



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 853 449
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLERUDLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 910 699	9 931 371
Sum inntekter		10 910 699	9 931 371
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	273 840
Annen driftskostnad		6 653 785	6 156 515
Sum kostnader		6 927 625	6 430 355
Driftsresultat		3 983 074	3 501 016
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		152 521	139 239
Sum finansinntekter		152 521	139 239
Annen finanskostnad		2 695 554	1 508 252
Sum finanskostnader		2 695 554	1 508 252
Netto finans		-2 543 033	-1 369 013
Resultat før skattekostnad		1 440 041	2 132 003
Årsresultat		1 440 041	2 132 003
Totalresultat		1 440 041	2 132 003
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 440 041	2 132 003
Sum overføringer og disponeringer		1 440 041	2 132 003



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		77 651 973	77 651 973
Sum varige driftsmidler		77 651 973	77 651 973
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		286 145	208 160
Sum finansielle anleggsmidler		286 145	208 160
Sum anleggsmidler		77 938 118	77 860 133
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		320 050	291 056
Sum fordringer		320 050	291 056
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 914 872	1 335 671
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 914 872	1 335 671
Sum omløpsmidler		2 234 921	1 626 727
SUM EIENDELER		80 173 039	79 486 859

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 900	16 900
Sum innskutt egenkapital		16 900	16 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 648 298	15 088 339
Sum opptjent egenkapital		-13 648 298	-15 088 339
Sum egenkapital		-13 631 398	-15 071 439
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		57 433 515	58 555 384
Øvrig langsiktig gjeld		35 965 950	35 893 474
Sum annen langsiktig gjeld		93 399 465	94 448 858
Sum langsiktig gjeld		93 399 465	94 448 858
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		362 485	2 278
Leverandørgjeld		42 487	107 162
Sum kortsiktig gjeld		404 972	109 441
Sum gjeld		93 804 437	94 558 299
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 173 039	79 486 860



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 560798

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 853 449
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLERUDLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 947 853 449
VALLERUDLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 910 699	9 931 371
Sum inntekter		10 910 699	9 931 371
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	273 840
Annen driftskostnad		6 653 785	6 156 515
Sum kostnader		6 927 625	6 430 355
Driftsresultat		3 983 074	3 501 016
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		152 521	139 239
Sum finansinntekter		152 521	139 239
Annen finanskostnad		2 695 554	1 508 252
Sum finanskostnader		2 695 554	1 508 252
Netto finans		-2 543 033	-1 369 013
Resultat før skattekostnad		1 440 041	2 132 003
Årsresultat		1 440 041	2 132 003
Totalresultat		1 440 041	2 132 003
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 440 041	2 132 003
Sum overføringer og disponeringer		1 440 041	2 132 003



Organisasjonsnr: 947 853 449
VALLERUDLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

77 651 973 77 651 973

Sum varige driftsmidler

77 651 973 77 651 973

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

286 145 208 160

Sum finansielle

anleggsmidler

286 145 208 160

Sum anleggsmidler

77 938 118 77 860 133

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

320 050 291 056

Sum fordringer

320 050 291 056

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

1 914 872 1 335 671

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 914 872 1 335 671

Sum omløpsmidler

2 234 921 1 626 727

SUM EIENDELER

80 173 039 79 486 859

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

16 900 16 900

Sum innskutt egenkapital

16 900 16 900

Opptjent egenkapital



Udekket tap	13 648 298	15 088 339
Sum opptjent egenkapital	-13 648 298	-15 088 339
Sum egenkapital	-13 631 398	-15 071 439
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	57 433 515	58 555 384
Øvrig langsiktig gjeld	35 965 950	35 893 474
Sum annen langsiktig gjeld	93 399 465	94 448 858
Sum langsiktig gjeld	93 399 465	94 448 858
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	362 485	2 278
Leverandørgjeld	42 487	107 162
Sum kortsiktig gjeld	404 972	109 441
Sum gjeld	93 804 437	94 558 299
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	80 173 039	79 486 860



Organisasjonsnr: 947 853 449
VALLERUDLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 518

Vallerudlia Borettslag



Velkommen til årsmøte i Vallerudlia Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. mai 2024 kl. 18:30, Steinerskolen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring - tillegg til 4-3 (3) Bygningmessige arbeider
8. Måking og vedlikehold av Rødskrubbveien
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Vallerudlia Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Knut Jan Nielsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ola Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 250 000.



