



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 048 069
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 429 742	3 999 439
Sum inntekter		4 429 742	3 999 439
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	238 469
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 176	8 177
Annen driftskostnad		4 673 100	3 710 596
Sum kostnader		4 955 116	3 957 242
Driftsresultat		-525 375	42 197
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 236	3 199
Sum finansinntekter		12 236	3 199
Annen finanskostnad		57 503	38 870
Sum finanskostnader		57 503	38 870
Netto finans		-45 267	-35 671
Ordinært resultat før skattekostnad		-570 642	6 526
Ordinært resultat etter skattekostnad		-570 642	6 526
Årsresultat		-570 642	6 526
Totalresultat		-570 642	6 526
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-570 642	6 526
Sum overføringer og disponeringer		-570 642	6 526



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		82 421 000	82 421 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 354	24 530
Sum varige driftsmidler		82 437 354	82 445 530
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		86 986	2 919
Sum finansielle anleggsmidler		86 986	2 919
Sum anleggsmidler		82 524 340	82 448 449
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 851	
Andre fordringer		130 425	112 733
Sum fordringer		143 276	112 733
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 843 342	1 824 430
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 843 342	1 824 430
Sum omløpsmidler		1 986 618	1 937 163
SUM EIENDELER		84 510 957	84 385 612



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 800	7 800
Sum innskutt egenkapital		7 800	7 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 578 570	50 149 212
Sum opptjent egenkapital		49 578 570	50 149 212
Sum egenkapital		49 586 370	50 157 012
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 858 330	1 916 209
Øvrig langsiktig gjeld		32 385 822	32 302 200
Sum annen langsiktig gjeld		34 244 152	34 218 409
Sum langsiktig gjeld		34 244 152	34 218 409
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		443	226
Leverandørgjeld		679 992	9 965
Sum kortsiktig gjeld		680 434	10 191
Sum gjeld		34 924 587	34 228 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 510 957	84 385 612



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463939

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 048 069
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 950 048 069
VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 429 742	3 999 439
Sum inntekter		4 429 742	3 999 439
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	238 469
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 176	8 177
Annen driftskostnad		4 673 100	3 710 596
Sum kostnader		4 955 116	3 957 242
Driftsresultat		-525 375	42 197
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 236	3 199
Sum finansinntekter		12 236	3 199
Annen finanskostnad		57 503	38 870
Sum finanskostnader		57 503	38 870
Netto finans		-45 267	-35 671
Ordinært resultat før skattekostnad		-570 642	6 526
Ordinært resultat etter skattekostnad		-570 642	6 526
Årsresultat		-570 642	6 526
Totalresultat		-570 642	6 526
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-570 642	6 526
Sum overføringer og disponeringer		-570 642	6 526



Annen innskutt egenkapital	7 800	7 800
Sum innskutt egenkapital	7 800	7 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	49 578 570	50 149 212
Sum opptjent egenkapital	49 578 570	50 149 212
Sum egenkapital	49 586 370	50 157 012
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 858 330	1 916 209
Øvrig langsiktig gjeld	32 385 822	32 302 200
Sum annen langsiktig gjeld	34 244 152	34 218 409
Sum langsiktig gjeld	34 244 152	34 218 409
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	443	226
Leverandørgjeld	679 992	9 965
Sum kortsiktig gjeld	680 434	10 191
Sum gjeld	34 924 587	34 228 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	84 510 957	84 385 612



Organisasjonsnr: 950 048 069
VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

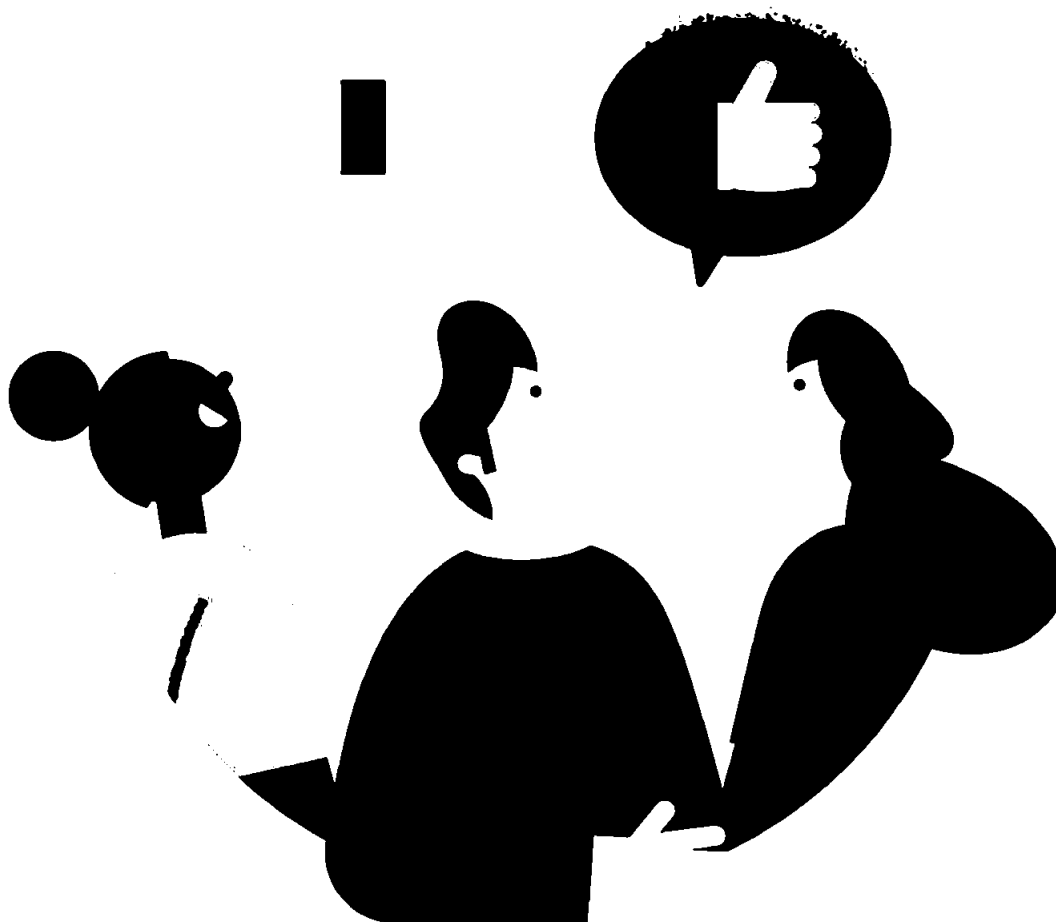
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

0524 Vallerudbakken Borettslag



Til andelseierne i Vallerudbakken Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte borettslaget det kommende året.

