



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 919 647  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 25.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 649 086	5 466 120
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 649 086</b>	<b>5 466 120</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	192 675
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		251 771	
Annen driftskostnad		5 414 547	5 346 176
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 894 518</b>	<b>5 538 851</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-245 432</b>	<b>-72 731</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 321	3 408
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 321</b>	<b>3 408</b>
Annen finanskostnad		47 442	13 383
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>47 442</b>	<b>13 383</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-45 121</b>	<b>-9 975</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-290 553</b>	<b>-82 706</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-290 553</b>	<b>-82 706</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-290 553</b>	<b>-82 706</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-290 553</b>	<b>-82 706</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-290 553	-82 706
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-290 553</b>	<b>-82 706</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		106 189 200	106 189 200
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 936 716	
Sum varige driftsmidler		108 125 916	106 189 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		108 125 916	106 189 200
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 439	20 964
Andre fordringer		111 438	
Sum fordringer		115 877	20 964
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 322	2 014 004
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 322	2 014 004
Sum omløpsmidler		118 199	2 034 968
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>108 244 115</b>	<b>108 224 168</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		12 000	12 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		52 134 624	52 425 177
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>52 134 624</b>	<b>52 425 177</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>52 146 624</b>	<b>52 437 177</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		156 437	391 073
Øvrig langsiktig gjeld		55 343 000	55 343 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>55 499 437</b>	<b>55 734 073</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>55 499 437</b>	<b>55 734 073</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		406 617	44
Leverandørgjeld		191 438	52 875
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>598 055</b>	<b>52 919</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 097 492</b>	<b>55 786 992</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>108 244 115</b>	<b>108 224 168</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 355086

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 919 647  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 950 919 647  
VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 649 086	5 466 120
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 649 086</b>	<b>5 466 120</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	192 675
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		251 771	
Annen driftskostnad		5 414 547	5 346 176
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 894 518</b>	<b>5 538 851</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-245 432</b>	<b>-72 731</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 321	3 408
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 321</b>	<b>3 408</b>
Annen finanskostnad		47 442	13 383
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>47 442</b>	<b>13 383</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-45 121</b>	<b>-9 975</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-290 553</b>	<b>-82 706</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-290 553</b>	<b>-82 706</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-290 553</b>	<b>-82 706</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-290 553</b>	<b>-82 706</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-290 553	-82 706
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-290 553</b>	<b>-82 706</b>



Organisasjonsnr: 950 919 647  
VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		106 189 200	106 189 200
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 936 716	
Sum varige driftsmidler		108 125 916	106 189 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		108 125 916	106 189 200
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 439	20 964
Andre fordringer		111 438	
Sum fordringer		115 877	20 964
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 322	2 014 004
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 322	2 014 004
Sum omløpsmidler		118 199	2 034 968
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>108 244 115</b>	<b>108 224 168</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 000	12 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	52 134 624	52 425 177
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>52 134 624</b>	<b>52 425 177</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>52 146 624</b>	<b>52 437 177</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	156 437	391 073
Øvrig langsiktig gjeld	55 343 000	55 343 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>55 499 437</b>	<b>55 734 073</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>55 499 437</b>	<b>55 734 073</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	406 617	44
Leverandørgjeld	191 438	52 875
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>598 055</b>	<b>52 919</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>56 097 492</b>	<b>55 786 992</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>108 244 115</b>	<b>108 224 168</b>



Organisasjonsnr: 950 919 647  
VALLERUDTOPPEN 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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

