



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 699 913	8 590 981
Sum inntekter		8 699 913	8 590 981
Kostnader			
Lønnskostnad		264 240	274 839
Annen driftskostnad		9 176 531	5 997 322
Sum kostnader		9 440 771	6 272 161
Driftsresultat		-740 858	2 318 820
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		137 220	130 674
Sum finansinntekter		137 220	130 674
Annen finanskostnad		1 059 087	1 291 412
Sum finanskostnader		1 059 087	1 291 412
Netto finans		-921 867	-1 160 738
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 662 725	1 158 082
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 662 725	1 158 082
Årsresultat		-1 662 725	1 158 082
Totalresultat		-1 662 725	1 158 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 662 725	1 158 082
Sum overføringer og disponeringer		-1 662 725	1 158 082



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		26 070	26 070
Sum finansielle anleggsmidler		26 070	26 070
Sum anleggsmidler		77 678 043	77 678 043
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		394	
Andre fordringer		328 386	889 114
Sum fordringer		328 780	889 114
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 890 758	1 858 171
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 890 758	1 858 171
Sum omløpsmidler		4 219 538	2 747 285
SUM EIENDELER		81 897 581	80 425 328



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		10 203 725	8 541 000
Sum opptjent egenkapital		-10 203 725	-8 541 000
Sum egenkapital		-10 186 825	-8 524 100
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 336 735	52 556 672
Øvrig langsiktig gjeld		35 712 291	35 712 291
Sum annen langsiktig gjeld		92 049 026	88 268 963
Sum langsiktig gjeld		92 049 026	88 268 963
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		565	253
Leverandørgjeld		33 228	680 212
Annen kortsiktig gjeld		1 587	
Sum kortsiktig gjeld		35 380	680 465
Sum gjeld		92 084 406	88 949 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 897 581	80 425 328



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 557677

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 29.07.2021



Organisasjonsnr: 947 853 449
VALLERUDLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 699 913	8 590 981
Sum inntekter		8 699 913	8 590 981
Kostnader			
Lønnskostnad		264 240	274 839
Annen driftskostnad		9 176 531	5 997 322
Sum kostnader		9 440 771	6 272 161
Driftsresultat		-740 858	2 318 820
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		137 220	130 674
Sum finansinntekter		137 220	130 674
Annen finanskostnad		1 059 087	1 291 412
Sum finanskostnader		1 059 087	1 291 412
Netto finans		-921 867	-1 160 738
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 662 725	1 158 082
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 662 725	1 158 082
Årsresultat		-1 662 725	1 158 082
Totalresultat		-1 662 725	1 158 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 662 725	1 158 082
Sum overføringer og disponeringer		-1 662 725	1 158 082



Organisasjonsnr: 947 853 449
VALLERUDLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		26 070	26 070
Sum finansielle anleggsmidler		26 070	26 070
Sum anleggsmidler		77 678 043	77 678 043
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		394	
Andre fordringer		328 386	889 114
Sum fordringer		328 780	889 114
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 890 758	1 858 171
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 890 758	1 858 171
Sum omløpsmidler		4 219 538	2 747 285
SUM EIENDELER		81 897 581	80 425 328
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	10 203 725	8 541 000
Sum opptjent egenkapital	-10 203 725	-8 541 000
Sum egenkapital	-10 186 825	-8 524 100
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	56 336 735	52 556 672
Øvrig langsiktig gjeld	35 712 291	35 712 291
Sum annen langsiktig gjeld	92 049 026	88 268 963
Sum langsiktig gjeld	92 049 026	88 268 963
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	565	253
Leverandørgjeld	33 228	680 212
Annen kortsiktig gjeld	1 587	
Sum kortsiktig gjeld	35 380	680 465
Sum gjeld	92 084 406	88 949 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	81 897 581	80 425 328



Organisasjonsnr: 947 853 449
VALLERUDLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Vallerudlia Borettslag

Digital gjennomføring av ordinær generalforsamling i 2021

Ordinær generalforsamling i Vallerudlia Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes tirsdag, 27. april kl. 12:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 30. april kl. 12:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Stemmeseddel for analog deltakelse er satt inn bakerst i heftet.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vallerudlia Borettslag
Åpnes tirsdag, 27. april 2021 kl. 12:00 og lukkes fredag, 30. april 2021 kl. 12:00
Sted: Digitalt via borettslagets hjemmeside på Vibbo.