Velkommen til ordinær generalforsamling 30 mai 2023 kl. 18:00 - Lørenskog Hus.

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 Vallerudbakken Borettslag avholdes
tirsdag 30. mai 2023 kl. 18:00 i Lørenskog Hus, Festplassen 1.

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Disponering av årets resultat

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Valgkomiteen
- C) Miljøutvalget

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av miljøutvalg for 1 år

Lørenskog, 17.4.2023
Styret i Vallerudbakken Borettslag

Magnus Knatterud Høvde /s/ John Smits /s/

Tonje Jensen /s/ Lars Peter Raknes /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Generelle opplysninger

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 950048069, ligger i Lørenskog kommune og har adresse:

- Rimsoppfaret 2 - 36, 1 - 31, 35 - 41 og 45 - 51
- Kremleveien 20 - 28, 32 - 36, 40 - 58, 21 - 31 og 61 - 83

Borettslaget består av 78 andelseiligheter, hhv. 36 eneboliger i kjede og 21 tomannsboliger. Tomta ble kjøpt i 1989, har gårdsnr 99, bruksnr 592/593/594/595 og er på ca. 30 000 m². Første innflytting skjedde i 1990.

Det er ingen fast ansatte.

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

Tillitsvalgte

Siden ordinær generalforsamling i fjor, har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Magnus Knatterud Høvde	Rimsoppfaret 3
Nestleder	John Smits	Rimsoppfaret 37
Styremedlem	Tonje Jensen	Kremleveien 23
-	Lars Peter Raknes	Kremleveien 29
Varamedlem	Trygve Solli	Kremleveien 40
Delegert OBOS	Magnus Knatterud Høvde	Rimsoppfaret 3
Varadelegert OBOS	John Smits	Rimsoppfaret 37
Valgkomité	Jon Dyre	Kremleveien 31
-	Stig Roar Toven	Rimsoppfaret 28
-	Åse Marit Jørgensen	Rimsoppfaret 20
-	Anne Marie Mia Jacobsen	Kremleveien 40
Miljøutvalg	Jane Syvertsen	Kremleveien 48
-	Bente Handberg	Kremleveien 58
-	Nina Listerud	Kremleveien 65
-	Marit Lukerstuen Raaum	Rimsoppfaret 34
-	Kristina Hegland	Rimsoppfaret 25
-	Vibeke Bergstrøm	Rimsoppfaret 29
-	Ingrid Ruud	Rimsoppfaret 49

Vibbo/kontaktinformasjon

Vibbo er enkel og oversiktlig portal som samler viktig informasjon for beboerne på ett sted. Her kan du komme i kontakt med styret, finne oversikt felleskostnader, samt annen nyttig informasjon som nyheter og oppslag.

Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via <https://vibbo.no/vallerudbakken>

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden pr. mai 2023 avholdt et styremøte pr. mnd. I tillegg har styrets medlemmer møtt i enkelte samarbeidsmøter med Sydbakken grendelag, andre borettslag, OBOS, samt tjeneste- og utstyrsleverandører til vårt borettslag.

Styret har forsøkt å opprettholde en tett og god dialog med alle beboere i vårt borettslag gjennom e-post, og i direkte dialog. Vi takker for alle fine samtaler og for fellesskapet i nabolaget.

Vi opplever stadig at flere henvender seg via Vibbo; <https://vibbo.no/vallerudbakken>, og det setter vi pris på. Vi vil fremdeles oppfordre alle til å bruke denne siden for formelle henvendelser til styret. På Vibbo finner man også annen relevant informasjon om borettslaget, i tillegg til svar på praktiske spørsmål, ulike søknader, kontaktpersoner i styret, møteplan for styret, vedtekter, husordensregler og årsberetninger. Styret imøtekommer forslag til informasjon som bør deles på vår interne Vallerud Vibbo.

Det eksisterer en gruppe for Vallerudbakken Borettslag på Facebook. Her er det 163 medlemmer/venner. Styrets medlemmer benytter også gruppen der det er formålstjenlig til generell informasjon fra Vibbo.

Facebook er en utmerket informasjonskanal, men vi ber om at henvendelser til styret som eksempelvis søknader, spørsmål om ting som haster og andre personlige ting, sendes på e-post til vallerudbakken@styrerrommet.no. Hvis noe haster, kan man ringe styret.

Utvendig vedlikehold og rehabilitering av boligene

Bygningsmassen

Borettslaget er kommet i en alder der behovet for vedlikehold kan melde seg på flere områder. Styret er derfor opptatt av å se alle tiltak i sammenheng, og vil også ha et særlig fokus på å prioritere de ulike tiltakene. Styret vil påpeke at alle vedlikeholdstiltak har sin pris og at alle tiltak ikke kan skje samtidig.

Gjennom *vedlikeholdsnøkkelen (opprettet 2019)* har borettslaget fått fin innsikt i status, omfang, og forslag til vedlikeholdsplan. Denne planen henvender seg ikke bare til selve bygningsmassen, men helheten i borettslaget. Styret er opptatt av å holde en forsvarlig utvikling av felleskostnader. Styret planlegger presentasjon av innholdet i et framtidig årsmøte eller beboermøte.

Utvendig vedlikehold av boligene i 2022

Styret valgte å konsentrere vedlikeholdstiltak på de enhetene som skulle i gang med maling i malingsprosjektet 2022. I denne forbindelse ble det skiftet bordkledning, hjørnekasser, vindski, standardverandaer ved behov i 2022. Verandadører, takvinduer ble satt på vent i 2022, da vi har et prosjekt gående for vinduer i 2023.

I 2020 ble det oppdaget at flere pipetopper på pipebeslag hadde løsnet, og ved et tilfelle falt ned på bakken. Styret gjennomførte utbedringer på 3 piper, og foretok stikkprøver på flere boliger i borettslaget. Det ble ikke utbedret pipetopper i 2022. Hvis noen har mistanke eller observerer at pipetopp på egen bolig er løs, bør styret varsles for å sette i gang tiltak.

Planer og forventet vedlikehold på lang sikt

Sentralt i styrets arbeid med vedlikehold og rehabilitering har vært opprettelsen og gjennomføring av vindusprosjektet. Styret fikk gjennomslag på ekstraordinær generalforsamling høsten 2022 for å starte vindusutbygging ved hjelp av Vindu Entreprenøren A/S. Prosjektplanlegging høsten 2022 og utføring og ferdigstilling fra slutten av mars 2023 og frem til sommerferien 2023. Dette medfører ekstra belastning på fellesområdene og adkomst til området i forbindelse med anleggsperioden.

