



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 102 608
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÆRLEBUKTA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 15.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 992102608

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 936 682	3 809 528
Sum inntekter		3 936 682	3 809 528
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 119 262	1 742 148
Sum kostnader		2 176 312	1 799 198
Driftsresultat		1 760 370	2 010 329
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 515	32 397
Sum finansinntekter		44 515	32 397
Annen finanskostnad		1 511 790	1 328 237
Sum finanskostnader		1 511 790	1 328 237
Netto finans		-1 467 275	-1 295 840
Resultat før skattekostnad		293 095	714 489
Årsresultat		293 095	714 489
Totalresultat		293 095	714 489
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		293 095	714 489
Sum overføringer og disponeringer		293 095	714 489



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		114 825 000	114 825 000
Sum varige driftsmidler		114 825 000	114 825 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		114 825 000	114 825 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 222	3 879
Sum fordringer		8 222	3 879
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 512 212	1 796 499
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 512 212	1 796 499
Sum omløpsmidler		1 520 434	1 800 378
SUM EIENDELER		116 345 434	116 625 378

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		245 000	245 000
Sum innskutt egenkapital		245 000	245 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		55 360 438	55 067 342
Sum opptjent egenkapital		55 360 438	55 067 342
Sum egenkapital		55 605 438	55 312 342
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 159 727	26 570 557
Øvrig langsiktig gjeld		34 447 500	34 447 500
Sum annen langsiktig gjeld		60 607 227	61 018 057
Sum langsiktig gjeld		60 607 227	61 018 057
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 119	153 088
Leverandørgjeld		114 787	141 891
Annen kortsiktig gjeld		9 863	
Sum kortsiktig gjeld		132 769	294 979
Sum gjeld		60 739 996	61 313 036
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 345 434	116 625 378



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 518018

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 102 608
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÆRLEBUKTA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 14.06.2025



Organisasjonsnr: 992 102 608
VÆRLEBUKTA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 936 682	3 809 528
Sum inntekter		3 936 682	3 809 528
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 119 262	1 742 148
Sum kostnader		2 176 312	1 799 198
Driftsresultat		1 760 370	2 010 329
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 515	32 397
Sum finansinntekter		44 515	32 397
Annen finanskostnad		1 511 790	1 328 237
Sum finanskostnader		1 511 790	1 328 237
Netto finans		-1 467 275	-1 295 840
Resultat før skattekostnad		293 095	714 489
Årsresultat		293 095	714 489
Totalresultat		293 095	714 489
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		293 095	714 489
Sum overføringer og disponeringer		293 095	714 489



Organisasjonsnr: 992 102 608
VÆRLEBUKTA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		114 825 000	114 825 000
Sum varige driftsmidler		114 825 000	114 825 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		114 825 000	114 825 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 222	3 879
Sum fordringer		8 222	3 879
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 512 212	1 796 499
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 512 212	1 796 499
Sum omløpsmidler		1 520 434	1 800 378
SUM EIENDELER		116 345 434	116 625 378
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		245 000	245 000
Sum innskutt egenkapital		245 000	245 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		55 360 438	55 067 342



Sum opptjent egenkapital	55 360 438	55 067 342
Sum egenkapital	55 605 438	55 312 342
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 159 727	26 570 557
Øvrig langsiktig gjeld	34 447 500	34 447 500
Sum annen langsiktig gjeld	60 607 227	61 018 057
Sum langsiktig gjeld	60 607 227	61 018 057
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 119	153 088
Leverandørgjeld	114 787	141 891
Annen kortsiktig gjeld	9 863	
Sum kortsiktig gjeld	132 769	294 979
Sum gjeld	60 739 996	61 313 036
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	116 345 434	116 625 378



Organisasjonsnr: 992 102 608
VÆRLEBUKTA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1295

VÆRLEBUKTA BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i VÆRLEBUKTA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

2. juni 2025 kl. 18:00, Velferdssentralen, Sykehusgata 10 (det gule huset ved kanalen).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Lading av el-sykler i fellesgarasjen
8. Mistillit til styremedlem
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i VÆRLEBUKTA BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på generalforsamlingen.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg
1. 1295 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse vedtas på generalforsamlingen.