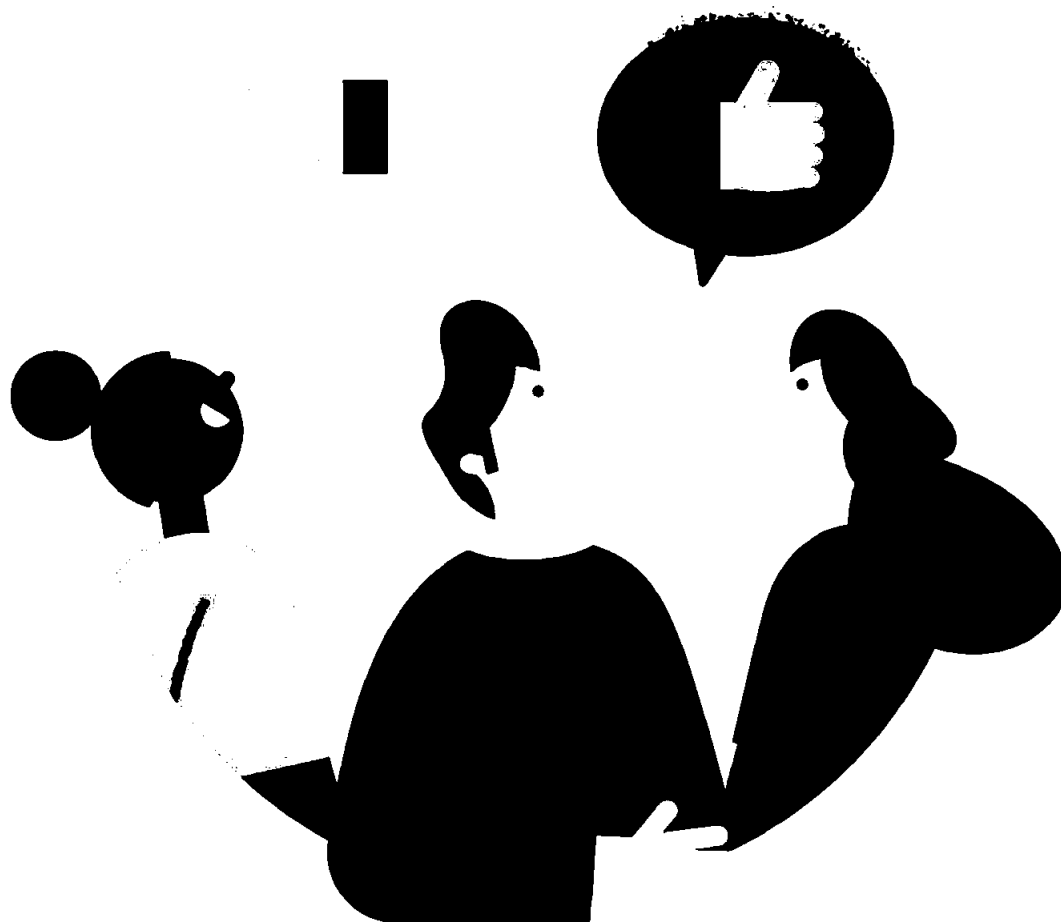
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

0520 Vallerudtoppen Borettslag



## Til andelseierne i Vallerudtoppen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling torsdag 19. mai 2022 kl. 18:00 på Steinerskolen.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vallerudtoppen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**





## Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vallerudtoppen Borettslag  
avholdes torsdag 19. mai 2022 kl. 18:00 på Steinerskolen.

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Disponering av årets resultat

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om endring av vedtektene
- B) Forslag om endring av vedtektene
- C) Forslag om endring av vedtektene
- D) Forslag om fasadeendring i Piggisoppveien 52
- E) Forslag om endring av husordensreglene

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av inntil 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av bomiljøutvalg for 1 år
- G) Valg av trafikcutvalg for 1 år
- H) Valg av uteområdeutvalg for 1 år

Lørenskog, 24.3.2022  
Styret i Vallerudtoppen Borettslag

*Knut Helge Drivenes /s/ Ole Ravn /s/ Mailen Sørli Eriksen /s/*

*Synnøve Holen Husby /s/ Olav Benjamin Ryan /s/*

Protokoll fra generalforsamlingen sendes til beboere unntatt de som har reservert som har samtykket til digital kommunikasjon. I tillegg legges protokollen ut på Vibbo.



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### GENERELLE OPPLYSNINGER

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950919647, ligger i Lørenskog kommune og har adresse:

- Kantarellveien 44 – 56, 47 – 49, 61 – 83.
- Piggsoppveien 30 – 34, 38 – 48, 52 – 60, 64 – 84, 31 – 35, 41 – 47, 69 – 75.
- Røyksoppstien 2 – 18, 20 – 38, 5 – 17, 27 – 43.
- Steinsoppveien 2 – 26, 3 – 33.

Borettslaget består av 120 andelsleiligheter, fordelt på 36 eneboliger og 84 rekkehus. Første innflytting skjedde i 1987. Tomta ble kjøpt i 1989, er på ca. 47 069 m<sup>2</sup> og har gårdsnr. 99/bruksnr. 535 og 536. I tillegg kommer «forretningstomta» på ca. 2 760 m<sup>2</sup> (gårdsnr. 99/bruksnr. 648) som eies sammen med Vallerudåsen Borettslag.

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. Det er ingen ansatte.