Styret har i forbindelse med åpning av tak fått tilbakemeldinger på at tak under takstein bør være under observasjon på sikt. Hvis dette har tørket ut og ikke står mot vanddriv ved vind og væromslag kan skadene bli omfattende. Styret har utbedret lekkasje rundt pipebeslag på enkelte boliger, men er av den oppfatning at dette ikke kan spores til undertaksdekket. Rehabilitering av takene i borettslaget bør samlet sett sees i et 10 års-perspektiv, men enkeltvis kan behov oppstå og må tas for å redusere medfølgende ekstra kostnader.

Vindusprosjekt 2022/2023

Vurdering av kvalitet på vinduer, og stadig tilbakemelding fra borettslagets andelseiere, har medført at styret nå har gått i gang med planlegging av utskifting av vinduer i hele borettslaget.

Det er ikke registrert mange lekkasjer fra selve vinduene. Det er spesielt en raskere utførking og bevegelse i treverket i rammene. Dette medfører kuldegjennomgang og kondens som fryser, med dertil økt forringelse. På enkelte solvendte fasader er det ikke lengre kontakt mellom gummipakning og vindusrute. Det er også observert manglende isolasjon rundt vinduene. Styret har valgt å gå for 3-lags vinduer med aluminiumsfront (såkalt vedlikeholds-frie) fra Nordan. Og det byttes stort sett alle vinduer, kun de aller nyeste vinduene og balkongdørene vil ikke byttes. Dette gjelder også takvinduer for de som har det.

Tidligere utført utvendig vedlikehold og rehabilitering

- Utskiftning av bordkledning på deler av noen hus i 2005, 2006, 2011, 2012, 2013, 2015, 2019 og 2020, 2021, 2022 i forbindelse med maling av husene.
- Utskiftning av hele gavlvegger med ny vindtetting i Rimsoppfaret 16 i 2012 og i Rimsoppfaret 12, 20 og 32 i 2014.
- Utskiftning av ytterdører i 2006, modifisert og ferdigstilt i 2011.
- Utbedring av ytterdører i 2010 og 2011.
- Membran/plasttetting under mønepanne, 2008.
- Justering og isolering av ytterdører i 2008.
- Metallbeslag på samtlige piper i 2007. Nytt metallbeslag på 2 piper i 2014.
- Taktekking av carporter i Kremleveien utføres jevnlig etter behov. Første carporttekke ble utført i 2012.
- Omramming av samtlige vinduer 2014 - 2016. I forbindelse med omramming av vinduer så er det samtidig utført annet nødvendig utvendig ytre vedlikehold av husene.
- Utarbeidelse av vedlikeholdsplan – *Vedlikeholdsnøkkelen*, 2019.

Maling av boligfasader -

Et tilbakeblikk

Helt siden opprettelsen av borettslaget har maling av boligene vært en oppgave som andelseierne hver for seg. Boligene var opprinnelig hvite, blå og grå med ulike farger på hjørnekasser og vindusinnramminger. I 1999 ble det gjennomført et tiltak med ekstern konsulentbistand, og kombinasjonen med rød, oker, neverhvit og hvit pluss en grønn ble sammensatt rundt om i borettslaget. I forbindelse med malerunder kjøpte styret inn maling i henhold til fargesammensetning og foretok utlevering av maling, malekoster, og utlån av nødvendig verktøy og utstyr.

Etter innspill på å bruke mer tidsriktige fasadefarger bestemte tidligere styre å gå over til akrylmaling og finne flere og nye fargekombinasjoner. Dette beror også på at det ikke lenger var mulig å blande de opprinnelige fargene. De fargene som nå er valgt er bindende for valg av fasader, men det åpnes for at hver tomannsbolig og rekke av eneboliger i kjede kan velge fra de utvalgte fargene.

Etter behandling i tidligere styre og innspill fra beboere ble det i 2019 gjort en vurdering av hyppighet og kvalitet jevnt over etter malerunder.

Strengere hensyn til HMS og tolkning av ansvar for utvendig vedlikehold var også sentralt da det forrige styre gjorde en endring av opplegg rundt maling.

Etter innspill i generalforsamling om å sette bort maling til eksternt firma ble det gjennomført anbud hvor det tilbys beboere å sette bort malearbeid til eksternt firma som styret har forhandlet fram. Tilbud om oppgjør direkte mot entreprenør eller fordelt over husleien. Det er fremdeles åpent for å male selv hele eller deler av huset. De første boligene ble malt med den nye malingen i 2019. I første store malerunde 2020 var det flere beboere som valgte å få malt hele huset, gavlvegg og vindskier av firma.

For bedre sikkerhet ved egeninnsats gikk styret til innkjøp at to stillas til benyttelse av de beboerne som maler selv. Ta kontakt med styret for regler, ansvar og tidspunkt for bruk. For å holde kostnader nede og lengre intervall mellom malerunder oppfordrer vi alle andelseiere til å vaske fasadene sine en gang i året. Gjerne etter at pollensesongen har gitt seg. Enkelte fasader får stor solbelastning, og kombinasjon av opprinnelig malingsutfordringer med grunnarbeid før maling samt konstruksjonsmessig lav grad av lufting bak bordkledning har forårsaket uttørking og utskiftninger av fasadebord i forbindelse med malerunder.

Malerunde 2019 - 2023

Alle hus skal nå være ferdig malt for denne gang. Det gjenstår enkelte vegger, gjerder, balkonger, carporter/garasjer, og dette må ferdigstilles i løpet av 2023.

Tidligere malerunder i borettslaget

- Bygningene ble beiset i 1991, 1995, 2000 - 2001, 2005 - 2006, 2011, 2012, 2014,
- Påbegynt ny malerunde med nye farger og malingskvalitet i 2019 fortsetter ut 2023..

Beboeriverksatte endringer, utbygginger og tiltak som knyttes til seksjon.

Styret behandler kontinuerlig en rekke saker som andelseiere melder inn. Innledningsvis ber vi alle andelseiere melde til styret FØR et tiltak settes i verk på utvendig disponibelt område for å hindre at det oppstår uavklarte eller uhensiktsmessige situasjoner for nåværende og fremtidige beboere.