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

- 1) **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på og måten det gjennomføres på.
- 2) **Valg av møteleder.**
Styreleder fungerer som møteleder iht. borettslagsloven.
- 3) **Valg av andelseier som protokollvitner**
Loven krever at minst 1 andelseier signerer protokollen, sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- 4) **Årsrapport og regnskap for 2020**
Årets resultat fremkommer som et underskudd og styret foreslår at dette dekkes ved overføring fra egenkapital

GODTGJØRELSER

- 5) **Godtgjørelse til det sittende styret for ordinært styrearbeid i styreperioden 2020/21**
foreslås satt til kr 240 000

INNKOMNE FORSLAG

- 6) **Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.**
- 7) **Forslag fra styret om kjøp av areal fra OBOS Nye Hjem**
- 8) **Innkommet forslag fra styret om endring, sletting og tilføyelser i husordensreglene.**
- 9) **Innkommet forslag fra Ellen Berit Røer ang. endring av husordensreglene punkt 4,**
- 10) **Innkommet forslag fra Ellen Berit Røer ang. endring av husordensreglene punkt 2.**
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

VALG AV TILLITSVALGTE

- 11) **Valg av styreleder for 1 år**
- 12) **Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**
- 13) **Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år**
- 14) **Valg av valgkomité for 1 år**
- 15) **Valg av nærmiljøutvalg for 1 år**



Oslo, 2. mars 2021
Styret i Vallerudlia Borettslag

Richard Amundsen /s/ Joaquin Sanchez Campins /s/
Tom Arli /s/ Frank Garshol /s/ Barane Amin Kesmaei /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Richard Amundsen	Morkelveien 13
Nestleder	Joaquin Sanchez Campins	Brunskrubbveien 16 B
Styremedlem	Tom Arli	Brunskrubbveien 53
Styremedlem	Frank Garshol	Morkelveien 42
Styremedlem	Barane Amin Kesmaei	Morkelveien 19 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Joaquin Sanchez Campins
Brunskrubbveien 16 B

Varadelegert
Frank Garshol
Morkelveien 42

Valgkomiteen

Lars Schrøder
Karina Vik
Brunskrubbveien 17 B
Rødskrubbveien 40 A

Nærmiljøutvalg

Rune Worren
Ingvild Høkholt
Egil Haukefær
Øystein Mangseth
Filip Castpersen
Rødskrubbveien 1
Brunskrubbveien 17 A
Rødskrubbveien 36 C
Morkelveien 14 B
Liaveien 53

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

Generelle opplysninger om Vallerudlia Borettslag

Borettslaget består av 169 andelsleiligheter.

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

Brunskrubbveien 16 A-B-C 54, 15 A-B-C -37, 41 A-B-C -55
Liaveien 41, 45 A-B 63 A-B-C
Morkelveien 3-49 A-B-C, 10 A-B-C 44
Rødskrubbveien 1-9 12-46, 4-8

Gårds- og bruksnummer:

99 407 408 409 410

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten, kjøpt i 1983 er på 51 300 m².



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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Vallerudlia Borettslag har ingen ansatte.
Det har heller ikke vært registrert skader eller ulykker i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 8 699 913.

Dette er kr 262 087 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteendring i kapitalkostnader.

Andre inntekter på kr 2 632 er spesifisert i note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 9 440 771.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 662 725 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

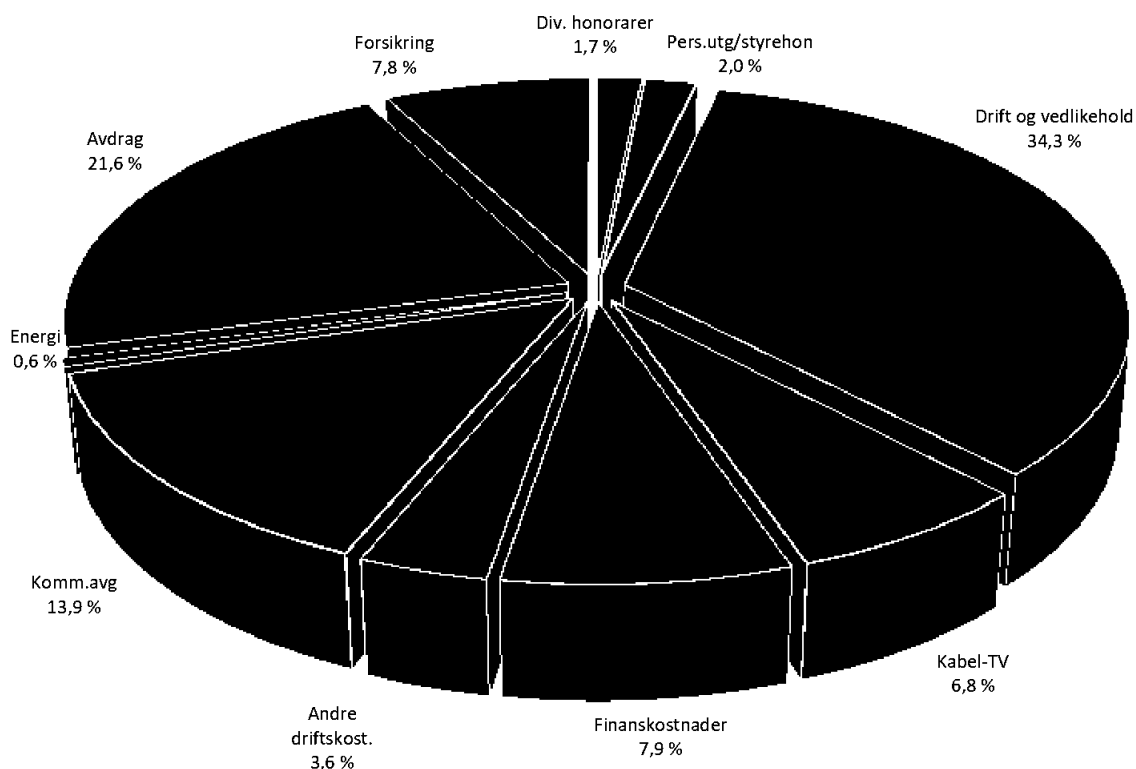
Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 0.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 4 184 158 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2020.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 8 500 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter fortsatt maling og utskifting av rått panel av rekkehusene.

Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

Kommunestyret i Lørenskog har vedtatt følgende gebyrsatser fra 1.1.2021:

- Årsgebyr for vann øker fra kr 21,62 til kr 29,39 pr. m³ som tilsvarer 35,9 % økning.
- Årsgebyr for avløp øker fra kr 31,74 til kr 35,45 pr. m³ som tilsvarer 11,7 %
- Feie- og tilsynsgebyr øker fra kr 447,63 til kr 501,25 pr. pipeløp pr. år som tilsvarer 12 %.
- Renovasjonsgebyr er delt opp i et grunnbeløp og et variabelt beløp. Grunnbeløpet sikrer at alle husholdninger er med og betaler en andel av kostnadene for å drive renovasjon i Lørenskog, mens variabelt beløp regnes ut i forhold til volum av restavfallsbeholderen. Fast pris pr. boenhet øker fra kr 2 536,50 til kr 2973,75 pr. boenhet, mens pris for containere over 1000 liter øker fra kr 12,26 til kr 14,54 pr liter som tilsvarer 17,9 %

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 116 641. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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: 98207878995
Refinansiert lån 2020 på kr 6 675 665. Rente 1,58 Nedbetalingstid 20 år

Ett lån i Eika Boligkreditt AS - IN – LÅN med lånenummer 200091675
Opprinnelig 2016 på kr 56 930 000 Rente 1,58 Nedbetalingstid 40 år

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a
Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er økt med 2,5 % fra 1.1.21

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.



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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 1.2.21. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta ut restlånet på kr 5 000 000 for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vallerudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vallerudlia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning – Vallerudlia Borettslag



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 11. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 066 820	1 942 249	2 066 820	4 184 158
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 662 725	1 158 082	-2 120 800	-6 082 800
Tillegg for nye langsiktige lån	16 6 675 665	0	0	5 000 000
Økning annen langsiktig gjeld	1 192	1 192	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -2 895 602	-1 032 319	-1 016 000	-1 454 000
Red. annen langs. gjeld	-1 192	-2 384	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 117 338	124 571	-3 136 800	-2 536 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 184 158	2 066 820	-1 069 980	1 647 358
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	4 219 538	2 747 285		
Kortsiktig gjeld	-35 380	-680 465		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 184 158	2 066 820		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 044 631	2 196 683	2 291 244	1 941 000
Innkrevde felleskostnader	2	6 652 650	6 393 148	6 665 756	6 815 000
Andre inntekter	3	2 632	1 150	5 000	5 000
SUM DRIFTSINTEKTER		8 699 913	8 590 981	8 962 000	8 761 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 240	-34 839	-41 000	-40 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-7 500	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-173 055	-168 670	-173 000	-177 000
Konsulenthonorar	7	-9 247	-50 578	-30 000	-30 000
Kontingenter		-33 800	-33 800	-33 800	-33 800
Drift og vedlikehold	8	-4 594 970	-1 601 521	-5 000 000	-8 500 000
Forsikringer		-1 038 359	-979 189	-1 038 000	-1 155 000
Kommunale avgifter	9	-1 857 824	-1 650 478	-1 584 000	-2 231 000
Energi/fyring		-75 521	-150 189	-180 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-910 572	-955 381	-970 000	-910 000
Andre driftskostnader	10	-475 558	-400 016	-356 000	-500 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 440 771	-6 272 161	-9 652 800	-13 973 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-740 858	2 318 820	-690 800	-5 212 800
DRIFTSRESULTAT		-740 858	2 318 820	-690 800	-5 212 800
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	137 220	130 674	0	120 000
Finanskostnader	12	-1 059 087	-1 291 412	-1 430 000	-990 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-921 867	-1 160 738	-1 430 000	-870 000
ÅRSRESULTAT		-1 662 725	1 158 082	-2 120 800	-6 082 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 158 082		
Fra annen egenkapital		-1 662 725	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	75 318 000	75 318 000
Tomt		2 333 973	2 333 973
Langsiktige fordringer	14	26 070	26 070
SUM ANLEGGSMIDLER		77 678 043	77 678 043
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		394	0
Forskuddsbetalte kostnader		328 386	862 612
Andre kortsiktige fordringer		0	26 502
Driftskonto OBOS-banken		888 843	1 857 979
Sparekonto OBOS-banken		3 001 914	192
SUM OMLØPSMIDLER		4 219 538	2 747 285
SUM EIENDELER		81 897 581	80 425 328
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 169 * 100		16 900	16 900
Annen egenkapital	15,17	-10 203 725	-8 541 000
SUM EGENKAPITAL		-10 186 825	-8 524 100
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	56 336 735	52 556 672
Borettsinnskudd	18	35 684 800	35 684 800
Annen langsiktig gjeld	19	27 491	27 491
SUM LANGSIKTIG GJELD		92 049 026	88 268 963
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		33 228	680 212
Påløpte renter		565	253
Annen kortsiktig gjeld	20	1 587	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 380	680 465
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 897 581	80 425 328
Pantstillelse	21	104 614 800	95 107 052
Garantiansvar		0	0