### ***Tillitsvalgte***

Styreleder	Knut Helge Drivenes	Røyksoppstien 26
Nestleder	Ole Ravn	Kantarellveien 47
Styremedlem	Synnøve Holen Husby	Røyksoppstien 24
-	Mailen Sørli Eriksen	Piggsoppveien 43
-	Olav Benjamin Ryan	Kantarellveien 46
1.varamedlem	Stig Kjølraug	Røyksoppstien 4
2.varamedlem	Jon Anders Lien	Piggsoppveien 32
Delegert OBOS	Knut Helge Drivenes	Røyksoppstien 26
Varadelegert OBOS	Ole Ravn	Kantarellveien 47
Valgkomite	Mona Christiansen Lundberg	Piggsoppveien 47
-	Ann-Rita Huse	Røyksoppstien 13
-	Christen Håholm-Tischbein	Piggsoppveien 84
Bomiljøutvalg	Lill-Ann Cordelia Olsen	Kantarellveien 77
-	Mari Hansen	Røyksoppstien 16
-	Kaja Wennvold Pilar	Kantarellveien 8
-	Ina Thunes	Kantarellveien 50
Trafikkutvalg	Steinar Myrvold	Piggsoppveien 38
-	Anders Fredrik Raaer	Kantarellveien 63
-	Erlend Husby	Røyksoppstien 24

Av borettslagets 5 styremedlemmer er 2 kvinner. Borettslaget ønsker en jevn representasjon av begge kjønn og oppfordrer kvinner til å delta i styret eller utvalgene.

### ***Endringer i løpet av perioden***

På ekstraordinær generalforsamling september 2021, ble Jeanett Karlsen fritatt for vervet som styremedlem og Olav Benjamin Ryan ble valgt som nytt styremedlem for resten av perioden.

### ***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 2021**

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 2022.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet i note 18 disponible midler. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

***Inntekter***

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 649 086 mot budsjettet kr 5 470 000. Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes innføring av et høyere vedlikeholdstillegg som erstatter tidligere loftstillegg og leietillegg påbygg (fra august 2021). Andre inntekter består i hovedsak av kostnadsdeling akebakke og el-billading.

***Kostnader***

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 894 518 mot budsjettet kr 8 089 000. Avviket skyldes at nye søppelbrønner med kr 1 420 283 og lekeplass kr 768 204 er ført i balansen under varige driftsmidler (og ikke i resultatregnskapet som budsjettet).

***Resultat***

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr - 290 553 som foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) med kr 234 636 er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet, men føres kun i balansen og under disponible midler.

***Disponible midler***

Disponible midler viser borettslagets likviditet (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) og bør til enhver tid være positive. Dette som en del av forutsetningene for videre drift.

Regnskapet viser negative disponible midler med kr – 479 855 pr. 31.12.2021. Årsaken er utført vedlikehold i 2021 som er finansiert med låneopptak kr 3 millioner pr. 09.02.2022. I tillegg har vi beholdt kassekreditt-rammen på kr 4 millioner som ble etablert i 2021. Disponible midler ansees derfor som positive.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

***Drift og vedlikehold***

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 5,5 millioner til asfaltering, drenering, vinduer, dører og tak, samt ca. kr 500 000 til ordinært vedlikehold.

***Kommunale avgifter***

Kommunestyret i Lørenskog har vedtatt økninger i årsgebyret for avløp og feiing. For vann og renovasjon er det ingen endringer i årsgebyret. Som følge av ny avfallsbrønn fra september 2021, forventes noe lavere renovasjonskostnader i 2022.

For ytterligere informasjon om priser, se <https://www.lorenskog.kommune.no/aktuelt/okning-i-kommunale-arsgebyrer-2022.126674.aspx>

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Lading av el-bil i garasjeanleggene fører til økt strømforbruk, og basert på høye strømpriser er budsjetter for 2022 økt.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 øker med ca. 6 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i vårt borettslag.

**Lån**

Borettslaget har serielån i OBOS-banken med månedlige terminforfall til flytende rente 2,25 % pr. 31.12.2021. Lånet er iht. betalingsprognose nedbetalt 30.8.2022.

Til vedlikehold og nødvendige prosjekter, har borettslaget fått innvilget lån stor kr 3 millioner. Annuitetslån i OBOS banken (OBOS Boligkreditt AS) er tatt ut pr. 9.2.2022 til flytende rente 2,35 % og er nedbetalt 28.02.2024 iht. betalingsprognose.

Kassekreditt med ramme kr 4 millioner, er beholdt slik at man er sikret å ha både midler disponibelt og fleksibilitet til å kunne gjennomføre vedlikehold og nødvendige prosjekter som ellers ville ha blitt utsatt.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo, henvises til note 15 i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar**

Som følge av generell lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 2,5 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

**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 2022.

Driften i 2022 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre planene uten en økning av felleskostnadene med 5 % fra juli 2022, samt låneopptak på kr 3 millioner.