Sak 7

Vedtektsendring - tillegg til 4-3 (3) Bygningmessige arbeider

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Følgende legges til som nytt avsnitt til vedtektenes 4-3 (3):

"Renovering av bad/kjøkken og elektrisk arbeid.

Når andelseier ønsker å renovere bad/kjøkken og endringer på elektriske anlegg i leiligheten skal styret før oppstart varsles skriftlig med opplysninger om håndverker. Det skal når renovering er ferdig oversendes skriftlig dokumentasjon med samsvarserklæring fra håndverker."

Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres

Sak 8

Måking og vedlikehold av Rødskrubbeveien

Forslag fremmet av:

Cecilie Sørheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det bes om at borettslaget søker kommunen om å overta måking og vedlikehold av hele Rødskrubbeveien.

Det hevdes at borettslaget betaler for denne jobben via kommunale avgifter, men det er et faktum at denne veien ikke står på kommunens prioriteringsliste for vedlikehold. Da bør det i tilfelle forhandles frem en avtale om kutt i kommunale avgifter tilsvarende hva vi må betale de som har denne jobben i borettslaget.

De siste årene har det, som vi vet, vært meget varierende vintertemperaturer etc. med store nedbørsmengder av vekslende snø og regn. Og på grunn av manglende brøyting og strøing (i en bratt bakke hvor sola ikke når frem på vinteren) så har det vært, ikke bare dager, men uker hvor det er umulig å komme seg frem - spesielt for de eldre og uføre. Det har også vært mange dager hvor det har vært helt umulig å kjøre på denne veien, og det er urovekkende med tanke på brann eller om noen skulle ha behov for bli hentet av ambulanse.

Styrets innstilling

Styret anbefaler forsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Borettslaget overtar måking og vedlikehold av Rødskrubbeveien



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Jan Nielsen

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alejandro Prados Vik
- Ina Guro Sparby
- Maylinn Wollaug
- Pailinn Haugen Hoff

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Karin Rudi
- Kristine Nielsen
- Tom Petter Hansen
- Trond Eriksen

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Knut Jan Nielsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ina G. Sparby



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Jan Nielsen	Brunskrubbveien 35
Styremedlem	Silje Fraas	Brunskrubbveien 42
Styremedlem	Erik Pedersen	Brunskrubbveien 17 A
Styremedlem	Cathinka Rønne	Brunskrubbveien 47
Styremedlem	Maylinn Furulund Wollaug	Morkelveien 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Knut Jan Nielsen Brunskrubbveien 35

Varadelegert

Ina Guro Sparby Brunskrubbveien 22 A

Valgkomiteen

Trond Eriksen	Morkelveien 29
Tom Petter Hansen	Rødskrubbveien 36 A
Karin Rudi	Rødskrubbveien 44 A
Ina Guro Sparby	Brunskrubbveien 22 A

Nærmiljøutvalg

Inger Marie Antonsen	Rødskrubbveien 12 B
Filip Caspersen	Liaveien 53
Pailinn Eckhoff	Morkelveien 19 A
Yasin Jamal	

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via melding på Vibbo eller på e-post: vallerudlia@styrerommet.no

Vibbo

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



Generelle opplysninger om Vallerudlia Borettslag

Borettslaget består av 169 andelsleiligheter.

Vallerudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947853449, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

99 407 408 409 410

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten ble kjøpt i 1983.

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.

Vallerudlia Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid.

Styret har avholdt 6 styremøter i siden juni 2023. Styret har kontakt om saker som må løses fortløpende utenom styremøter. Det er mange henvendelser både på epost og Vibbo. Disse følges opp av styremedlemmer på omgang. Styret har arbeidet meget godt sammen, og takker Cathinka Rønne, Erik Pedersen Silje Fraas for innsatsen.

Styret vil også berømme valgkomiteén for meget godt arbeid. Det er som kjent veldig vanskelig å få med andelseiere i styret.

LADING AV ELBILER

Styret har mottatt en rekke henvendelser som gjelder ladning av privatbiler.

Generalforsamling godkjente i sin tid den løsning som gjelder i dag. Lader og kostnader ved denne samt strøm er et privatrettslig forhold mellom den enkelte andelseiere og firma som leverer ladere.

Det er registrert misnøye med kundebehandlingen fra firma i forbindelse med vedlikehold og bestilling av nye ladere. Styret har sendt brev til firma og påpekt dette og bedt om at dette bedres.