Sak 7

Lading av el-sykler i fellesgarasjen

Forslag fremmet av:

Dagoberto Gonzalez Mendoza

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til generalforsamling i Værlebukta borettslag (06.april 2025)

Sak: Styret får som oppdrag å tilrettelegge lading av el-sykler i fellesgarasjen under Glassverket 54 og 56, for sikker og rettferdig lading av el-sykler – med fokus på sikkerhetsaspekter.

a) Hva saken gjelder: Forslaget adresserer spørsmålet om tillatelse for lading av elsykler i fellesgarasjen tilknyttet Glassverket 54 og 56. Det har vært diskusjoner og tidligere initiativer for å forby lading av elsykler i garasjen. Dette er imidlertid ikke i tråd med OBOS' regelverk. Referanse: OBOS-rådgiver Sven-Robby Dierkes (januar 2025). Dokumentasjon vil bli lagt frem under generalforsamlingen.

b) Hva er forslaget og hvorfor foreslås det: Forslaget er at styret i Værlebukta borettslag får som oppdrag å tilrettelegge for lading av elsykler i garasjen. Det er ingen eksisterende forskrifter fra myndighetene eller brannvesenet som forbyr lading av elsykler i garasjeanlegg. Det er vanlig praksis at folk som eier egen bolig lader sine elsykler i garasjen, og det er ingen grunn til at vi ikke skal kunne gjøre det i vårt borettslag.

Lading av elsykler innendørs (i boligen) eller på balkonger kan faktisk være mer risikabelt, da brannfaren ikke reduseres. Videre kan lading av elsykler på balkonger eller utendørs føre til sikkerhetsmessige utfordringer, spesielt ved dårlig vær. Se forskriften til DSB (Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap), blant annet.

Det er også verdt å merke seg at Værlebukta borettslag tidligere har investert i ladeinfrastruktur for el-biler, noe som viser at vi er åpne for moderne løsninger og tilrettelegging for elektriske kjøretøy.

I dag, Værlebukta borettslag tillater lading av batterier til elektriske kjøretøy (scooter) fra hjelpemiddelsentralen eller private. Det kan komme flere av slike elektriske kjøretøy og borettslaget må sørge for at beboere som har behov for lading av sine batterier, kan gjøre det på en enklere måte.

Elsykler som er godkjent i henhold til den europeiske standarden EN 15194 og EU-godkjent merket batterier er like sikre som elbil batterier. I august 2024 var jeg i kommunikasjon med Bjørn Jensen, Branninspektør i Brannvesen Moss for å hente kunnskap og anbefalinger om denne saken. Bjørn Jensen skriver i sitt brev, at brannvesen kan ikke forby lading av elsykler under garasjen vår. Bjørn Jensen kommer med de samme anbefalinger som vi finner på DSB: «En god start er et dedikert område vekk fra rømningsvei, uten brennbart materiale i nærheten, med røykvarsler som fungerer og er koblet til brannalarmanlegg eller seriekoblet».

Jeg har også vært i kommunikasjon med Jan-Tore Dilling, Brannfaglig rådgiver til Brannvernforeningen i Norge. Han sier det samme som Bjørn Jensen og som DSB. Jeg også kontaktet Brannfaglig Fellesorganisasjon (<https://bfobrann.no>) og fikk samme svar fra deres rådgiver Mona Nerli Löffström.

(Skriftlig dokumentasjon og svar fra alle vil fremlegges under generalforsamling).

Det er mange tiltak som kan gjøres for at det blir enda tryggere med lading av elsykler. Disse er bare noen av dem:

1. Lading skal begrenses til 1 (eller 2) elsykler om gangen.



2. Stikkkontakten skal utstyres med en tidsur som tillater lading i maksimalt 4 timer. Etter denne perioden må man trykke på tidsuret for å starte ladingen på nytt.

3. Eieren av elsykkelen må ha jevnlig tilsyn med ladingen.

Vi må også følge de nasjonale anbefalingene fra DSB vedrørende lading av batterier, som inkluderer å lade i rom med røykvarsler og følge produsentens bruksanvisning.