I tillegg videreføres kassekreditt med ramme kr 4 millioner.

Ifølge budsjettet vil økte felleskostnader øke borettslagets disponible midler, men dette inkluderer låneopptak og bruk av kassekreditt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vallerudtoppen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

---

### Konklusjon

Vi har revidert Vallerudtoppen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

---

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



## Uavhengig revisors beretning - Vallerudtoppen Borettslag

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 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>.

Oslo, 29. mars 2022  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 982 050</b>	<b>1 727 911</b>	<b>1 982 050</b>	<b>-479 949</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-290 553	-82 706	-2 636 000	-4 320 000
Tilbakeføring av avskrivning 14	251 771	0	0	250 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	571 481	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 14	-2 188 487	0	0	0
Tillegg for opptak av nye lån	0	0	0	3 000 000
Tillegg for opptak av kassekreditt	0	0	4 000 000	* 4 000 000
Fradrag for avdrag langs. lån 15	-234 636	-234 636	-235 000	-208 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-2 461 905</b>	<b>254 139</b>	<b>1 129 000</b>	<b>2 722 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>18 -479 855</b>	<b>1 982 050</b>	<b>3 111 050</b>	<b>2 242 051</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	118 200	2 034 969		
Kortsiktig gjeld	-598 055	-52 919		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>18 -479 855</b>	<b>1 982 050</b>		

\* Kassekreditt fra 2021 er videreført slik at man er sikret å ha både midler disponibelt og fleksibilitet til å kunne gjennomføre vedlikehold og nødvendige prosjekter som ellers ville ha blitt utsatt.



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 537 364	5 390 064	5 390 000	5 880 000
Andre inntekter	3	111 722	76 056	80 000	120 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 649 086</b>	<b>5 466 120</b>	<b>5 470 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-17 675	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-200 000	-175 000	-200 000	-210 000
Avskrivninger	14	-251 771	0	0	-250 000
Revisjonshonorar	6	-7 795	-9 175	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-143 920	-140 410	-143 000	-147 000
Konsulenthonorar	7	-34 139	-138 583	-200 000	-200 000
Kontingenter		-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-2 189 977	-2 183 384	-4 250 000	-6 000 000
Forsikringer		-433 637	-413 580	-435 000	-460 000
Kommunale avgifter	9	-1 659 330	-1 387 007	-1 700 000	-1 765 000
Energi/fyring		-177 469	-115 895	-150 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-430 560	-536 155	-450 000	-450 000
Andre driftskostnader	10	-313 720	-397 987	-500 000	-400 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 894 518</b>	<b>-5 538 851</b>	<b>-8 089 000</b>	<b>-10 194 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-245 432</b>	<b>-72 731</b>	<b>-2 619 000</b>	<b>-4 194 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 321	3 408	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-47 442	-13 383	-22 000	-131 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-45 121</b>	<b>-9 975</b>	<b>-17 000</b>	<b>-126 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-290 553</b>	<b>-82 706</b>	<b>-2 636 000</b>	<b>-4 320 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-290 553	-82 706		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER:</b>			
Bygninger	13	99 401 021	99 401 021
Tomt		6 788 179	6 788 179
Andre varige driftsmidler	14	1 936 716	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>108 125 916</b>	<b>106 189 200</b>
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
Kundefordringer		4 439	20 964
Forskuddsbetalte kostnader		111 438	0
Driftskonto OBOS-banken		0	1 143 350
Sparekonto OBOS-banken		2 323	870 655
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>118 200</b>	<b>2 034 968</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>108 244 116</b>	<b>108 224 168</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Innskutt egenkapital 120 * 100		12 000	12 000
Opptjent egenkapital		52 134 624	52 425 177
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>52 146 624</b>	<b>52 437 177</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	156 437	391 073
Borettsinnskudd	16	55 343 000	55 343 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>55 499 437</b>	<b>55 734 073</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
Leverandørgjeld		191 438	52 875
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 4 000 000)		406 598	0
Påløpte renter		19	44
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>598 055</b>	<b>52 919</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>108 244 116</b>	<b>108 224 168</b>
Pantstillelse	17	65 843 000	58 843 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 24.3.2022  
Styret i Vallerudtoppen Borettslag

*Knut Helge Drivenes /s/ Ole Ravn /s/ Mailen Sørli Eriksen /s/*

*Synnøve Holen Husby /s/ Olav Benjamin Ryan /s/*

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	5 300 064
Vedlikeholdstillegg (fra aug)	154 800
Kabel-tv	72 000
Garasje	9 000
Loftstillegg (til juli)	8 750
Leietillegg påbygg (til juli)	1 750
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 546 364</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-9 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 537 364</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Kostnadsdeling akebakke	29 667
Lading av el-bil	80 855
Leietillegg påbygg	1 200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>111 722</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</b>

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 2020/2021, og er på kr 200 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 795.