Oslo, 2. mars 2021
Styret i Vallerudlia Borettslag

Richard Amundsen /s/ Joaquin Sanchez Campins /s/

Tom Arli /s/ Frank Garshol /s/ Barane Amin Kesmaei /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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseierne 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	5 524 956
Kabel-tv/nettleie	940 992
Leietillegg påbygg	97 800
Parkering	93 894
Strøm elbil	300
Kapitalkostnader på IN-lån	2 098 323
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-53 692
Overført til kapitalkostnader	-2 044 631

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **6 657 942**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-5 292
-----------	--------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **6 652 650**

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	900
OBOS Factoring, tb garasjeleie	132
Portåpner	1 600

SUM ANDRE INNTEKTER **2 632**

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

Arbeidsgiveravgift	-33 840
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	9 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 240

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket gaver til styret og miljøutvalget for kr 6 321, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-9 236
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11
SUM KONSULENTHONORAR	-9 247

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

OBOS Prosjekt AS	-397 525
Alfa Malermesterfirma AS	-3 584 375

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE**VEDLIKEHOLD -3 981 900**

Drift/vedlikehold bygninger	-68 127
Drift/vedlikehold VVS	-6 250
Drift/vedlikehold elektro	-7 545
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 277
Drift/vedlikehold brannsikring	-154 483
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-125 125
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-46 400
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-97 563
Annet vedlikehold	-46 300
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-25 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -4 594 970

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-445 130
Avløpsavgift	-565 825
Feieavgift	-75 200
Renovasjonsavgift	-771 669

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 857 824

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-78 046
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 914
Diverse leiekostnader/leasing	-50 698
Verktøy og redskaper	-9 226
Driftsmateriell	-1 499
Vaktmestertjenester	-87 366
Snørydding	-193 750
Trykksaker	-4 805
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 321
Andre kontorkostnader	-18 374
Telefon, annet	-417
Porto	-2 375
Drivstoff biler, maskiner osv.	-531
Bank- og kortgebyr	-2 946
Velferdskostnader	-290
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-475 558

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	903
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 722
Kundeutbytte fra Gjensidige	134 274
Andre renteinntekter	321
SUM FINANSINNTEKTER	137 220

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-983 375
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-22 267
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-53 445
SUM FINANSKOSTNADER	-1 059 087

**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 01.01	14 820
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	26 070

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-10 838 426
Egenkapital fra IN tidligere	735 570
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-83 969
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-10 186 825

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: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016 -1 993 280

Nedbetalt tidligere 277 452

Nedbetalt i år 1 715 828

0

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020 -6 675 665

Nedbetalt i år 118 518

-6 557 147

Eika Boligkreditt AS

Renter 31.12: 1,58, løpetid 40 år

Lånet er et annuitetslån

Opprinnelig, 2013 -56 930 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 5 353 586

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 1 061 256

Nedbetalt tidligere, IN 735 570

Nedbetalt i år, IN 0

-49 779 588

SUM PANT- OG**GJELDSBREVLÅN****-56 336 735**

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

NOTE: 17**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: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-35 684 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-35 684 800

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-1 381
Gebyrer	-94
Påløpte kostnader	-112
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 587

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 684 800
Pantelån	56 336 735
Beregnete IN-forpliktelser	651 601
TOTALT	92 673 136

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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



INNKOMNE FORSLAG

Sak 6 i innkallingen

Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Saksfremstilling – (korttidsutleie)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelder for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Styret anbefaler at følgende nye setning tas inn i borettslagets vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk punkt 4-2 (3) andre setning.

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes.»



Sak 7 i innkallingen

Forslag fra styret om kjøp av areal fra OBOS Nye Hjem

Vallerudtoppen borettslag har sammen med Vallerudlia borettslag og Vallerudbakken borettslag fått tilbud fra OBOS Nye hjem om å kjøpe omkringliggende tomt fra OBOS Nye hjem, gnr 99/ bnr 1. Dette til kr. 0 mot kun en dekning av faktiske kostnader i forbindelse med tomtekjøpet. Videre vil man måtte dele opp parseller slik at de tre borettslagene får sin "egen tomt". Maksimalt kostnad pr borettslag er estimert til kr. 150 000.