Styret er i utgangspunktet behjelpelig og positivt innstilt til alle tiltak som holder fellesområdene våre vedlike og velholdte. Det er likevel ønskede tiltak som kan forårsake forringelse av bygningsmassen, og påvirke det som borettslaget oppfatter som et felles ansvar. I tillegg har vi visse begrensninger, både arkitektoniske og planmessige. I tillegg har vi tekniske forhold som setter begrensninger for hvilke tiltak som kan settes i gang.

I enkelte tilfeller kan styret godkjenne tiltak såfremt det foreligger en godkjenning fra kommunen etter søknad fra den enkelte andelseier. Andelseier MÅ søke styrets godkjenning først. Det er smart å ta kontakt med kommunen før man søker styret for å få oversikt over disponibelt areal og hindringer.

Endringer eller installasjoner, hagebyggverk, boblebad, etc. må søkes styret.

Garasjebygg

Borettslaget har et garasjebygg bestående av 100 parkeringsplasser fordelt inne og ute over 3 etasjer. Det er tilrettelagt for elbil ladning (infrastruktur), i første og andre etasje. Det er også tilrettelagt for muligheten for å utvide med ladning i tredje etasje (taket).

Beboere i to-mannsbolig har en plass inne i garasjen. Det er også 13 utleieplasser inne i garasjen. Sydbakken Sameie 1, har også 11 plasser inne i garasjen. I tillegg har Sydbakken Grendelag 16 gjesteplasser på taket.

Arbeidet med å oppgradere el-anlegget og tilrettelegge for elbil og ladestasjoner i fellesgarasjen startet i 2017 og ble ferdigstilt i 2018, slik at borettslaget nå har et anlegg som er tilrettelagt for elbil. Informasjon om anlegget og lading av bil står på Vibbo.

Generelt sett er det satt opp et dedikert anlegg hvor brukerne betaler for strømmen de bruker, uten å belaste fellesskapet.

Gjennomførte tiltak og utfordringer inneværende styreperiode

- Etablering av flere ladepunkt

Tidligere gjennomførte tiltak på garasjeanlegget

- Satt inn med betongimpregnering og malt/beiset utvendig i 1993 og innvendig i 1994.
- Blikkbeslag på den øverste kanten rundt garasjehuset (2003, 2014)
- Nye elektriske garasjeporter installert (2015)
- Modernisert utebelysning med LED lyskilder (2017)
- Det elektriske anlegget i garasjebygget påbegynt oppgradert (2017-2020)
- Nye LED lyskilder innvendig i garasjebygget (2018)
- Elektrisk anlegg ferdig oppgradert tilpasset lading av el-bil (2018)
- Betongrehabilitering og reparasjon (karbonforsterkning) i begge etasjer (2019)
- Garasjebygg pusset og malt utvendig betong (2019)
- Garasjetak er tett med ny fuge (2019)
- Betonggulv i 2. etg ble behandlet for å trekke ut salter og det ble lagt nytt tett dekke (piggdekkresistent polyureamembran)
- Adkomst og oversiden av garasjebygg rensket for vegetasjon og etablert fall mot avløp og fra bygningskropp
- Elementer i trevirke på garasjebygg vasket, skrapet og malt i ny farge (2020)
- Gulv og delvis vegger i 1. og 2. etg, har blitt kostet og spylt rent ved hver vårdugnad

Fellesareal i borettslaget**Gater og ferdsel**

Stikkveiene i borettslaget er kun til kjøring av varer etc. og styret understreker vårt felles ansvar for at boligmiljøet er sikkert for alle og ferdes i. I perioden har vi opplevd et større press på gatene våre med div. catering og "hjemleveringer". Der det er mulig, bør vi alle understreke viktigheten av å holde lav fart. Det har oppstått episoder med skader på materiell, porter, lekeapparat og postkasser. Styret har i denne perioden bestilt flere farts-humper i Kremleveien etter innspill fra beboere.

Asfalt i borettslaget er gjennom alle år vedlikeholdt med lapping av hull og reetablering av dekke på avgrensede områder. Styret har også i inneværende periode gjennomført slike vedlikeholdstiltak. Styret vurderer også løpende kost-nytte i denne sammenhengen. På grunn av slitasje og etter hvert langvarig bruk ser styret det nødvendig å foreta utskifting av større områder av gatene våre. I enkelte områder er dekket krakelert, og det er et tids-spørsmål før det løses opp.

Det har kommet meldinger til styret om at gatene er for dårlig opplyst. I Rimsoppfaret har styret kontaktet flere beboere om å redusere høyden på beplantning slik at utvendig bodlys montert av borettslaget lyser opp gatene. Styret har skiftet ut alle de felles lyskildene i opprinnelige master langs Korallsoppveien (opp langs garasjen, sykkelstien mellom borettslaget og Sydbakken og videre ned til vår siste mast midt i Kremleveien ved containerne). I Kremleveien har det kommet inn forslag til å sette opp lyspunkter langs gatene. De samme forhold som i Rimsoppfaret gjelder her.

Overflatevann som fryser er ofte et problem når kulden kommer. I vinter har ikke dette vært et stort problem i den nordlige delen av Kremleveien, etter at tiltak ble gjort i 2021. Opprinnelige grøfter og stikkrenner har med tiden gått tapt, og hekker vokser mot gate og asfaltkant. Dette gjør avrenningen dårlig. Styret understreker viktigheten av å holde all beplantning minst 50-100 cm unna gaten. Dette kan på sikt bety at både beplantning og installasjoner i form av terrasser og levegger, støttemurer og lignende, vil måtte trekkes innover den enkelte beboers disponible areal foran enhet.

Prioriteringer inneværende styreperiode

Foruten periodisk vedlikehold, har styret i inneværende periode gjennomført:

- Asfaltert farthumper i Kremleveien.
- Fra garasje bort mot Sydbakken, ned Korallsoppveien og til akebakken er det erstattet gatelyspunkt med LED
- Informasjon til beboere med hekker eller beplantning som vokser inn mot gater
- Fartshumper er markert for å hindre uhell under ferdsel.

Tidligere gjennomførte tiltak

- Rensing og tømning av overvannskummer, 2007 og 2017.
- Nye felles postkassestativ i 2014.
- Etablering av manuell bom i Kremleveien og automatisk bom i Rimsoppfaret, 2016.
- Reparert og skiftet veibommer, 2018.
- Ny og bedre belysning på ballplass, 2015.
- Oppgradert belysning i fellespunkter gjennom borettslaget, 2021.