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

Tilleggstjenester, OBOS	-12 239
Andre konsulentonorarer	-21 900
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-34 139</b>

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

Elektroinstallatør (utelys)	-99 266
Vinduer/dører	-1 067 595
Garasjeporter	-139 188
Fellesanlegg (akebakke)	-89 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 395 049</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-429 953
Drift/vedlikehold elektro	-4 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 579
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-52 023
Drift/vedlikehold brannsikring	-133 065
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-135 907
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-2 026
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 189 977</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 009 764
Feieavgift	-57 143
Renovasjonsavgift	-592 424
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 659 330</b>

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

Container	-102 851
Diverse leiekostnader/leasing (ladebokser)	-55 189
Snørydding	-102 375
Gressklipping	-24 375
Andre fremmede tjenester	-4 230
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 598
Andre kontorkostnader	-708
Porto	-1 951
Bank- og kortgebyr	-3 158
Velferdskostnader	-17 285
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-313 720</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 321
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 321</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-6 391
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-39 051
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-47 442</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1989	99 641 021
Avgang 1992	-240 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>99 401 021</b>

Tomten ble kjøpt i 1989. Gnr.99/bnr.535, 536 og 648.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeplass		
Tilgang 2021	768 204	
Avskrevet i år	-109 743	
		658 461
Søppelbrønn		
Tilgang 2021	1 420 283	
Avskrevet i år	-142 028	
		1 278 255
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 936 716</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-251 771****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2007	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	3 108 927	
Nedbetalt i år	234 636	
		-156 437

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-156 437****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-55 343 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-55 343 000</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	55 343 000
Pantelån	156 437
<b>TOTALT</b>	<b>55 499 437</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	99 401 021
Tomt	6 788 179
<b>TOTALT</b>	<b>106 189 200</b>

**NOTE: 18****DISPONIBLE MIDLER**

Selskapet har negative disponible midler med kr 479.855 pr 31.12.2021.

Innvilget kassakreditt med ramme på 4 millioner framkommer ikke av regnskapet, men er tatt med i budsjettet under disponible midler i 2022.

I tillegg er det tatt opp lån på 3 millioner i 2022, slik at forutsetning om fortsatt drift er til stede.

## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

### **Styret**

Styret kan kontaktes ved å sende e-post til [vallerudtoppen@styreverrommet.no](mailto:vallerudtoppen@styreverrommet.no). Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### **Generelt**

Styret har i perioden frem til årets generalforsamling avholdt 11 ordinære styremøter og ett regnskapsmøte med forretningsfører. Det har for første gang siden 2019 vært arrangert et seminar for medlemmer av styre og utvalg.

Vårt hovedfokus denne perioden har vært å fortsette med prosjekter som har ventet i mange år. For å nevne noen som er ferdigstilt; belysning innad i borettslaget, oppgradering av lekeplasser, oppgradering av søppelsorteringsanlegg og rehabilitering av garasjeanlegg med nye porter og portåpnere. Arbeid som er igangsatt er asfaltering, total-rehabilitering av garasjeanlegg og beplantning i fellesområder.

Grovt sett er arbeidsoppgaver for styremedlemmene fordelt etter generalforsamling vært fordelt på denne måte:

- Knut Helge (styreleder) – innkalle til styremøter, fakturabehandling
- Ole (nestleder) – byggesøknader, bygningsmessig vedlikehold og utskiftning
- Olav – fellesområder/uterom avtaler, Vallerud aktivitetspark og dugnader
- Synnøve – økonomi, gjenvinning og avfallshåndtering
- Mailén – HMS, stillas og lekeplasser

### **Lading av elbil**

Ladeløsning ble etablert våren 2019 og løsningen fungerer godt. Nye ladebokser blir bestilt etter brukerbehov, men pga. store leveringsproblemer av elektroniske komponenter har vi erfart svært lang leveringstid. Spørsmål vedr. el-bil og lading rettes til Trafikkutvalget.

### **Vedlikehold**

Vi har denne perioden ferdigstilt ny lekeplass og nytt avfallssystem. Dette er en betydelig oppgradering til glede for alle. Det gir også borettslaget et mye renere og finere inntrykk enn de gamle kontainerne og forfalne lekestativ.