Vi har også hatt kontakt på telefon en rekke ganger og påpekt dette. Firma har lovet å bedre dette og opplyst at de har ansatt en person til å håndtere henvendelser.

Styret har videre vurdert å bytte firma, men har konkludert at det vil påføre den enkelte beboer store kostnader ved å kjøpe nye ladere. Styret har også erfart at de aller fleste ikke har problemer med laderne.



FEIEAVGIFTEN

Lørenskog kommune har vedtatt at de som ikke har ildsteder slippe å betale feieavgift. Styret har derfor registret de som ikke har ildsted. Disse vil få ettergitt feieavgiften.

VEDLIKEHOLD

Styret har i løpet av året befart både leiligheter og uteområder. Det er stadig behov for vedlikehold og reparasjon av vifteanleggene.

Vinteren var preget av mye snø og mange klager vedrørende brøyting. Med de snømengdene som var i vinter har dette vært en utfordring både for styret og brøytefirma.

Styret har også mottatt klager på bygningsmassen der hvor husene er bygd ut. Dette understreker behovet for at alle som ønsker å bygge ut bruker godkjente firma og at dette utføres i tråd med forskriftene. Dette gjelder også renovering av våtrom og kjøkken.

Styret har vedtatt og skifte ut lys i garasjene. Dette vil bli utført trinnvis og nedre garasje i Brunskrubbveien skiftes først. Dette fordi det er påvist jordfeil og dårlig armatur.

PARKERING

Styret mottar mange søknader om ekstra parkeringsplass. Styret vil derfor oppfordre de som ikke har to biler om å si opp sin plass.

Tre felling, dugnad og vedlikehold av fellesarealer.

Det gjennomføres en vårdugnad og en høstdugnad i borettslagets regi. Styret har i disse tider med høye renter og levekostnader prioritert å holde kostnadene nede. Dette gjør at vi ønsker at flere deltar på dugnader slik at vi kan spare penger på vedlikehold av uteområder og fellesareal.

Styret vil i år felle noen trær innenfor borettslaget. De senere år med ekstremvær har gjort at styret vil prioritere trær som står nærme husveggene og utgjør en fare for bygninger og personer hvis de skulle falle ned. Vi har rådført oss med profesjonelle, som sammen med styret har vurdert de trær som kan utgjøre en risiko.

Vi vil oppfordre alle beboere om selv å fjerne små busker og tre som gror inntil husveggene. Dette for å slippe store kostnader for den enkelte beboer ved felling av trær.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt rente på borettslagets lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Generelt vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 451 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Kommunestyret i Lørenskog har vedtatt økninger i årsgebyret for vann, avløp og renovasjon. Vann øker med 47,7%, avløp øker med 20 % og renovasjon har ikke økt.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vallerudlia Borettslag.

Lån

Vallerudlia Borettslag har 2 lån.

Ett lån i OBOS Boligkreditt AS med lånenummer: 9820787899. Annuitetslån med rente på 5,59 pr. 09.04.24. Nedbetalingstid 20 år

Ett lån i Eika Boligkreditt AS - IN – LÅN med lånenummer 200091675 Annuitetslån med rente 5,59 pr 09.04.24 Nedbetalingstid 40 år

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3% for 2024

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene samt en økning på 85 kr pr. mnd. for Kabel-tv/nettleie fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vallerudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallerudlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 inkonsistens 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 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 avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 16. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



VALLERUDLIA BORETTSLAG ORG.NR. 947 853 449, KUNDENR. 518

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 517 286	881 749	1 517 286	1 829 950
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 440 041	2 132 003	3 625 200	847 452
Økning annen langsiktig gjeld	1 192	1 192	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -1 121 869	-1 495 559	-1 275 000	-1 047 000
Red. annen langs. gjeld	-1 192	-1 192	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-5 509	-907	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	312 663	635 537	2 350 200	-199 548
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 829 949	1 517 286	3 867 486	1 630 402
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 234 921	1 626 727		
Kortsiktig gjeld	-404 972	-109 441		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 829 949	1 517 286		