Vi har en veldig god plass for lading av elsykler. Det er samme plass hvor det elektriske kjøretøy (scooter) lades i dag. Det er ved siden av garasjeporten. Her er det veldig god ventilasjon og det er montert røykvarsler i garasjen.

Enda bedre, borettslaget kan investere i et ladeskap til el-syssel batterier. Det koster rundt 12.000 NOK et godkjent skap som har plass til 4 til 6 batterier. Det er et brannsikre skap!

c) Kostnader og plan (tidsaspekt): Kostnadene for å installere tidsur på stikkontaktene og eventuelle nødvendige sikkerhetstiltak vil være minimale, og kan vurderes i samarbeid med en elektriker. Jeg foreslår at styret innhenter tilbud fra kvalifiserte elektrikere for å få en oversikt over kostnader og muligheter.

Innkjøp av et godkjent brannsikre ladeskap kan også være en god investering:

<https://laudprodukter.no/produkt/sykkelparkering/elsyssel-batteri-ladeskap/ladeskap-el-syssel-batterier-laadlocker/?srsltid=>

Jeg håper generalforsamlingen (beboere) vil vurdere dette forslaget og ser frem til en konstruktiv diskusjon om dette viktige spørsmålet på den kommende generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen,

Dagoberto Gonzalez

Beboer og styremedlem i Værlebukta borettslag

Glassverket 54

Styrets innstilling

FORSLAG FRA SEKRETÆR OM LADING AV EL-SYKKELE I GARASJEN 54-56 FOR VÆRLEBUKTA BORETTSLAG

Styret har tidligere diskutert et forslag fra sekretær (juni 2024) om installering av opplegg for lading av el-sykel. Styrets flertall stemte for å ikke tillate slik lading. Avgjørelsen medførte at vi la til et punkt for «husordensreglene» i garasjen -det er ikke tillatt å lade el-sykel i garasjeanlegget.

Styrets flertall kan ikke se at forslagsstillerens forslag endrer tidligere flertallsbeslutning. Forslaget avvises

Styrets flertall (styreleder, nestleder og begge varamedlemmer) ser allikevel behov for å komme med en begrunnelse for avvisningen av sekretærens forslag.

1. I 2018 besluttet daværende styre enstemmig å la en beboer få tillatelse til å parkere sin el-scooter (støttet av NAV) på egen plass i garasjen, nær garasjeporten. Der kunne vedkommende lett få adgang til lading av scooteren, lading hvor borettslaget dekket strømkostnaden. Slike HC-scootere har batteri som er vesentlig forskjellig fra batterier for el-sykel, ikke minst på sikkerhet for lading (krever langt lavere ladespenning enn batteri for el-sykel).

Styret er av den klare mening at dagens HC-plass fortsatt skal prioriteres for

parkering av HC-scootere. Det vil derfor være uaktuelt å benytte denne plassen for ladestasjon av el-sykel.

2. Beboere i nr 58 har ikke tilgang til garasjen 54-56. De «sogner» til garasjeanlegget for GVBS (Glassverket boligsameie), GVBS har ikke tillatt el-sykel lading i sine garasjeanlegg, derfor vil ikke nevnte beboere få samme



mulighet for el-sykkellading (hvis det blir «ja» for el-sykkellading i 54-56). De må derfor gis tilgang til nevnte garasje.

3. Det vil påløpe kostnader med opprettelse av ladestasjoner for el-sykler. Siden styret ikke tillater lading har vi ikke fokusert på å hente informasjon om dette.

4. Norsk brannvernforening, If forsikring og DSB (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) har laget en egen «Ladevettregler» for El-sykler/el-sparkesykler. I ett av punktene står det: «Lad når du er våken og til stede». Dette sier vel det aller meste om forhold man skal ta hensyn til ved lading av el-sykler.

Styret vil anbefale kommende styre om å kontakte OBOS for veiledning i etablering av egne utendørs «sykkelområder» for lading av el-sykler (og el-sparkesykler) dersom de ønsker å gå videre med denne saken. Borettslaget har egnede uteområder for dette.