På husene har vi i perioden primært utført utskifting av vinduer og terrassedører. Brandbu Bygg Service som utfører disse arbeidene. De har levert bra i perioden. Vi har i tillegg startet et samarbeid med MesterService for vedlikehold av takvinduer.

Som tidligere år, så byttes terrassedører, vinduer og panel etter behov. I perioden har som følge av «tidens tann» behovet økt. Dette gjelder også takvinduer.

Vi ønsker å holde slike utgifter lavest mulig, så hvert enkelt tilfelle blir sett på og vurdert av ansvarshavende i styret og en representant fra Brandbu Bygg Service eller MesterService på en årlig befaring på slutningen av året. Allikevel så er det viktig å gjøre utskiftninger før det er for sent og skaden blir dyr, så ved akutte skader ikke nøl med å ta kontakt.

Vedlikehold av boligmassen har vært, og kommer til å fortsette å være, en viktig sak for styret i borettslaget. Vi har fått gjennomført en befaring av borettslaget av OBOS prosjekt for å kunne planlegge større fremtidige vedlikehold.

Fellesgarasjene har en stand hvor vi ikke lengere kan utsette rehabilitering. Styret har derfor engasjert Tekka Byggeadministrasjon for en gjennomgående tilstandsvurdering av fellesgarasjene. Dette arbeide vil fortsette i kommende periode hvor vi vil gjennomføre en anbudsprosess på rehabilitering av garasjeanleggene.

Vi har også innhentet tilbud for asfaltering av veiene i borettslaget. Det er nå 20 år siden sist og det er store behov flere steder.

### **Økonomi**

Styret sin samlede vurdering av borettslagets økonomi er sunn, til tross for at vi de siste årene har hatt en kraftig økning i kommunale avgifter. Det vurderes nå en del konkrete oppgraderingsprosjekter, utover ordinært vedlikehold på boligmassen.

Styret har en kassekreditt på NOK 4.000.000,- som i tillegg til pengene vi har på konto gir oss en god buffer. Vi har fortsatt et mål om at det skal være lavest mulig husleie i forhold til vedlikeholdsbehov, men husleieinntekt må samtidig veies opp mot hva som må gjøres for at boligmassen ikke skal forringes over tid. Det blir viktig å ha en løpende vurdering rundt finansiering av nødvendige oppgradering for nytt styre. Doblingen av kommunale avgifter har likevel ført til at vi er tvunget til å justere husleien med ca. 5 %.

### **Avfall**

I tillegg til det nye avfallssystemet har styret besluttet å ha en hageavfallscontainer stående hele sommerhalvåret. Det var et populært tilbud som vi har besluttet å videreføre også i 2022. Det legges også til rette for at vi i perioder har tilgang til en container for diverse avfall og litt større saker, for å tilby beboerne et alternativ til å kvitte seg med søppel.

Et ryddig nabolag er et hyggeligere nabolag, så Styret ønsker at vi sammen tar et felles ansvar for at vi har det ryddig i nabolaget. Derfor setter vi også i gang vår egen Ruskenaksjon vår og høst sammen med beboerne.

### **Lekeplasser**

I tillegg til den nye lekeplassen ved fellesgarasjene gjøres til en ekstra innsats på de andre lekeplassene. Det blir også kjøpt inn nye husker for huskestativene i Steinsoppveien, Piggsoppveien og 100-meter skogen. Vi vil også beplante 100-meter skogen med lavt voksende trær for å gjøre området mer attraktivt og leve opp til navnet.

### **Dugnader**

Årets dugnader vil i all hovedsak benyttes til rydding og fjerning av søppel.

### **Trafikk**

Trafikkutvalget har frem til generalforsamling bestått av følgende tillitsvalgte:

- Erlend Husby, Røyksoppstien 24
- Steinar Myrvold, Piggsoppveien 38
- Roy Martinsen, Steinsoppveien 29 3

Trafikkutvalget har hatt jevnlig kontakt denne perioden, uten de store sakene. Trafikkutvalget ønsker at beboere kjøpt gir tilbakemelding dersom parkeringsplasser står ubenyttet. I 2019 ble det gjennomført merking av parkeringsplasser.

Alle i Piggsoppveien har carport. De resterende har garasje plass i felles garasjeanlegg. Borettslaget kan ha ledige parkeringsplasser som fordeles etter behov. Beboere som ønsker plass, kan ta kontakt med trafikkutvalget.