VALLERUDLIA BORETTSLAG ORG.NR. 947 853 449, KUNDENR. 518

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 903 657	2 223 351	3 086 076	3 183 288
Innkrevde felleskostnader	2	8 006 892	7 494 197	8 006 924	8 726 712
Andre inntekter	3	150	213 823	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 910 699	9 931 371	11 098 000	11 915 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-33 840	-34 000	-34 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-12 250	-11 625	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-189 450	-181 815	-191 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-18 932	-18 080	-23 000	-13 000
Kontingenter		-33 800	-33 800	-33 800	-33 800
Drift og vedlikehold	8	-396 047	-545 006	-537 000	-651 000
Forsikringer		-1 423 590	-1 231 709	-1 424 000	-1 566 400
Kommunale avgifter	9	-2 845 524	-2 463 582	-2 853 000	-3 320 348
Energi/fyring		-181 019	-190 692	-155 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 170 251	-969 300	-1 038 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	10	-382 921	-510 907	-476 000	-501 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 927 625	-6 430 355	-7 016 800	-7 962 548
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 983 074	3 501 016	4 081 200	3 952 452
DRIFTSRESULTAT		3 983 074	3 501 016	4 081 200	3 952 452
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	152 521	139 239	20 000	0
Finanskostnader	12	-2 695 554	-1 508 252	-476 000	-3 105 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 543 033	-1 369 013	-456 000	-3 105 000
ÅRSRESULTAT		1 440 041	2 132 003	3 625 200	847 452
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 440 041	2 132 003		



VALLERUDLIA BORETTSLAG ORG.NR. 947 853 449, KUNDENR. 518

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	75 318 000	75 318 000
Tomt		2 333 973	2 333 973
Miljøbankkonto, øremerket		260 075	182 090
Langsiktige fordringer	14	26 070	26 070
SUM ANLEGGSMIDLER		77 938 118	77 860 133
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		306 421	282 896
Andre kortsiktige fordringer	15	13 629	8 160
Driftskonto OBOS-banken		1 907 580	1 328 571
Sparekonto OBOS-banken		7 291	7 099
SUM OMLØPSMIDLER		2 234 921	1 626 727
SUM EIENDELER		80 173 039	79 486 859
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 169 * 100		16 900	16 900
Annen egenkapital	16,17	-13 648 298	-15 088 339
SUM EGENKAPITAL		-13 631 398	-15 071 439
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	57 433 515	58 555 384
Borettsinnskudd	19	35 684 800	35 684 800
Annen langsiktig gjeld	20	27 491	27 491
Avsetning bomiljøtiltak	20	253 659	181 183
SUM LANGSIKTIG GJELD		93 399 465	94 448 858
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		42 487	107 162
Påløpte renter		274 815	2 278
Påløpte avdrag		87 670	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		404 972	109 441



SUM EGENKAPITAL OG GJELD **80 173 039 79 486 859**

		104 614 80	
Pantstillelse	21	0	104 614 800
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 11.04.2024
Styret i Vallerudlia Borettslag

Knut Jan Nielsen /s/

Silje Fraas /s/

Erik Pedersen /s/

Cathinka Rønne 7s/

Maylinn Furulund Wollaug /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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	6 844 680
Kabel-TV/nettleie	971 412
Leietillegg for påbygg	97 800
Parkeringsleie	93 900
Kapitalkostnader på IN-lån	2 800 072
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	103 585
Overført til kapitalkostnader	-2 903 657
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 007 792

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 006 892

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

For mye bet mai 2021, parkering	150
SUM ANDRE INNTEKTER	150

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 2022/2023, og er på kr 240 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 447, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

NOTE: 7

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-17 901
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 031
SUM KONSULENTHONORAR	-18 932

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-62 899
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-135 938
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 376
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 791
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-43 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 500
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-3 044
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-396 047

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-701 135
Avløpsavgift	-1 094 103
Feieavgift	-105 418
Renovasjonsavgift	-944 868
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 845 524

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-88 865
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 293
Driftsmateriell	-4 668
Vaktmestertjenester	-89 498
Snørydding	-111 929
Andre fremmede tjenester	-50 356
Trykksaker	-4 061
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 447
Andre kontorkostnader	-1 484
Porto	-255
Gaver	-569
Bank- og kortgebyr	-2 918
Velferdskostnader	-3 579
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-382 921

NOTE: 11

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 541
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 701
Kundeutbytte fra Gjensidige	139 279
SUM FINANSINTEKTER	152 521

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-1 468 462
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-497 696
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-729 396
SUM FINANSKOSTNADER	-2 695 554

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1985	75 656 000
Avgang 1992	-338 000
SUM BYGNINGER	75 318 000

Gnr.99/bnr.407 M. flere

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

NOTE: 14**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum Røykås AS	11 250
Saldo 1.1	14 820
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	26 070

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	13 629
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 629

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

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

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

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**



Opptjent egenkapital	-14 262 374
Egenkapital fra IN tidligere	735 570
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-121 494
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-13 648 298

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: 18**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken (Overført fra Eika Boligkreditt AS)

Lånet er et annuitetslån.

