612 860	-599 745	-664 000	-636 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 938 507</b>	<b>-6 316 380</b>	<b>-6 000 000</b>	<b>-6 300 172</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>6 416 193</b>	<b>6 442 402</b>	<b>7 494 000</b>	<b>5 931 828</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 692 944	2 248 959	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>8 109 137</b>	<b>8 691 361</b>	<b>7 494 000</b>	<b>5 931 828</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	28 149	21 945	20 000	0
Finanskostnader	14	-1 308 515	-1 307 152	-1 158 000	-1 248 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 280 366</b>	<b>-1 285 207</b>	<b>-1 138 000</b>	<b>-1 248 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>6 828 771</b>	<b>7 406 155</b>	<b>6 356 000</b>	<b>4 683 828</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 828 771	7 406 155		

**VÅLEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 985 225 389, KUNDENR. 619**

**BALANSE**

	Note	2019	2 018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	375 401 898	375 401 898
Andre varige driftsmidler	16	150 001	150 001
Øremerkede bankinnskudd	24	2 694 471	2 305 062
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>378 246 370</b>	<b>377 856 961</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		18 895	75 580
Kortsiktige fordringer	17	524 199	502 001
Energiavregning	21	122 251	287 410
Driftskonto OBOS-banken		2 209 133	1 766 886
Sparekonto OBOS-banken		333 621	606 329
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 208 099</b>	<b>3 238 205</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>381 454 469</b>	<b>381 095 166</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 188 * 100		18 800	18 800
Annen egenkapital	18	189 914 203	183 085 432
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>189 933 003</b>	<b>183 104 232</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	76 177 866	82 358 032
Borettsinnskudd	20	113 125 700	113 125 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>189 303 566</b>	<b>195 483 732</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		771 890	1 023 739
Påløpte renter		351 968	300 156
Påløpte avdrag		1 093 173	1 142 613
Annen kortsiktig gjeld	22	868	40 693
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 217 899</b>	<b>2 507 202</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>381 454 469</b>	<b>381 095 166</b>
Pantstillelse	23	375 644 800	375 644 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2020  
Styret i Vålen Borettslag

Espen Gundersen Hantveit /s/

Marina Angel /s/

Rolf Bråthen /s/

Anne Elin Vaaga /s/

Andrea Markussen Wroldsen /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 verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 560 204
Tomteleie	1 200 300
Vedlikeholdsfond	338 400
Garasjeleie	327 600
Eiendomsskatt	39 108
Kapitalkostnader på IN-lån	5 779 086
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	16 231
Overført til kapitalkostnader	-5 795 317
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 465 612</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-3 675
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 461 937</b>

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

Leie garasjeplass	1 925
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 925</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-34 052
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-34 052</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 616, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 575.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 303
Andre konsulenthonorarer	-3 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 303</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-90 797
Drift/vedlikehold VVS	-55 190
Drift/vedlikehold elektro	-485 885
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 242
Drift/vedlikehold heisanlegg	-134 678
Drift/vedlikehold brannsikring	-81 610
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-144 486
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-78 146
Egenandel forsikring	-8 000
Kostnader dugnader	-9 515
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 127 550</b>

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

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

Eiendomsskatt	-39 203
Vann- og avløpsavgift	-725 033
Renovasjonsavgift	-402 614
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 166 850</b>

**NOTE: 10****EL-BIL ANLEGG****INNETEKTER**

Viderefakturert for ladestasjoner	57 910
Viderefakturert for strøm el-bil	37 611
<b>SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG</b>	<b>95 521</b>

**KOSTNADER**

Lefdal Installasjon - ladestasjoner	-53 985
Konsulentonorar OBOS Eiendomsforvaltning AS	-615
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-54 600</b>

**SUM ANDRE ANLEGG****40 921****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-237 773
Andre fyringskostnader	-145 015
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-382 787</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 631
Container	-16 807
Driftsmateriell	-5 909
Lyspærer og sikringer	-14 951
Vaktmestertjenester	-191 165
Renhold fellesareal	-247 717
Snørydding	-36 581
Gressklipping	-56 734
Andre fremmede tjenester	-2 407
Kontor- og datarekvisita	-1 199
Trykksaker	-2 543
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 880
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 616
Andre kontorkostnader	-1 824
Porto	-2 878
Kontingenter	-9 400
Gaver	-653
Bank- og kortgebyr	-2 967
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-612 860</b>

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 655
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 429
Andre renteinntekter	65
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>28 149</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 308 095
Renter på leverandørgjeld	-420
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 308 515</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris 2005	375 165 000
Tilgang i 2017	236 898
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>375 401 898</b>

Tomten er festet av Jernbaneverket og Rom Eiendom AS i 99 år fra 2002 til 2101.