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å kjøpe skogsareal fra OBOS Nye hjem.

Dette gjelder det skogsareal som ligger inntil borettslaget i dag og som eies av OBOS Nye hjem. Dette arealet ble liggende igjen som et restareal etter utbyggingen. Arealet er regulert til Landbruk, natur, fritid og rekreasjon i reguleringsplanen, og bruken vil være den samme etter kjøpet.

Bakgrunnen for kjøpet er at området ligger inntil borettslaget og et kjøp vil bidra til at området bedre kan forvaltes av borettslaget til borettslagets beste.

Kjøpet gjennomføres ved at Vallerudlia borettslag, Vallerudtoppen borettslag og Vallerudbakken borettslag kjøper området sammen fra OBOS, for deretter å dele opp arealet slik at hvert borettslag overtar det areal til er tilliggende inntil borettslaget.

Prisen for arealet er vederlagsfritt, men borettslagene dekker gjennomføringskostnadene til OBOS i forbindelse med salget.

Vallerudlia borettslag, Vallerudtoppen borettslag og Vallerudbakken borettslag vil sammen bli enige om hvor grensene mellom borettslagene nærmere skal gå. Generalforsamlingen gir også styret fullmakt til å fastsette disse grensene på vegne av borettslaget



STADT



Sak 8 i innkallingen

Innkomet forslag fra styret om endring og tilføyelser i husordensreglene punktene:

Det som her er merket med gult, er ny tekst.

[Redacted]

- 1) Husdyrhold / Regler om dyrehold
- 2) RETNINGSLINJER FOR (Nær)MILJØUTVALGET I VALLERUDLIA BRL (endrer navn så kan det brukes til utvalget vi har?)

[Redacted]

- 4) Retningslinjer for utvalg Vallerud Aktivitetspark.

Sak 1

Husdyrhold / Regler om dyrehold:

6. [Redacted] DYREHOLD

Det er tillatt å ha 1 hund eller 1 katt under forutsetning at man følger retningslinjer beskrevet under punktet erklæring om dyrehold [Redacted]

Man kan anskaffe mer enn 1 hund hvis dette er en dokumentert tjenestehund/-hunder.
[Redacted]

REGLER OM DYREHOLD

Beboere som holder hund/katt, forplikter seg til å overholde følgende regler:

1. Hunden/katten skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeier som lar hunden gå løs i den tid det er båndtvang. Hunden må ikke luftes av barn med mindre de har full kontroll over den.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmen, skader på blomster, grøntanlegg, motorvogn m.v.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg innenfor eget område og borettslagets område.
4. Hager og fellesarealer må ikke benyttes som dyretoalett. Hunden må ikke stå bundet ute uten tilsyn. Oppsetting av hundegård er ikke tillatt.



5. Dersom det gjentatte ganger kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten.

6. Husordensreglens bestemmelser betraktes som en del av vedtektene vedrørende leiligheten, og brudd på denne blir å betrakte som vesentlig mislighold av vedtektene. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta i forbindelse med dyrehold.

[Redacted signature block]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

Sak 2.

RETNINGSLINJER FOR (Nær)MILJØUTVALGET I VALLERUDLIA BRL (endrer navn så kan det brukes til utvalget vi har?)

RETNINGSLINJER FOR (Nær)MILJØUTVALGET I VALLERUDLIA BRL

1. Miljøutvalget er et underutvalg i borettslaget som skal arbeide for å skape det best mulige miljø.
2. Miljøutvalget velges av generalforsamlingen for ett år, og sammensettes av minimum [redacted] (tre til fem) medlemmer. Ett styremedlem utnevnes som fast kontaktperson.
3. Styret innkaller til utvalgets første møte, hvor utvalget konstituerer seg og velger en [redacted] leder.
4. Utvalget skal være arrangør for felles arrangementer i borettslaget, [redacted].
5. Utvalget kan anmodes av styret om å utrede og iverksette konkrete tiltak.
6. Utvalget bør få uttale seg om forslag til generelle miljøtiltak, herunder fysiske miljøtiltak som f.eks. beplantning o.l. i borettslaget før styret fatter vedtak.
Utvalget [redacted] (kan) selv ta initiativ til miljøforbedrende tiltak i borettslaget. [redacted]
7. Utvalget skal sammen med styret arrangere de årlige to dugnader, iverksette eventuelt flere om behov for dette oppstår.
[redacted]

Sak 3.
[redacted]

[redacted]

[redacted]

Sak4.

Retningslinjer for utvalg Vallerud Aktivitetspark.

Utvalget for Vallerud Aktivitets har er et samarbeids utvalg med Vallerudtoppen- og Vallerudåsen borettslag.

1. Utvalget skal ha 1-5 medlemmer og arbeide sammen med utvalgene fra de andre borettslagene som deler dette området.

Retningslinjer for utvalget kommer senere og utarbeides i samarbeide med de andre borettslagene.