**Sosialt**

Bomiljøutvalget har bestått av følgende tillitsvalgte etter generalforsamling:

Ina Thunes, Kantarellveien 50

Kaja C Wennevold Pilar, Kantarellveien 83

Lill-Ann Cordelia Svean, Kantarellveien 77

Mari Hansen, Røyksoppstien 16

Bomiljøutvalget har gjort en meget god jobb under koronapandemien. I forbindelse med påske stilte utvalget med oppmuntrende påske-egg og påskeblomster til alle boenheter. Det har ikke vært gjennomført større arrangementer, men gruppen har vært aktiv og gitt beboerne mye å glede seg over.

Utvalget har servert mat og drikke på dugnader og arrangert julegrantenning.

**Kabel-TV**

Styret har inngått en ny 5 årig avtale med Telia omkring levering av internett og tv gjennom kabelnettet. I tillegg til en prisreduksjon blir kabelnettet i løpet av 2022, ett år forsinket, oppgradert til et hybrid-fibernet/DOCSIS 3.1. Dette muliggjør hurtigere og mer stabil internettforbindelse.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring ASA med polisenummer **1294206-1.1**. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig. Dette innebærer at beboer selv kan kontakte håndverkere (f.eks. rørlegger) før forsikringsselskap/takstmann har blitt kontaktet.

Skader meldes til Protector Forsikring ASA (Skadeavdelingen), telefon **24 13 18 88** eller **skade@protectorforsikring.no**

Styret skal alltid varsles ved skade på bygg.

Har dere mistanke om skadedyr?

Ta kontakt med Norsk Hussopp Forsikring, telefon **22 28 31 50** eller **skade@hussoppen.no**

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.

**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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema finnes på Vibbo.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

**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 skriftlig til styret.

**HMS**

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

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

I vårt borettslag er følgende gjort:

- ✓ kontroll av lekeplassene (2006)
- ✓ utskifting av ventilasjonsanlegg i alle boenheter (2007/08)
- ✓ utdeling av 1 stk. brannslukningsapparat og røykvarsler til hver boenhet (2009/10)
- ✓ påbegynt gjennomgang av elektrisk anlegg i fellesgarasjer (2013)
- ✓ skiftet sand i sandkasse (2015)
- ✓ brannvernrunde gjennomført i borettslaget (2016)
- ✓ Kontroll av lekeplassene (2020)
- ✓ årlig vernerunde

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- |            |  |
|------------|--|
| 1999       | Oppgradering av lekeplassene.  |
| 2000       | Asfaltering, ny styrebrakke.   |
| 2001       | Oppgradert styrebrakke, elektriske garasjeporter, belysning forretningstomta.                        |
| 2002       | Rømningsveier i fellesgarasjen.  |
| 2003       | Takstiger, nytt kabel-TV anlegg, totalrenovert grøntområde sør for stort garasjehus, nye pipebeslag. |
| 2004       | Fullført montering av heldekkende pipebeslag på alle boliger.  |
| 2006/07/08 | Utskifting av ventilasjonsanlegg.  |
| 2010       | Styret fornyet alle brannslukkere og brannvarslere i alle boliger.                                   |
| 2011/12    | Delvis skifte av kledning, vinduer og terrassedører.   |
| 2013       | Utbedring av dreneringsskade.  |
| 2014       | Diverse skifte av vinduer og terrassedører.  |
| 2015       | Utbedring vanninnsig i Røyksoppstien 6 - 8.  |
| 2017       | Utbedring vanninnsig i Piggsoppveien 84.   |
| 2018       | Delvis skifte av kledning, vinduer og terrassedører.   |
| 2019       | Ladeløsning el-bil fellesgarasjer. Delvis skifte av kledning, vinduer og terrassedører.              |
| 2020       | Total gjennomgang av OBOS Prosjekt   |
| 2020       | Nytt dekke på gjesteparkering for å tette lekkasje i garasjen under.                                 |
| 2020       | Belysning av mørke områder i borettslaget  |
| 2020       | Utbedret vanninnsig i Piggsoppveien  |
| 2021       | Feiing av alle piper og utbedret mangler   |
| 2021       | Ny avtale for oppgradering av Kabel-TV og Internett  |
| 2021       | Bygging av ny lekeplass for de minste  |
| 2021       | Skifte av utslitte garasjeporter og nytt åpningssystem   |
| 2021       | Nytt avfallssystem   |
| 2021       | Drenering av fellestomta/akebakken   |
| 2021       | Overtatt vedlikeholdsplikt for tilbygg og takvinduer   |
| 2022       | Asfaltering  |



## INNKOMNE FORSLAG

### A. Forslag fra styret om endring av vedtektene

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven § 1-6.