Renter 31.12: 5,45, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2013	-56 930 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 575 795
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	705 799
Nedbetalt tidligere, IN	735 570
Nedbetalt i år, IN	0
	-46 912 836

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-6 675 665
Økning 2022	-5 324 335
Nedbetalt tidligere	1 063 251
Nedbetalt i år	416 070
	-10 520 679

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-57 433 515**

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985 **-35 684 800**

SUM BORETTSINNSKUDD **-35 684 800**

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak **-253 659**



Depositum parkeringsplasser	-27 491
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-281 150

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 684 800
Pantelån	57 433 515
Påløpte avdrag	87 670
Beregnete IN-forpliktelser	614 076
TOTALT	93 820 061

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	75 318 000
Tomt	2 333 973
TOTALT	77 651 973



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56818421. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04 og 30.11** på borettslagets felleslån. 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 Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av 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 22865500.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Maling	Avsluttet malearbeidet i borettslaget.
2020	Maling og brannsikkerhet	Oppstart maling av borettslaget. Tilsyn av brannsikkerhet i alle boenheter gjennomført av Norsk Brannvern. Nytt tilsyn av brannsikkerhet: 2023
2019	Infrastruktur	Installert infrastruktur el-bil lading. Oppgradert sikringsskaper i garasjene.
2017	Vedlikehold	Byttet panel på 10 gavl vegger. Etablert felles postkassestativ i Rødskrubbeveien og Brunskrubbeveien. Hafslund har flyttet resterende strømbokser ut fra panel.
2016	Støttemur og Prosjekt ytterdører	Støttemur i Liaveien Prosjekt ytterdører, avsluttet
2015	Vedlikehold	Nytt avfallsanlegg, fortsetter 2016 50 stk nye ytterdører, fortsetter 2016 Oppstart med ny støttemur, fortsetter 2016
2014	Stoppekraner	Kartlegging av utvendige stoppekraner.
2013	Takrehabilitering fullført	Sluttbefaring den 22.11.2013. Gjenstående arbeider på vindskier/vannskier etc. samt på piper og ventilasjon fullføres innen april 2014.
2012	Takrehabilitering, Garasjeprojekt.	Takrehabilitering påbegynt høsten 2012. Byggetrinn 1 ved Morkelveien 25-29, 31-35, 39-41, 47-49. 43-38 og 40-44 ble gjennomført høst/vinter 2012/2013. Garasjeprojekt avsluttet. Samtlige garasjer har fått nye dekker i øvre plan, samt sikret peler og fundamentering nedre plan. Elektriske garasjeporter. Ny kledning og sikring av nødutganger. Maling av kledning slutføres i 2013.
2011	Garasjeprojekt, uteanlegg og dører.	Garasjeprojekt. Nytt dekke i de øverste etg. Nye elektriske garasjeporter i Liaveien. Ny kledning i garasjene i Liaveien. Arbeidene slutføres i alle garasjeanlegg, 2012 Oppgradering av uteanlegg, Rødskrubbeveien og Morkelveien ved flaggstang.
2010	Dører og oppgradering uteanlegg.	Pågående utskifting av dører. Pågående utskifting av dører, fortsettes i 2011.



		Oppgradering av uteanlegg i Brunskrubbveien / Rødskrubbveien ved flaggstang.
2009	Avsluttet maling av borettslaget.	
2008	Pågående maling av borettslaget.	
2007	Ventilasjonsanl og Maling. Se detaljer.	Rensing av ventilasjonsanlegget. Pågående maling av borettslaget. Fortsettes i 2008.
2006	Utbedring av lekeklassene	
2005	Utskifting av vinduer	Utskifting av vinduer. Ferdigstilles 1.3.06 til en pris av 8 600000,-.
2004	Asfaltering	Asfaltert deler av gangveien og p-plass i Morkelveien.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 518 Selskapsnavn: Vallerudlia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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