Innkommet forslag fra Ellen Berit Røer ang. endring av husordensreglene punkt 4 og 2.

TIL GENERALFORSAMLING

2 ØNSKER TIL ENDRING I HUSORDENSREGLER

Sak 9 i innkallingen:

Punkt 4 i husordensregler: RO I OG UTENFOR LEILIGHETEN

Jeg ønsker at dette endres i henhold til punkt 1 og 2 i Lovdata:

<https://lovdata.no/lov/1995-02-24-12>.

Punktene forslagstiller referer til er:

§ 1.Lovens formål

For å verne om det gudstjenestelige liv og den alminnelige fred på helligdager og for å gi høytiden ro og verdighet, skal det være helligdagsfred i samsvar med reglene i denne lov.

0 Endret ved lov 14 mars 2003 nr. 16 (ikr. 1 apr 2003 iflg. res. 14 mars 2003 nr. 300).

§ 2.Helligdager

Følgende dager er helligdag:

- a) vanlige søndager,
- b) nyttårsdag (1. januar),
- c) skjærtorsdag (siste torsdag før første påskedag),
- d) langfredag (siste fredag før første påskedag),
- e) første påskedag (første søndag etter første fullmåne som inntreffer på eller etter 21. mars),
- f) annen påskedag (første mandag etter første påskedag),
- g) Kristi Himmelfartsdag (sjette torsdag etter første påskedag),
- h) første pinsedag (sjuende søndag etter første påskedag),
- i) annen pinsedag (første mandag etter første pinsedag),
- j) første juledag (25. desember),
- k) annen juledag (26. desember).

Har flere ganger opplevd sjenerende støy. Ikke alltid greit å si i fra.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret mener at dagens tekst og funksjon skal være dekkende og forståelig for våre beboere.

En så detaljert beskrivelse i husordensreglene bør ikke være nødvendig og eventuelle konflikter må i siste instans uansett følge norsk lov.



Sak 10 i innkallingen

Punkt 2 i husordensregler: DISPONERING AV UTEREAL
KULEGRILL - Ønsker et forbud mot dette.

Det er veldig plagsomt med os fra tennvæske som brukes da grillen står for å bli Varm – ofte 30 minutter. Og noen griller jo ofte.
Kan ikke sitte ute da dette skjer – og må lukke alt av vinduer og verandadør!
Dette trekker inn hos oss som bor i etasjene over og går ikke like fort ut som inn i leiligheten.
Grilling av mat er ikke plagsomt, men jeg får hodepine av den osen!

Styret innstilling:

Styret støtter ikke forslaget.
Styret forstår at lukten fra tennvæske kan være plagsomt men at dette ikke bør føre til et totalt grillforbud med kulegrill for våre beboere der dette er lov i dag, det vil si kun på bakkeplan.



Sak 11 – 15 i innkallingen

Vallerudlia borettslag – valgkomitéens innstilling 2021

Valgkomiteen innstiller følgende personer på ordinær generalforsamling 2021

Som leder for 1 år foreslås:

Joaquin Sanchez Campins, Brunskrubbveien 16 B

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Krishnagana Nagarasa, Morkelveien 12 B

Linda Halvorsen, Brunskrubbveien 50

Som delegert til OBOS Generalforsamling foreslås:

Joaquin Sanchez Campins, Brunskrubbveien 16 B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tom Arli, Brunskrubbveien 53

Som valgkomité foreslås:

Tore Eide Svenning, Rødskrubbveien 8

Ina Sparby, Brunskrubbveien 22 A

Som nærmiljøutvalg foreslås:

Ingvild Høkholt, Brunskrubbveien 17 A

Øystein Mangseth, Morkelveien 14 B

Filip Caspersen, Liaveien 53

Marte Norstrand, Brunskrubbveien 55

Richard Amundsen, Morkelveien 13

Rasta, 13.april 2021

Valgkomiteen



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2020-2021

Siden forrige generalforsamling er det avholdt 8 styremøter samt 6 byggemøter i forbindelse med malingen. Vi har mottatt 983 mail og mang telefonhenvendelser som har ført til 75 styresaker (pr.01.03.2021).

Et samkjørt og engasjert styre.

Styret har bestått av fem medlemmer inkludert styreleder.

Styrets arbeid har vært kjennetegnet av sterkt engasjement og interesse for oppgavene som er knyttet til å ivareta borettslagets bygningsmasse, fellesarealer samt sikkerheten til beboerne.

Det har vært et meget travelt år for styret og en del kan nok ses i sammenheng med Korona situasjonen vi står i. Flere en vanlig har tilbragt mer tid hjemme og benyttet dette til oppussing og annet som har ført til en del kommunikasjon med styret.

Hovedoppgaven i 2020 var oppstart maling av borettslaget. Arbeidet hadde oppstart i april 2020 og startet i Morkelveien. Morkelveien er ferdig malt og deler av Rødskrubbveien er også ferdig. Arbeidet er i rute med henhold til fremdriftsplan og forventes ferdig høsten 2021.