Snørydding - Brøyteavtale

Styret har reforhandlet og videreført avtale med Uterom AS om snømåking i Borettslaget for inneværende styreperiode. Firmaet har avtale med de omkringliggende borettslag, sameier, og grendelag, og som kunde inngår vi i en brøyterute. Styret får årlig både positive og negative innspill på snømåking.

Uterom har også utført kantslått i sommerhalvåret. Avtalen gjelder også strøing og feiing i etterkant. Vi har brukt veldig mye på strøing inneværende vinter.

Redskapsbod på lekeplass

Opprinnelig redskapsbod var moden for utskifting, og gjennom forrige styreperiode ble det vedtatt oppsett av ny bod som kunne romme redskap og verktøy til bruk på dugnader og andre arrangementer i borettslaget.

I tillegg fremkom det behov for å kunne ha en separat seksjon for forberedelser til servering ved ulike arrangementer. Bod ble satt opp av Bygg & Tømrerteam. Boden har fått et oppgradert elektrisk anlegg med styring av lys til ballplass, belysning og nok utvendige strømuttak for ulike formål.

Boden ble ferdigstilt utvendig sommeren 2020.

Miljøutvalget har i 2022 satt opp hyller og kroker og boden er nå veldig godt organisert og rydding.

Ervervelse av areal rundt Vallerudbakken Borettslag

På generalforsamling for 2018 ble det vedtatt at styret fikk fullmakt til å kjøpe skogsareal av OBOS Nye hjem, som ligger rundt borettslaget. Dette arbeidet går sin gang, men ikke så raskt som ønsket.

Det er kommet en endring fra 2018/2019: Dette startet som en avtale mellom Vallerudlia, Vallerudtoppen og Vallerudbakken. I etterkant har Sameiet Piggsoppveien hengt seg på. Vi er nå kommet så langt at OBOS sine advokater er i gang med ferdigstillelsen av avtalen, slik at alt kan oversendes til kommunen for oppdeling og avslutning.

Vi vil da eie området nedenfor Kremleveien mot lysløypa og frem til Sydbakken, samt på oversiden av garasjen til oversiden av Sydbakken. Vi vil også eie veien forbi garasjen og ned Korallsoppveien helt ned til akebakken. Dette området er å regne som LNF, og vil ikke være med å gi oss større utnyttelsesgrad. Vi kan heller ikke bygge på dette området, ei heller utvide hager inn i dette området. Dette er ikke ferdigstilt, men ventes ferdigstilt etter sommeren 2023.

Parkering

Alle 2-mannsboliger har biloppstillingsplass i garasjehuset og en merket plass på uteparkering ved parkeringsanlegget. Eneboligene i Kremleveien disponerer *carport* for 1 bil og har 1 biloppstillingsplass i oppkjørselen foran carport. I tillegg har borettslaget 13 garasjeplasser til utleie. Plassene fordeles etter ventelister og administreres av styret.

Forventede fremtidige tiltak

- Avhengig av hvor mye trevirke som ble henlagt i fyllmassene ved etablering av parkeringsplass må vi påregne flere skader i asfalt som krever rehabilitering

Tidligere gjennomførte tiltak

- En periode med skilting og parkeringskontroll utført av et parkeringsfirma på parkeringsplassene utenfor garasjen og på garasjetaket tidlig på 2000-tallet. Egne oblater fra styret for bruk av gjesteparkeringsplasser.
- Opprettelse av fast parkering til beboere i Rimsoppfaret på uteparkering, 2016
- Oppmerking av parkeringsfelt, 2015, 2017, 2019.
- Rehabilitering av felt på parkering, synkehull, 2019.

Lekeplasser

Vallerudbakken har seks områder definert som lekeplasser/satt av til lek, tre av disse finner vi i Rimsoppfaret og tre i Kremleveien. Et eksternt firma gjennomfører tilsyn på alle lekeplassene to ganger årlig. Tingene som har blitt påpekt under kontrollrundene i 2021 har styret fått utbedret, alt fra løse skruer til snorfeller.

Forventede fremtidige tiltak

Lekeplassene har stadig blitt oppgradert, og vi vurderer stadig om det er noe som trenger oppgraderinger/utskifting. Men dette arbeidet må sees i sammenheng med andre løpende utgifter i borettslaget.

Tidligere gjennomførte tiltak

- Lekeapparater og lekeplasser oppgradert i 2016.
- Lekeplassene er oppgradert iht. lekeplassforskrifter ved årlig kontroll, 2018, 2019, 2020, 2021
- Byttet politibil til brannbil i Kremleveien 2021.
- Kattenett kjøpt inn i 2021 til sandkassen på fjellet og på hovedlekeplassen.

Lokalmiljø

Styret vil også fortsette et tett samarbeid med Sydbakken grendelag i 2022. Dette for å se områdene våre i sammenheng og for å få til felles gode løsninger. Vi ønsker også innspill fra beboere slik at styret kan jobbe med saker som er til felles glede for alle.

Styret vil rette en stor takk til alle beboere som stiller opp for fellesskapet og bidrar til å skape et godt bomiljø.

Miljøtiltak

Miljøutvalget har i år bestått av 7 personer med noe varierende fartstid i borettslaget.

I 2022 kunne vi endelig arrangere normale dugnader igjen, med sosialisering og matservering i tillegg til arbeid for fellesskapet.

Det ble også gjennomført en hyggelig sommerfest, med bingo som kveldens høydepunkt. Julegrantenningen ble også gjennomført i god gammel stil, med gløgg, pepperkaker, gang rundt juletreet og sang.

Vinteren 2022/23 har en gjeng voksne jobbet med isbane på ballplassen, til stor glede for både små og store! Her trenger vi påfyll av voksne hvert år, så det er bare å melde interesse.

Helse, Miljø, og Sikkerhet (HMS)

HMS- Internkontroll

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 bl.a. brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr, samt kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles dersom borettslaget har ansatte.

Brannsikkerhet og -utstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat, skumapparat eller brannslange. Det er andelseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret i henhold til regelverket. Andelseier har også ansvaret for jevnlig tilsyn og kontroll om at utstyret til enhver tid er i orden.

Styret har et overordnet ansvar for brannsikkerheten i fellesgarasje og fellesområder, men har også engasjert seg kontinuerlig med å fremme forståelsen av og sjekk av at hver seksjon har optimal brannsikring for beboere og verdier.

Styret oppfordrer alle til å sørge for godt brannvern i egen bolig. Sjekk røykvarslere jevnlig, og vend på brannslukningsapparatene flere ganger i året.