Gnr.237/bnr.49

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



**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2006	22 488	
Avskrevet tidligere	-22 487	
		1
Styrerom		
Kostpris	150 000	
		150 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>150 001</b>

**NOTE: 17****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto		13 328
Ladestasjon viderefaktureres i 2020		17 995
Strøm el-bil viderefakturert i 2020		37 611
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)		455 265
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>524 199</b>

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

**NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		118 018 450
Egenkapital fra IN tidligere		125 528 645
Egenkapital fra IN 2019		1 692 944
Reduksjon EK fra IN		-55 325 836
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>		<b>189 914 203</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,89%. Løpetiden er 30,5 år til 2035.

Opprinnelig 2005	-262 020 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	54 133 823
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	4 487 222
Nedbetalt tidligere, IN	125 528 645
Nedbetalt i år, IN	1 692 944

Restgjeld til banken pr. 31.12	-76 177 866
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-76 177 866</b>

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-113 125 700
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-113 125 700</b>

**NOTE: 21****ENERGI AVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 444 824
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 444 824</b>

**KOSTNADER**

Techem serviceavgift	130 920
Fjernvarmekostnad 12 mnd	1 436 155
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 567 075</b>

<b>SUM ENERGI AVREGNING</b>	<b>122 251</b>
-----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Ikke-refundert eiendomsskatt utflyttere	-868
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-868</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	113 125 700
Pantelån	76 177 866
Påløpte avdrag	1 093 173
Beregnete IN-forpliktelser	71 895 753
<b>TOTALT</b>	<b>262 292 492</b>

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

Bygninger	375 401 898
<b>TOTALT</b>	<b>375 401 898</b>

**NOTE: 24**

**ØREMERKEDE BANKINNSKudd**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Styreleder er ikke på valg:**

Navn: Espen Hantveit

Adresse: Biskop Jens Nilssøns gt 13b

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Rolf Bråthen

Adresse: Biskop Jens Nilssøns gt 15b

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Navn: Bjørn Riise

Adresse: Biskop Jens Nilssøns gt 13a

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Anne Elin Vaaga

Adresse: Biskop Jens Nilssøns gt 13b

Navn: Yngvild Berggrav

Adresse: Biskop Jens Nilssøns gt 17a

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Paal M. Østby

Adresse: Biskop Jens Nilssøns gt 13b

2. Navn: Simen Stusvik Haug

Adresse: Biskop Jens Nilssøns gt 13b

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

Navn: Espen Hantveit

Adresse: Biskop Jens Nilssøns gt 13b

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Anne Elin Vaaga

Adresse: Biskop Jens Nilssøns gt 13b

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Leif Arne Eggen

Adresse: Biskop Jens Nilssøns gt 17b

Grunnet korona-situasjonen vi befinner oss i så har det ikke lyktes valgkomiteen å innhente tilstrekkelige kandidater til neste års valgkomité. Leif Arne Eggen har sagt seg villig til å stille til gjenvalg for å forhindre at vi står uten valgkomité til neste års generalforsamling.

Dato: 2020-03-27

I valgkomiteen for Vålen Borettslag

Sonja Toppe

Leif Arne Eggen

Einar Fodnes

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid**

I 2019 er det avholdt 10 styremøter og behandlet 82 saker.

Varamedlemmene har blitt innkalt til alle styremøtene.

En viktig del av styrets arbeid er å følge opp byggene våre og sørge for at nødvendig tilsyn, utbedring og vedlikehold blir gjort. Kontakten med servicefirma og -leverandører er fordelt mellom styremedlemmene.