Forslag til vedtak

Styret får som oppdrag å tilrettelegge lading av el-sykler i fellesgarasjen under Glassverket 54 og 56, for sikker og rettferdig lading av el-sykler – med fokus på sikkerhetsaspekter.

Sak 8

Mistillit til styremedlem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre. Borettslagslova paragraf 8-3 eller 2.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen på det sterkeste å bytte ut styremedlemmet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra Valgkomiteen i Værlebukta borettslag – Generalforsamling 2.6.25

Styret i Værlebukta borettslag v/Kjell Lund

Valgkomiteen Værlebukta borettslag - Bjørn Terje Jullumstrø & Torill Braaten

Generalforsamling Værlebukta borettslag

Valgkomiteen har ikke funnet kandidater til styrearbeid for 2025. Dette tolker Valgkomiteen med at det ikke er gode arbeidsforhold i Styret, og at ingen ønsker gjenvalg er en alvorlig situasjon.

Den 7. februar i år mottok Valgkomiteen en mail fra styremedlem Dagoberto Gonzales - som IKKE er på valg, og som ikke var delt med Styreleder. Dette er for oss en ny opplevelse og ikke noe Valgkomiteen har behandlet, annet enn at slike saker ikke bidrar til å skape et godt miljø for Styret. Styremedlemmet får bruke sin talerett under Generalforsamlingen til å fremsnakke seg selv og ikke til en valgkomite når en ikke er på valg.

Styreleder: På valg for 2 år



Sekretær: Ikke på valg

Nesteleder: På valg for 2 år

Varamedlem: På valg for 1 år

Varamedlem: På valg for 1 år

Bjørn Jullumstrø Torill Braaten

Moss, 28.mars 2025

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Rapport om styrets arbeid mai 2024– juni 2025

Styret har avholdt følgende 5 styremøter:

2024: 17.06-02.09-21.10

2025: 13.01- 31.3 – 19.05

Styret har dessverre også i inneværende styreperiode hatt litt samarbeidsproblemer. Spesielt mellom styreleder og sekretær.

Informasjon til beboerne

Styret har informert beboerne om følgende saker:

- Informasjon om styrets medlemmer
- Være nøye med korrekt sortering av avfall i søppelrommet + bretting av kartonger. Samt informasjon om levering av beholdere for matavfall. Vi har bestilt 10 beholdere
- Å holde vannavløpet på verandaer rent – ikke anledning til å plassere saker i gangene – sjekke batterier i røykvarsler
- Informasjon om klipping av hekker og busker
- Informasjon om at det ikke ble endring i felleskostnadene for 2025
- Varsling om ordinær generalforsamling 02.juni i Velferdssentralen
- Informasjon om økte TV-kostnader fra 01.mai for borettslagets fellesavtale (kr. 20,- pr mnd)
- Informasjon om hjelp til snømåking av veranda/terrasse (Fortuna, samme opplegg som i 2024)
- Informasjon om montering av nødstrømsbatterier ved dører med døråpnerautomatikk
- Informasjon om utlevering av kodebrikke til garasjeanlegget v/Glassverket boligsame
- Informasjon om nytten av å bruke Vibbo til informasjon og for å legge inn spørsmål til Styret

Saker som er behandlet av styret og aktiviteter

- Det er gjennomført vår årlige HMS-runde. Enkelte små uregelmessige forhold avdekket, dette er utbedret
- Kontroll og service av gassstilgangen (november) samt avlesing av gassmålere (3 målere)
- Det har vært avtalemessig kontroll av brannvarslingssystemet og nødlys (årlig), garasjeport (2 ganger i året) og heiser (også to ganger i året)
- Styret har vasket/spylt vegger i alle blokker, fjernet måkeskitt. Sørget for nødvendig snømåking og strøing, i samarbeid med Lindhaugen (som vi har avtale med vedr snømåking)
- Forhandlet en ny rentejustering med OBOS-banken på borettslagets lån. Årlig rentereduksjon ca kr. 11.000
- Rygge Eiendomsservice har forskalet og malt betongsvillene ved verandaene langs nr 50-52
- Det er fylt igjen med jord en stor plenfordypning utenfor nr 50
- Montert gelender ved «nedgangen» til nr 50-52