Å ha brannøvelse er også å anbefale, slik at både små og store vet hva man skal gjøre og hvor man skal møtes.

Prioriteringer inneværende periode

- Styret har utført to HMS runder i garasjeanlegget.
 - Det skal anskaffes noen nye skilt for å markere nødutganger og vil bli montert i 2023, ellers kun påpekt at en del beboere oppbevarer mer utstyr enn hva husordensreglene tillater.
- Lekeplassene har kontroll x 2 pr år av eksternt firma.
 - Firmaet sjekker skruer, snorfeller og råte blant annet, og kommer med en liste over ting som bør utbedres. Styret får deretter en rapport for godkjenning.
- Styret har skrevet to informasjonsskriv på Vibbo dette året, herunder diverse HMS info.

Tidligere gjennomførte tiltak

- Branninspeksjon i garasje, 2002, 2014.
- Forebyggende branninspeksjon i 6 boliger, 2002
- Nye låser på branndører i garasje, samt skiftet branndør i 2 etg., 2002.
- Sendt ut HMS-skjema/kartlegging av brannsikkerhet i borettslaget, 2010.
- Branninspeksjon utvendig av samtlige hus, 2014
- Styret har anskaffet HMS-håndbok, 2016
- Brannvernrunde, alle boliger og garasje, 2018, 2019.
- Nye brannslukningsapparater i garasje 2018, kontroll utført, 2020.
- Håndbok i vedlikehold for eiere i boligselskap er anskaffet og delt ut til alle boenheter.
- Som et HMS-tiltak er det bygget tak over rømningsvei fra 2. etg i garasjen, og overbygget lagringsplass for materialer til borettslaget i tilknytning til dette taket, 2019
- Nytt ventilasjonsanlegg i alle boligene, 2004.
- Rens av ventilasjonskanaler og vifter, 2020.
- Fjerning av større trær mellom K83 og på knausen bak R36.

Fremtidige forventede oppgaver

- Montering av flere skilt i borettslaget som viser til «max 10 km» og «barn leker».
- Fartshumper i Kremleveien/bom i Rimsoppfaret, Korallsoppveien
- Jobbe videre med at fart overholdes, både av beboere og besøkende/firma
- Sikring ved maling av hus
- Følge opp kontrollrunder av lekeplassene
- HMS runder i garasjeanlegget og borettslaget

Annen informasjon om borettslaget**Kabel-TV, nettverk**

Telia overtok Get og er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Borettslaget har inngått en kollektiv avtale med Telia om kabel-TV og bredbånd. For mer informasjon, se Telia eller ring 92405050. Ingen må gjøre inngrep i anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep krever autorisert installatør og kan forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i ytterste fall skade anlegget.

Telia har i 2021 oppgradert hele sitt nett hos oss. De har gravd nye kabler, satt opp nye kontaktpunkter i husene, oppgradert signalforsterkere og gitt oss mulighet til mye høyere hastigheter enn vi har hatt før. Det er også mulighet for oppgradert WIFI levert av Telia. Telia leverer også oppgraderte 4K dekodere til TV.

Fremtidige forventede tiltak

- Vedlikehold

Tidligere gjennomførte tiltak

- Kabel-TV anlegget ble oppgradert til bredbånd i 2000 og digitalisert i 2006.
- Ratifisering av avtale med GET, oppgraderinger, 2016.
- Anlegget ble oppgradert til hybridfiber i 2021. Ny avtale signert i 2021.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90947934. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealene. 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 22 86 83 98 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 andelseierens ansvar.

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På www.energimerking.no kan andelseier utarbeide energiattest for sin bolig.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Langtidsutleie: 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.

Korttidsutleie: Andelseier kan overlate bruken av hele boligen i opptil 30 døgn i løpet av året.

Garantert betaling av felleskostnader

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

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 22 86 55 00.

Større vedlikehold og rehabilitering

- Beising av noen bygninger i 2012, 2014 og 2019 - 2022.
- Utskifning av bordkledning på deler av noen hus fortsetter i 2021 - 2022 i forbindelse med beising av husene.
- Utskifning av hele gavlvegger med ny vindtetting i Rimsoppfaret 16 i 2012 og i Rimsoppfaret 12, 20 og 32 i 2014.
- Utskifning av ytterdører i 2006. Justering og isolering 2008, 2010 og 2011.
- Membran/plasttetting under mønepanne i 2008.
- Omramming av samtlige vinduer 2014 - 2016. I forbindelse med omramming av vinduer så er det samtidig utført annet nødvendig utvendig vedlikehold av husene.
- Utskifning av samtlige vinduer i 2023.
- Metallbeslag på samtlige piper i 2007. Nytt metallbeslag på 2 piper i 2014.
- Pipetopper på pipebeslag utbedret på 3 piper i 2020.
- Nytt ventilasjonsanlegg i alle boligene i 2004.
- Nytt tak på 2 carporter i 2012.
- Garasjebygg ble satt inn med betongimpregnering og malt/beiset utvendig i 1993 og innvending i 1994, samt beiset trevirke i 2001. I 2003 og 2014 ble det lagt på blikk på den øverste kanten rundt garasjehuset. I 2008 ble glideskinne til porter skiftet, samt mur og trevirke beiset utvendig. I 2011 ble ruller skiftet. Nye elektriske garasjeporter i 2015. Modernisert utebelysning i 2017. Påbegynt oppgradering av elektrisk anlegg i 2017. Nye miljøvennlige LED lys både inne i og på taket av fellesgarasjen. Elektrisk anlegg er ferdig oppgradert og tilpasset lading av el-bil i 2018. Det er foretatt en betydelig oppgradering av fellesgarasjen i 2019; Betongrehabilitering og reparasjon i begge etasjer. Nytte dekke i 2 etg. Bygget er pusset og malt utvendig. Tak er tett med ny fuge.
- Parkeringsplass merket opp og satt opp skilt i 2015. Tildelt reserverte parkeringsplasser til 2-mansboliger i 2016.
- Lekeapparater og lekeplasser oppgradert i 2016.
- Kabel-TV anlegget ble oppgradert til bredbånd i 2000 og digitalisert i 2006.
- Masse er kjørt på og planert ut i akebakken i 2014. Sådd og planert i 2015. Lysanlegg skiftet og koblet på lysløypa. Driften er overtatt av kommunen.
- Nye felles postkassestativ i 2014.
- Satt opp 1 manuell bom i Kremleveien og 1 automatisk bom i Rimsoppfaret i 2016. Repareert og skiftet veibommer i 2018.