Avtale for oppgradering av våre lekeplasser er på plass og CH prosjekt starter arbeidet med dette våren 2021.

Styret arbeider med å innhente tilbud for oppgradering av nytt lysarmatur i våre garasjer da disse er gamle og lite energivennlige.

Styret har ivaretatt nødvendig informasjonsbehov til beboerne, med informasjonsskriv i postkasser, på tavler ved garasjeportene og Vibbo. Kontakt mot beboerne fungerer effektivt først og fremst med e-post/Vibbo til styret og/eller telefon til styreleder.

Prosjekter og oppgaver verdt å nevne under 2020-2021:

- Utviklingen av Vallerud aktivitetspark videreføres og vi er aktivt med i dette arbeidet.
- Skifte av 14 avtrekksvifter.
- Innhente tilbud på oppgradering av lysarmatur garasjer.
- Felling av trær og busker og dette arbeidet fortsetter i 2021.
- Lekeplassene oppgraderes våren 2021.
- Da styret innehar diverse kompetanse har vi hatt betydelig besparelse på vedlikehold og utskifting av deler på garasjeporter og annet forefallende arbeide.
- Styret har sammen med nærmiljøutvalget gjennomført 2 dugnader.
- Garasjer vasket.
- Ser på alternative løsninger for TV og bredbåndstjenester og innheter tilbud på dette.
- Norsk brannvern har hatt en gjennomgang av brannforebyggende tiltak i borettslaget.
- Energiplan hadde en del utfordringer med ustabile linjer via server for EL-bil lading. De har nå byttet leverandør og oppgradert server kapasitet.

**Andre prosjekter som er til oppstart i 2021-2022 er:**

- Merking og testing av samtlige utvendige stoppekraner 2021.
- Felling av trær og opprydding av busker fortsetter i 2021.
- - Oppgradering lysarmatur garasjer
 - Oppmerking av alle parkeringsplasser ute.

2019-2026 Vallerudlia Borettslag

- Vedlikehold av balkonger. Tas i forbindelse med maling av borettslaget.
- Rensing av rørkanaler i ventilasjonsanlegg i boenheter.
- Oppgradering av garasjeporter.
- Innhente tilstandsrapport på våre betongdekker i rekkehusblokkene.

Styret

Styrommet har e-post vallerudlia@styrommet.net

Vallerudlia Borettslag har hjemmeside på www.vallerudlia.no for ytterligere informasjon.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Svendsen vaktmester og vedlikehold har vært engasjert som borettslagets vaktmestertjeneste. Vaktmesterens oppgaver innbefatter bl.a. snørydding, gressklipping, plukking av søppel, skifte søppelsekker i søppelbeholdere langs stiene, rydding rundt søppelcontainere, skifting av lyspærer. Vaktmester har også gjennomført annet forefallende arbeid på forespørsel, såsom oppsett av gjerder, gelendre etc.

Parkering

Parkering er en utfordring i de fleste borettslag, spesielt de borettslag som er etablert på 80-tallet. Det er tatt utgangspunkt i 1 bil pr. familie. Hver leietaker disponerer derfor kun en garasjeplass. Beboere må selv sørge for parkeringsplass til bil nummer 2.

Borettslaget har opprettet noen ekstra leieplasser ute. Disse plassene administreres av styret. Leie plassene blir tildelt etter venteliste.

De utleide plassene tilbakeføres borettslaget ved salg av andel, eller dersom beboer sier opp plassen. Styret har igangsatt arbeidet med å legge tilrette for flere utleieplasser.

Aker P-Drift er borettslagets samarbeidspartner som skal sikre at det til enhver tid er tilgjengelige plasser til gjester, og at uvedkommende ikke parkerer og tar opp gjesteparkeringsplassene våre.



Portåpner/nøkler til garasjene

Ekstra elektronisk portåpner/garasjenøkler kan kjøpes ved å sende en epost til vallerudlia@styrommet.net.

Ekstra portåpner koster Kr. 550 + fakturaomkostninger fra OBOS.

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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

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

Ny røykvarsler og brannslukningsapparat til alle ble innkjøpt av borettslaget i desember 2010, samt håndslukkere og batterier til samtlige røykvarslere.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.4 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 garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Kabel-TV

