



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 048 069
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLERUDBAKKEN 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: 08.06.2022

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 999 439 | 3 611 504 |
| Sum inntekter | | 3 999 439 | 3 611 504 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 229 469 | 210 539 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 8 177 | 104 759 |
| Annen driftskostnad | | 3 719 596 | 4 982 220 |
| Sum kostnader | | 3 957 242 | 5 297 518 |
| Driftsresultat | | 42 197 | -1 686 014 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 199 | 5 242 |
| Sum finansinntekter | | 3 199 | 5 242 |
| Annen finanskostnad | | 38 870 | 24 493 |
| Sum finanskostnader | | 38 870 | 24 493 |
| Netto finans | | -35 671 | -19 251 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 6 526 | -1 705 265 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 6 526 | -1 705 265 |
| Årsresultat | | 6 526 | -1 705 265 |
| Totalresultat | | 6 526 | -1 705 265 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 6 526 | -1 705 265 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 6 526 | -1 705 265 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 82 421 000 | 82 421 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 24 530 | 32 707 |
| Sum varige driftsmidler | | 82 445 530 | 82 453 707 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 2 919 | 2 911 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 2 919 | 2 911 |
| Sum anleggsmidler | | 82 448 449 | 82 456 618 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 64 339 |
| Andre fordringer | | 112 733 | 3 654 |
| Sum fordringer | | 112 733 | 67 993 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 824 430 | 1 949 627 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 824 430 | 1 949 627 |
| Sum omløpsmidler | | 1 937 163 | 2 017 620 |
| SUM EIENDELER | | 84 385 612 | 84 474 238 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 7 800 | 7 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 7 800 | 7 800 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 50 149 212 | 50 142 686 |
| Sum opptjent egenkapital | | 50 149 212 | 50 142 686 |
| Sum egenkapital | | 50 157 012 | 50 150 486 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 916 209 | 1 979 234 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 32 302 200 | 32 302 200 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 34 218 409 | 34 281 434 |
| Sum langsiktig gjeld | | 34 218 409 | 34 281 434 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 226 | 211 |
| Leverandørgjeld | | 9 965 | 42 107 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 10 191 | 42 318 |
| Sum gjeld | | 34 228 600 | 34 323 752 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 84 385 612 | 84 474 238 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 451375

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 048 069
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLERUDBAKKEN 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: 08.06.2022

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, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 950 048 069
VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 999 439 | 3 611 504 |
| Sum inntekter | | 3 999 439 | 3 611 504 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 229 469 | 210 539 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 8 177 | 104 759 |
| Annen driftskostnad | | 3 719 596 | 4 982 220 |
| Sum kostnader | | 3 957 242 | 5 297 518 |
| Driftsresultat | | 42 197 | -1 686 014 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 199 | 5 242 |
| Sum finansinntekter | | 3 199 | 5 242 |
| Annen finanskostnad | | 38 870 | 24 493 |
| Sum finanskostnader | | 38 870 | 24 493 |
| Netto finans | | -35 671 | -19 251 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 6 526 | -1 705 265 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 6 526 | -1 705 265 |
| Årsresultat | | 6 526 | -1 705 265 |
| Totalresultat | | 6 526 | -1 705 265 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 6 526 | -1 705 265 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 6 526 | -1 705 265 |



Organisasjonsnr: 950 048 069
VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 82 421 000 | 82 421 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 24 530 | 32 707 |
| Sum varige driftsmidler | | 82 445 530 | 82 453 707 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 2 919 | 2 911 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 2 919 | 2 911 |
| Sum anleggsmidler | | 82 448 449 | 82 456 618 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 64 339 |
| Andre fordringer | | 112 733 | 3 654 |
| Sum fordringer | | 112 733 | 67 993 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 824 430 | 1 949 627 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 824 430 | 1 949 627 |
| Sum omløpsmidler | | 1 937 163 | 2 017 620 |
| SUM EIENDELER | | 84 385 612 | 84 474 238 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 7 800 | 7 800 |
| Sum innskutt egenkapital | 7 800 | 7 800 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 50 149 212 | 50 142 686 |
| Sum opptjent egenkapital | 50 149 212 | 50 142 686 |
| Sum egenkapital | 50 157 012 | 50 150 486 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 916 209 | 1 979 234 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 32 302 200 | 32 302 200 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 34 218 409 | 34 281 434 |
| Sum langsiktig gjeld | 34 218 409 | 34 281 434 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 226 | 211 |
| Leverandørgjeld | 9 965 | 42 107 |
| Sum kortsiktig gjeld | 10 191 | 42 318 |
| Sum gjeld | 34 228 600 | 34 323 752 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 84 385 612 | 84 474 238 |



Organisasjonsnr: 950 048 069
VALLERUDBAKKEN 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