Kommentarer til årsregnskapet for 2022

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

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

Kommentarer til budsjettavvik 2022

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet. Det skyldes at det er utført mere vedlikehold enn antatt, samt at konsulentbistand i forbindelse med vindusprosjektet er ført under vindusprosjektet (og ikke under konsulenthonorar som budsjettet).

Videre er finansinntekter og -kostnader høyere enn budsjettet, noe som skyldes økt rente.

Disponible midler

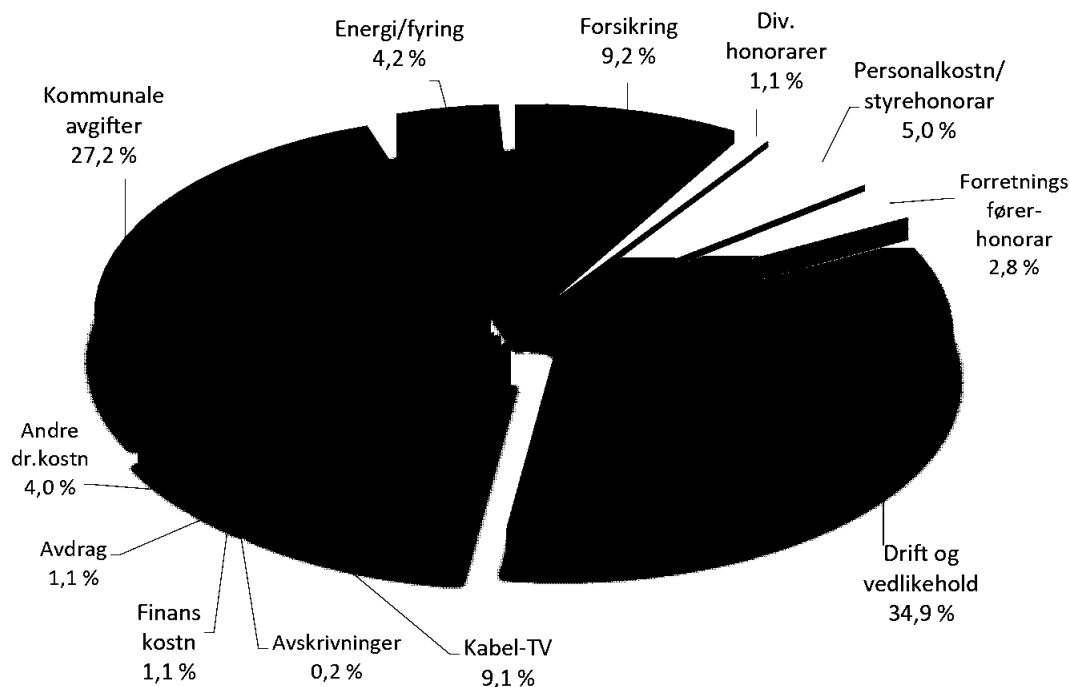
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Disse bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Årsresultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital. Merk at avdrag ikke føres i resultatregnskapet (kun i balansen og under disponible midler) og derfor ikke påvirker årsresultatet.

Kostnadsdiagram

Kostnadsdiagrammet under viser kostnader og avdrag i 2022 fremstilt prosentvis. Diagrammet gir en indikasjon på hva felleskostnadene brukes til. For eksempel gikk 35 % til drift og vedlikehold, mens 28 % gikk til kommunale avgifter.



Kommentarer til budsjett for 2023

Til orientering er budsjett for 2023 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. 1 million til ordinært vedlikehold og ca. 15 millioner til vindusutskifting. (12 millioner er kontraktssum og 3 millioner er til forutsett).

Kommunale avgifter

Kommunestyret i Lørenskog har vedtatt økninger i årsgebyret for vann, avløp og renovasjon, mens gebyr for feie- og tilsyn reduseres.

For ytterligere info om priser, se <https://www.lorenskog.kommune.no/aktuelt/okning-i-kommunale-arsgebyr-2023.137415.aspx>

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette.

Vi forventer at energiprisen vil holde seg høy også i 2023, men strømstøtten er videreført og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Men så er det stadig flere som anskaffer el-bil og, noe som øker strømforbruket.

Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2022.

Forsikring

Prisendring i 2023 vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå. Videre endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper. Dette være seg indeksendringer (6,8 % for 2023), endringer i naturskadepremie mm. I tillegg kommer også individuell endring pga. egen skadestatistikk. Premien for vårt borettslag øker derfor med ca. 10 %.

Lån

Borettslagets lån i OBOS banken er gitt som et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 4,35 % pr. 31.12.2022 og er iht. betalingsprognose nedbetalt 30.7.2045.

Som følge av utskifting av vinduer og verandadører vil det i april/mai bli tatt opp nytt lån med kr 15 millioner, ref. vedtak på ekstraordinær generalforsamling 10.10.2022.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 4,2 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene med kr 206 fra mai 2023 pga. økning av de kommunale avgiftene og Telia.

Som følge av vindusprosjektet vil det også bli en betydelig økning av felleskostnadene denne høsten. Det anslås en økning på ca. kr 900 pr måned fra september eller oktober.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vallerudbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallerudbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonstans mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 muligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo
T: 02318, org. no.: 987 006 7 13 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 ISA-ene, alltid vil avdeleke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 20. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAP 2022

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 926 972	1 975 302	1 926 972	1 306 183
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-570 642	6 526	-498 000	-14 851 000
Tilbakeføring av avskrivning 14	8 176	8 177	10 000	10 000
Tillegg salgssum anl. midler 14	0	1	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	0	0	0	15 000 000
Fradrag for avdrag langs. lån 16	-57 879	-63 025	-63 000	-248 000
Innsk. øremerk. bankkto	-444	-8	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-620 789	-48 329	-551 000	-89 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 306 183	1 926 972	1 375 972	1 217 183

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 986 618	1 937 163
Kortsiktig gjeld	-680 435	-10 191
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 306 183	1 926 972