Borettslagsloven er ufravikelig. Bestemmelsene vil derfor gjelde for også vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke. Styret og forretningsfører anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Forslag til nytt punkt 1-3:

#### 1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

- (1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.
- (2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.
- (3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

---

### B. Forslag fra styret om endring av vedtektene

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven § 5-11 a.

Forslag til nytt punkt 4-4:

#### 4-4 Laderett

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) Kostnader til etablering av lader og strøm, dekkes av den enkelte andelseier.
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

---

### C. Forslag fra styret om endring av vedtektene

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker.

Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8.

Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling.

Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Tillegg til punkt 9-4:

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

#### D. Forslag fra Laura Röhler og Morten Bjerke om fasadeendring

I sammenheng med oppussing av vaskerom og gang, ønsker vi å fikse fasaden på huset slik at vi får lik front med de andre i borettslaget, mer i tråd med bebyggelsesplan løsninger. Noe som vil være mere estetisk og uniformt og fullføre enheten i borettslaget.

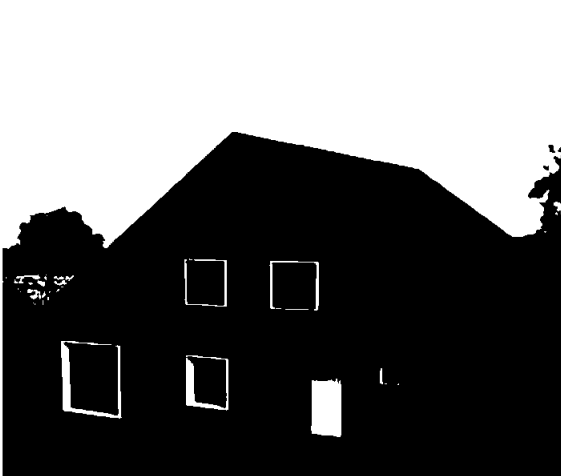
Da huset opprinnelig ble utbygget før 1999 (før kommunens bebyggelsesplan) ble en del av annen etasje, utenfor/over inngangspartiet, stående åpen uten støttende vegger under. Vi håper å kunne gjøre slik at alle veggene er i flukt og likner de ander i borettslaget.

Kommunen har ingen innvendinger og sier at forandringen ikke er vesentlig.

Fotavtrykket til huset endres ikke, bare gulvarealet forandres med ca tre kvadratmeter. Dette påvirker bare bebyggelsesgraden. Vinduer og uttrykk sett forfra vil ikke forandre seg utover at det nå da er en vegg og ikke en vegg med en nisje.

Det vi vil gjøre/håper å få lov til:

Flytte den avvikende vegg ut en meter slik at den er i flukt med de andre veggene på fasaden. (se bilde)



#### Styres innstilling:

Slik godkjenning vil ikke harmonere med intensjonen i vedtatt bebyggelsesplanen fra 1999, der det skulle legges til rette for en mer likestilt utnyttelse av bebyggelsesprosenten og ikke som tidligere "først til mølla" prinsipp. Bebyggelsesplanen har til intensjon å gi tilnærmet lik deling og rettighet til å utnytte bebyggelsesprosenten.

Selv om endringen ikke krever en byggesøknad, vil den påvirke utnyttelsesgraden på tomten. Huset i Piggisoppveien 52 ble bygget ut før 1999 og har allerede en vesentlig større utnyttelse av bebyggelsesprosenten enn det er mulig for andre beboere å oppnå.

Med bakgrunn i at forslaget øker utnyttelsesgraden, anbefaler styret generalforsamlingen ikke å stemme for forslaget.

En fasadeendring krever for øvrig 2/3 flertall av de avgitte stemmer for å bli vedtatt.



### **E. Forslag fra styret om endring av husordensreglene**

Fellesareal er et gode for alle beboere og må komme fellesskapet til gode. For å sikre at fellesarealer ikke uhensiktsmessig blir inkludert i enkelt hager, foreslår styret at det er generalforsamling som må godkjenne at fellesarealer blir inkludert i enkelte beboere sin hage.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene punkt 7 endres fra: *“Uten styrets samtykke kan ingen innlemme deler av fellesarealene i eget område, verken med gjerde, hekk eller annet stengsel.”*

endres til

*“Uten generalforsamlingens samtykke med kvalifisert flertall kan ingen innlemme deler av fellesarealene i eget område, verken med gjerde, hekk eller annet stengsel. Lekestue, husker, sklie, basseng, trampoline, boder etc. kan ikke plasseres på fellesområde uten styrets skriftlige samtykke”.*



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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