I 2019 har styret i hovedsak jobbet med følgende saker:

- Fulgt opp og installert flere el-bil uttak i garasjen for beboere som ønsker det.
- Fortsatt arbeidet med å bytte alle lyskilder, der det i dag brukes lysstoffrør, med led lamper som gir lengre levetid og lavere strømforbruk.
- Individuell avregning av fjernvarme og strømvlesning
- Beskjæring av busker og trær på eiendommen
- Fulgt opp avtalene våre og inngått en forbedret avtale med Villamarkisen
- Dugnaden ble som alltid gjennomført med stor entusiasme og veldig godt oppmøte
- Fulgt opp installasjon av strømmålere med automatisk avlesning
- Oppfølging og utarbeidelse av prosjekt for maling av blokker
- Generell drift og vedlikehold av bygningsmassen
- Vurdert ulike muligheter for solavskjerming i oppgangene
- Fulgt opp grøntområdene etter skadedyr grunnet sommeren 2018
- Informert beboerne gjennom vår Facebook side og beboerbrev

Borettslagets bygningsmasse er i generelt god stand, men vi ser at det stadig er behov for utskiftninger og oppgradering av komponenter som er utslitt. Det kommer også nye tekniske løsninger som vil gi både økonomiske besparelser og bedre stabilitet. Behovet for tett oppfølging er viktig for at standarden på boligmassen skal være av god kvalitet til beste for alle beboerne.

Service på alle tekniske anlegg er gjennomført av firma som borettslaget har kontrakt med. En stor del av Styrets arbeid er å følge opp kontrakter og leverandøravtaler.

Styret har vedtatt følgende satsningsområder i 2020

- Utvendig maling av blokker
- Vedlikehold av garasjeanlegget
- Oppfølging av grøntområdene
- Undersøkelser rundt solcellepanel
- Belysning i oppgangene
- Vibbo
- Ny internett/kabel-tv avtale

### **Styret**

Styreleder og Styremedlemmers telefon finnes på oppslagstavlene i oppgangene.

### **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.

### **Parkering**

Borettslaget har 154 parkeringsplasser under bebyggelsen av nr 13 og 15 med adkomst fra nr 13. Utvendig gjesteparkeringsplass er etablert ved nr 13 i forbindelse med adkomsten til garasjelegget, her er det også avsatt en egen plass for MC-parkering. Det er også muligheter for å installere uttak for lading av El-Bil på parkeringsplassene i garasjen. All bestilling skal skje gjennom styret. Utleie av garasjeplass kan kun skje til beboere i Borettslaget.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler bestilles skriftlig hos Styret, nøkkelnummer, leilighetsnummer og telefonnummer påføres bestillingen og legges i styrets postkasse. Skilt til ringeklokke og postkasse kan kjøpes hos R Nygaard, Bernt Akers gate 4. Skilt til ringeklokke må monteres av vaktmester. Skiltet legges i Styrets postkasse ved garasjeport. Se også hjemmesidene.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1280591. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst 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.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1. april og 1. oktober** på borettslagets felleislån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

### **Fjernvarme**

Vålen Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme AS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Kabel-TV**

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

### **Større vedlikehold og rehabilitering gjennomført**

2019 Installert strømmålere med automatisk avlesning til samtlige leiligheter, samt fellesområdene

2018 Ingen større vedlikeholdsoppgaver utført

2017 Utskifting av varmekabel i nedkjøring til garasjeanlegg

2017 Bygget ut det elektriske anlegget i garasjen slik at det er kapasitet for lading av EI-bil på alle garasjeplasser.

2016 Installert rensesystem for vannet som sirkulerer i radiatorene. «Enwamatic»

2016 Utskifting av dører til søplerommen i 13, 15 og 17.

- 2015 Innstallering av muligheter for El-Bil uttak i garasjen
- 2015 Gjennomgang av Brannsikkerheten
- 2014 Brann- og støyisolering av søplerommene
- 2013 Maling av treverk på fasade og vinduer
- 2010 Energimåling
- 2009 Vedlikeholdsplan Utarbeidet vedlikeholdsplan for 5 år til