- Montert to lamper på veggen mellom 50-52 (med bevegelsessensor ved mørke kvelder)
 - Rettet feil med en varmekabel ved nedkjøringen til garasjen under 54-56
 - Informert om at det ikke er lov å lade batterier for el-sykler/el-sparkesykler i garasjen. Dette er også oppdatert under husordensreglene «Ordensregler for garasjen under 54/56»
 - Dugnad (13.mai) – bra oppmøte
 - Avlesing av våre 3 vannmålere, sendt kommunen (frist 31.12.24).
 - Det har vært vedlikehold av heisene. Strammet kabler for to heiser og skiftet batteri for «nødtelefonen» i alle heiser
 - Kontrollert stoppekran for vann (montert på badet)for flere beboere (noen kraner skiftet)
 - Gjennomgått TEGG-rapport med Ing.Pettersen. TEGG-kontroll foretas hvert 3dje år. Dette er en pålagt internkontroll av alt av elektriske anlegg i borettslaget. Alle «alvorlige» avvik som krever utbedring er gjort
 - Skiftet elektronisk komponent i sentralen for porttelefoner i nr 56 (kunne ikke se hvem som ringte på)
 - Bekreftet til kommunen at det kan monteres elektronisk låssystem på dør til beboere som ønsker dette i anledning behov for regelmessig helsemessig kommunalt tilsyn
- Styret har hatt løpene kontroll på fakturaer og på regnskapet
- Likviditets- og regnskapsbudsjett for 2025 er vedtatt og sendt OBOS
 - Styret godkjenner løpende nye andelseiere. Det er kommet to nye andelseiere; Kevin Kvarv i leil 17, Glassverket 56, innflytting 06.januar og Merete Finsrud Hatle/Rune Andre Larsen, leil 31, Glassverket 54. Innflytting 01.mai 2025
- Planlagt vedlikehold 2025 (Ingen store vedlikeholdsoppgaver)**
- Hekke-og buskklipping (tidlig høst)
 - Start gressklipping 01.mai (slutt 1.oktober)
 - Nødvendig forebyggende arbeid for eliminering av maurplager ved nr. 50
 - Nødvendig vedlikehold av bygninger og uteareal
 - Borettslagets årlige dugnad (mai/juni)



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Sum driftsinntekter er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalkostnader. Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold generelt og kommunale avgifter. Samtidig var det kostnader som energi/fyring og andre driftskostnader som var lavere enn budsjettert.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 387 665.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 382 000 til ordinær drift og vedlikehold av borettslaget.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold og andre driftskostnader i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Værlebukta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Værlebukta Borettslag som viser et overskudd på kr. 293.095. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 Værlebukta	Telefon: +47 23 31 0720	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 972854599
---	-------------------------	---	-------------------------------



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 80 679 0004



VÆRLEBUKTA BORETTSLAG ORG.NR. 992 102 608, KUNDENR. 1295

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 505 399	1 293 581
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	293 095	714 489
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-260 830	-302 671
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-150 000	-200 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-117 735	211 818
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 387 665	1 505 399

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 520 434	1 800 378
Kortsiktig gjeld	-132 769	-294 979
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 387 665	1 505 399



VÆRLEBUKTA BORETTSLAG ORG.NR. 992 102 608, KUNDENR. 1295

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		1 772 620	1 630 908	2 001 984	2 001 984
Innkrevde felleskostnader	2	1 947 816	1 934 880	1 948 016	1 948 016
Andre inntekter	3	66 246	43 740	20 000	45 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 786 682	3 609 528	3 970 000	3 995 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 500	-8 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-10 438	-10 063	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-107 630	-102 210	-105 500	-111 000
Konsulenthonorar	7	-7 325	-3 293	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-574 316	-277 974	-434 500	-382 000
Forsikringer		-203 432	-189 988	-202 000	-233 000
Kommunale avgifter	9	-682 206	-568 704	-620 000	-661 000
Energi/fyring	10	-102 377	-87 358	-115 000	-105 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 572	-225 793	-229 000	-238 000
Andre driftskostnader	11	-194 965	-276 767	-320 900	-335 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 176 312	-1 799 199	-2 100 400	-2 139 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 610 370	1 810 329	1 869 600	1 856 000
Innbetalt andel fellesgjeld		150 000	200 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 760 370	2 010 329	1 869 600	1 856 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	44 515	32 397	12 000	12 000
Finanskostnader	13	-1 511 790	-1 328 237	-1 520 600	-1 489 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 467 275	-1 295 840	-1 508 600	-1 477 000
ÅRSRESULTAT		293 095	714 489	361 000	379 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		293 095	714 489		