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 185 526	3 885 602	4 200 000	4 840 000
el-billading		0	0	0	200 000
Andre inntekter	3	244 216	113 837	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 429 742	3 999 439	4 400 000	5 240 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-29 469	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-220 000	-200 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	14	-8 176	-8 177	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-6 125	-7 000	-9 000
Andre honorarer		-20 000	-9 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-140 440	-137 015	-140 000	-146 000
Konsulenthonorar	7	-11 895	-72 857	-200 000	-100 000
Kontingenter		-15 600	-15 600	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-1 699 431	-1 105 287	-1 500 000	-1 000 000
Vindusutskifting	8	-72 124	0	0	-15 000 000
Forsikringer		-465 600	-431 818	-465 000	-510 000
Kommunale avgifter	9	-1 380 410	-1 243 030	-1 400 000	-1 625 000
Energi/fyring		-212 656	-124 871	-200 000	-215 000
TV-anlegg/bredbånd		-463 507	-383 496	-445 000	-540 000
Andre driftskostnader	10	-202 687	-190 498	-200 000	-250 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 955 116	-3 957 242	-4 858 000	-19 696 000
DRIFTSRESULTAT		-525 375	42 197	-458 000	-14 456 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 236	3 199	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-57 503	-38 870	-45 000	-400 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-45 267	-35 671	-40 000	-395 000
ÅRSRESULTAT		-570 642	6 526	-498 000	-14 851 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	6 526		
Fra opptjent egenkapital		-570 642	0		



20

Vallerudbakken Borettslag

BALANSE

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	13	80 774 110	80 774 110
Tomt		1 646 890	1 646 890
Andre varige driftsmidler	14	16 354	24 530
Øremerkede bankinnskudd	20	2 945	2 919
Miljøbankkonto, øremerket		84 040	0
SUM ANLEGGSMIDLER		82 524 340	82 448 449
OMLØPSMIDLER:			
Andre kortsiktige fordringer	15	143 276	112 733
Driftskonto OBOS-banken		412 403	301 854
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 690	0
Sparekonto OBOS-banken		1 429 249	1 522 577
SUM OMLØPSMIDLER		1 986 618	1 937 163
SUM EIENDELER		84 510 957	84 385 612
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 78 * 100		7 800	7 800
Opptjent egenkapital		49 578 570	50 149 212
SUM EGENKAPITAL		49 586 370	50 157 012
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 858 330	1 916 209
Borettsinnskudd	17	32 302 200	32 302 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	83 622	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 244 152	34 218 409
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		679 992	9 965
Påløpte renter		443	226
SUM KORTSIKTIG GJELD		680 435	10 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 510 957	84 385 612
Pantstillelse	19	42 302 000	42 302 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 17.4.2023

Styret i Vallerudbakken Borettslag

*Magnus Knatterud Hørde /s/ John Smits /s/**Tonje Jensen /s/ Lars Peter Raknes /s/*

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 518 424
Kabel-tv	271 440
Nedbetaling maling (inkl termingeb 3 %)	186 762
Vedlikeholdsfond	140 400
Garasje	78 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 195 026

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-9 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 185 526

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

eI-billading (Charge 365)	195 511
Sameiet Sydbakken	2 660
Nedbetaling maling av hus	46 045
SUM ANDRE INNETEKTER	244 216

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 840

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 34 889, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester/møtedeltakelse OBOS	-11 895
---------------------------------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-11 895
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse vinduer OBOS Prosjekt AS	-72 124
--	---------

Malerarbeid Skedsmo bygg og boligmaling AS	-673 563
--	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-745 687
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-712 393
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-109 555
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-86 585
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 166
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 950
--------------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 944
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-7 276
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 771 555
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vannavgift	-382 985
------------	----------

Avløpsavgift	-466 277
--------------	----------

Feieavgift	-51 064
------------	---------

Renovasjonsavgift	-480 084
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 380 410
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-19 300
-----------	---------

Container	-48 451
-----------	---------

Snørydding	-85 680
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-1 890
--------------------------	--------

Trykksaker	-2 529
------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
--------------------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-34 889
-------------------------------	---------

Andre kontorkostnader	-1 670
-----------------------	--------

Telefon, annet	-2 801
----------------	--------

Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 828
---------------------------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 462
--------------------	--------

Velferdskostnader	-187
-------------------	------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-202 687
----------------------------------	-----------------

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	630
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 606
SUM FINANSINNTEKTER	12 236

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-57 503
SUM FINANSKOSTNADER	-57 503

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1991	80 930 110
Avgang 1992	-156 000
SUM BYGNINGER	80 774 110

Tomten ble kjøpt i 1989. Gnr.99/bnr.592, 593, 594 og 595.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2002	33 474	
Avskrevet tidligere	-33 473	
		1
Redskapsbod		
Tilgang 2020	40 881	
Avskrevet tidligere	-16 352	
Avskrevet i år	-8 176	
		16 353
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	16 354	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -8 176

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Sydbakken Grendelag	815
Kundefordringer	12 851
Forskuddsbetalte kostnader	129 610
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	143 276

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	83 791	
Nedbetalt i år	57 879	
		-1 858 330
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 858 330	

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990 -32 302 200

SUM BORETTSINNSKUDD -32 302 200

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -83 622

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -83 622

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 32 302 200

Pantelån 1 858 330

TOTALT 34 160 530

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

Bygninger 80 774 110

Tomt 1 646 890

TOTALT 82 421 000

NOTE: 20**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



VALGKOMITEENS INNSTILLING

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: John Smits	Rimsoppfaret 37
Navn: Lars Peter Raknes	Kremleveien 29

Styremedlem som ikke er på valg:

Navn: Magnus Knatterud Høvde	Rimsoppfaret 3
Navn: Tonje Jensen	Kremleveien 23

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: Trygve Solli	Kremleveien 40
2. Navn:

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Magnus Knatterud Høvde	Rimsoppfaret 3
------------------------------	----------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: John Smits	Rimsoppfaret 37
------------------	-----------------

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Åse Marit Jørgensen	Rimsoppfaret 20
Navn: Anne Marie Mia Jacobsen	Kremleveien 40
Navn: Stig Roar Toven	Rimsoppfaret 28
Navn: Jon Dyre	Kremleveien 31

E. Som miljøutvalg for 1 år foreslås:

Navn: Bente Handberg	Kremleveien 58
Navn: Jane Syvertsen	Kremleveien 48
Navn: Kristina Hegland	Rimsoppfaret 25
Navn: Vibeke Bergstrøm	Rimsoppfaret 29
Navn: Ingrid Ruud	Rimsoppfaret 49
Navn: Kristin Solheim Hustad	Kremleveien 25

Lørenskog, 10.5.2023

I valgkomiteen for Vallerudbakken Borettslag

Stig Roar Toven /s/ *Anne Marie Mia Jacobsen /s/*

Jon Dyre /s/ *Åse Marit Jørgensen /s/*





0524 Vallerudbakken Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Vallerudbakken Borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.