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



Større vedlikehold og rehabilitering

- 2020 Oppstart maling av borettslaget.
Tilsyn av brannsikkerhet i alle boenheter gjennomført av Norsk Brannvern. Nytt tilsyn av brannsikkerhet: 2023.
- 2019 Installert infrastruktur el-bil lading.
Oppgradert sikringskaper i garasjene.
- 2017 Byttet panel på 10 gavl vegger.
Etablert felles postkasse stativ i Rødskrubbeveien og Brunskrubbeveien
Hafslund har flyttet resterende strømbokser ut fra panel.
- 2016 Støttemur i Liaveien
Prosjekt ytterdører, avsluttet
- 2015 Nytt avfallsanlegg, fortsetter 2016
50 stk nye ytterdører, fortsetter 2016
Oppstart med ny støttemur, fortsetter 2016
- 2014 Kartlegging av utvendige stoppekraner, fortsetter 2016
- 2013 Takrehabilitering fullført.
Sluttbefaring den 22.11.2013. Gjenstående malearbeid på
vindskier/vannskier etc. samt på piper og ventilasjon fullføres innen april
2014.
- 2012 Takrehabilitering, Garasjeprosjekt.
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.
Garasjeprosjekt 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 Garasjeprosjekt, uteanlegg og dører.
Garasjeprosjekt. 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.
Pågående utskifting av dører.



- 2010 Dører og oppgradering uteanlegg.
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 Ventilasjonsanlegg og Maling. Se detaljer.
Rensing av ventilasjonsanlegget.
Pågående maling av borettslaget. Fortsettes i 2008.
- 2006 Utbedring av lekeplassene
- 2005 Utskifting av vinduer
Utskifting av vinduer. Ferdigstilles 1.3.06 til en pris av 8 600 000,-.
- 2004 Asfaltering
Asfaltert deler av gangveien og p-plass i Morkelveien.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Vallerudlia Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27. april og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 30. april kl. 12:00

Selskapsnummer: 0518 **Selskapsnavn** Vallerudlia Borettslag

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten generalforsamlingen er innkalt på og måten den gjennomføres på.

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

2. Valg av møteleder.

Styreleder fungerer som møteleder iht. borettslagsloven.

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

3. Valg av andelseier som protokollvitner

Loven krever at minst 1 andelseier signerer protokollen, sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Som protokollvitne foreslås:

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

4. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent.

Årets resultat fremkommer som et underskudd og styret foreslår at dette dekkes ved overføring fra egenkapital

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



5. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse til det sittende styret for ordinært styrearbeid i styreperioden 2020/21 foreslås satt til kr 240 000.

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

6. Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Saksfremstilling: Se innkallingen side 22.

Forslag til vedtak

Styret ber om at forslaget godkjennes slik det er forelagt generalforsamlingen i sin helhet.
Alternativt: stem mot.

Forslaget krevet 2/3 flertall.

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

7. Forslag fra styret om kjøp av areal fra OBOS Nye Hjem

Saksfremstilling: Se innkallingen side 23 og 24

Forslag til vedtak:

Styret ber om at forslaget godkjennes slik det er forelagt generalforsamlingen i sin helhet.
Alternativt: Stem mot.

Forslaget krevet 2/3 flertall.

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

8. Innkommet forslag fra styret om endring, sletting og tilføyelser i husordensreglene.

Saksfremstilling: Se innkallingen sidene 25, 26 og 27.

Forslag til vedtak:

Styret ber om at forslaget godkjennes slik det er forelagt generalforsamlingen i sin helhet.
Alternativt: stem mot.

Forslaget krever alminnelig flertall.

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



9. Innkommet forslag fra Ellen Berit Røer ang. endring av husordensreglene punkt 4,

Saksfremstilling: Se innkallingen side 28.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget.

Styret mener at dagens tekst og funksjon skal være dekkende og forståelig for våre beboere.

En så detaljert beskrivelse i husordensreglene bør ikke være nødvendig og eventuelle konflikter må i siste instans uansett følge norsk lov.

Forslaget krever alminnelig flertall.

De som er enig med forslagstiller stem For.

De som stemmer for styrets innstilling: stem Mot.

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

10. Innkommet forslag fra Ellen Berit Røer ang. endring av husordensreglene punkt 2.

Saksfremstilling: Se innkallingen side 29.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget.

Styret forstår at lukten fra tennvæske kan være plagsomt men at dette ikke bør føre til et totalt grillforbud med kulegrill for våre beboere der dette er lov i dag, det vil si kun på bakkeplan.

Forslaget krever alminnelig flertall.

De som er enig med forslagstiller stem For.

De som stemmer for styrets innstilling: stem Mot.

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



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

11. Valg av leder for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Joaquin Sanchez Campins	

12. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Krishnagana Nagarasa	
Styremedlem	Linda Halvorsen	

13. Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Joaquin Sanchez Campins	
Varadelegert	Tom Arli	

14. Valg av valgkomité for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite	Tore Eide Svenning	
Valgkomite	Ina Sparby	

15. Valg av nærmiljøutvalg for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Nærmiljøutvalg	Ingvild Høkkholm	
Nærmiljøutvalg	Øystein Mangseth	
Nærmiljøutvalg	Filip Caspersen	
Nærmiljøutvalg	Marte Norstrand	
Nærmiljøutvalg	Richard Amundsen	

Skjemaet legges i postkassen til styreleder Richard Amundsen, Morkelveien 13 innen 30. april kl. 12:00 slik at din deltagelse blir registrert.

Styret.