VÆRLEBUKTA BORETTSLAG ORG.NR. 992 102 608, KUNDENR. 1295

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	114 825 000	114 825 000
SUM ANLEGGSMIDLER		114 825 000	114 825 000
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	8 222	3 879
Driftskonto OBOS-banken		295 668	323 077
Sparekonto OBOS-banken		1 216 544	1 473 423
SUM OMLØPSMIDLER		1 520 434	1 800 378
SUM EIENDELER		116 345 434	116 625 378
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 49 * 5 000		245 000	245 000
Annen egenkapital	16	55 360 438	55 067 342
SUM EGENKAPITAL		55 605 438	55 312 342
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	26 159 727	26 570 557
Borettsinnskudd	18	34 447 500	34 447 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		60 607 227	61 018 057
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		114 787	141 891
Påløpte renter		8 119	131 714
Påløpte avdrag		0	21 374
Annen kortsiktig gjeld	19	9 863	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		132 769	294 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 345 434	116 625 378
Pantstillelse	20	80 337 500	80 337 500
Garantiansvar		0	0

Moss, 14.04.2025

Styret i Værlebukta Borettslag

Kjell Lund/s/

Dagoberto Gonzalez Mendoza/s/ Tore Borchgrevink Lund/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat 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	1 718 496
Kabel-TV	229 320
Kapitalkostnader på IN-lån	1 768 031
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 589



Overført til kapitalkostnader	-1 772 620
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 947 816

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fakturert beboere for gassavlesning	66 246
SUM ANDRE INNTEKTER	66 246

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2023/2024, og er på kr 50 000. I tillegg har styret fått dekket middag for kr 1 750, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 438.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 325
SUM KONSULENTHONORAR	-7 325

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-145 659
Drift/vedlikehold VVS	-6 463
Drift/vedlikehold elektro	-13 363
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-114 386
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 205
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-25 506
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 248
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 023
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-119 150
Kostnader dugnader	-315
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-574 316

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

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

Eiendomsskatt	-290 606
Vann- og avløpsavgift	-312 775
Renovasjonsavgift	-78 825
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-682 206

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-55 112
Andre fyringskostnader	-47 266
SUM ENERGI / FYRING	-102 377

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 550
Renhold ved firmaer	-135 547
Snørydding	-32 231
Andre fremmede tjenester	-12 624
Trykksaker	-322
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 750
Andre kontorkostnader	-1 241
Porto	-250
Kontingenter	-4 900
Bank- og kortgebyr	-2 450
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-194 965

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 019
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 496
SUM FINANSINNETEKTER	44 515

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 511 790
SUM FINANSKOSTNADER	-1 511 790

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	114 825 000
SUM BYGNINGER	114 825 000

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr. 1/bnr. 1248

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	8 222
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 222

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	9 182 263
Egenkapital fra IN tidligere	51 160 394
Egenkapital fra IN 2024	150 000
Reduksjon EK fra IN	-5 132 219
SUM ANNEN EGENKAPITAL	55 360 438

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,53 %. Løpetiden er 47 år.

Opprinnelig, 2010	-80 377 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 646 549
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	260 830
Nedbetalt tidligere, IN	51 160 394
Nedbetalt i år, IN	150 000
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-26 159 727

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

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-34 447 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-34 447 500

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avvik tilbakeført i 2025	-9 863
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 863

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 447 500
-----------------	------------



Pantelån	26 159 727
Beregnete IN-forpliktelser	46 178 175
TOTALT	106 785 402

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	114 825 000
TOTALT	114 825 000



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25

Selskapsnummer: 1295 Selskapsnavn: VÆRLEBUKTA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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