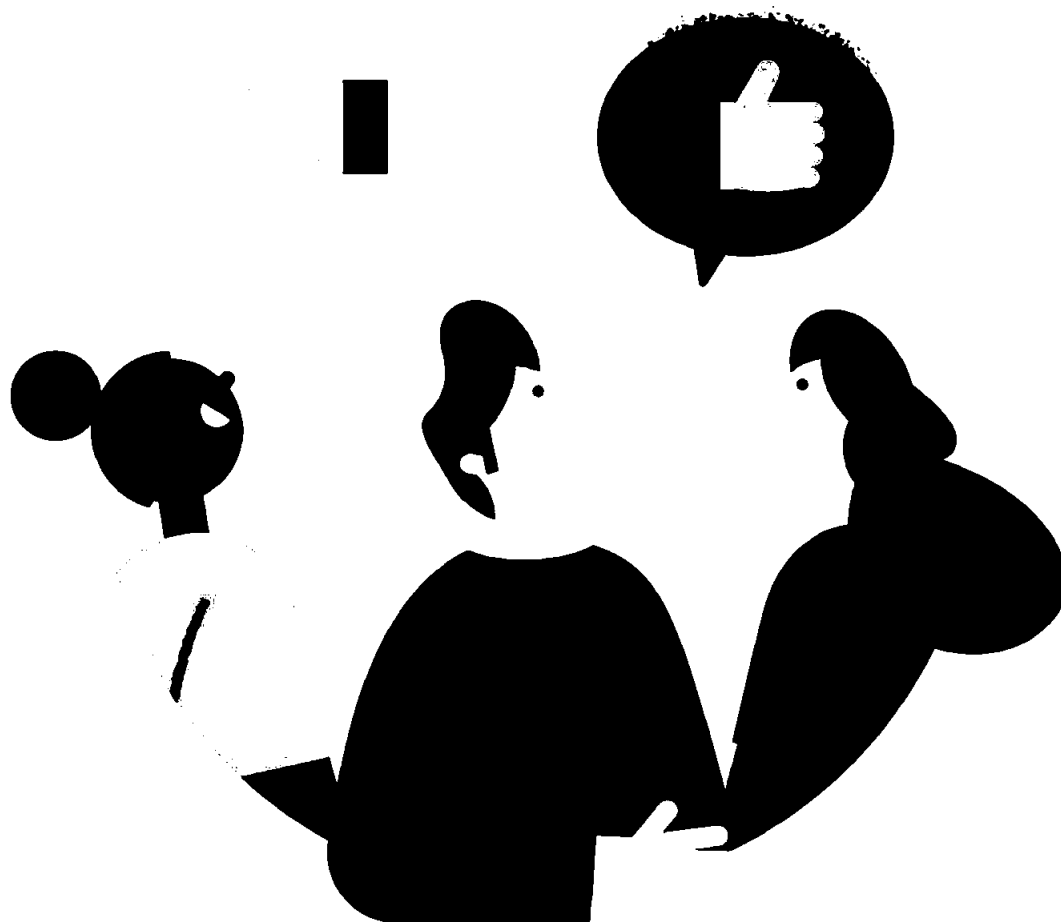
| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0524 Vallerudbakken Borettslag



Til andelseierne i Vallerudbakken Borettslag

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 Vallerudbakken Borettslag det kommende året.

Velkommen til ordinær generalforsamling onsdag 8. juni 2022 kl. 18:00.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vallerudbakken Borettslag avholdes
onsdag 8. juni 2022 kl. 18:00 i Lørenskog hus, Vasshullet.

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
- B) Valgkomiteen
- C) Miljøutvalget

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om endring av vedtektene (kommunikasjon)
- B) Forslag om endring av vedtektene (laderett)
- C) Forslag om endring av vedtektene (OBOS generalforsamling)
- D) Forslag om redegjørelse av status sak (utekatt)

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Lørenskog, 4.5.2022
Styret i Vallerudbakken Borettslag

Magnus Knatterud Høvde /s/ John Smits /s/

Tonje Jensen /s/ Lars Peter Raknes /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Generelle opplysninger

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

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

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

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

Det er ingen ansatte.

Tillitsvalgte

Siden generalforsamling i fjor har borettslagets tillitsvalgte vært:

| | | |
|-------------|------------------------|-----------------|
| Styreleder | Magnus Knatterud Høvde | Rimsoppfaret 3 |
| Nestleder | John Smits | Rimsoppfaret 37 |
| Styremedlem | Tonje Jensen | Kremleveien 23 |
| Styremedlem | Lars Peter Raknes | Kremleveien 29 |
| Varamedlem | Ida Sandnes | Kremleveien 36 |
| Varamedlem | Trygve Solli | Kremleveien 40 |

Endringer i perioden:

På ekstraordinær generalforsamling 1.10.2021 ble Magnus Knatterud Høvde valgt som styreleder etter Øystein Berglund. Lars Peter Raknes rykket da opp som styremedlem. Trygve Solli ble valgt som nytt varamedlem etter Ida Langslet Øie.

Samtidig ble Marit Lukerstuen Raaum og Cecilie Augestad valgt som miljøutvalg.

| | | |
|-------------------|------------------------|---------------------------|
| Delegert OBOS | Øystein Berglund | Rimsoppfaret 51 |
| Varadelegert OBOS | Magnus Knatterud Høvde | Rimsoppfaret 3 |
| Valgkomité | Jon Dyre | Kremleveien 31 |
| Valgkomité | Stig Roar Toven | Rimsoppfaret 28 |
| Valgkomité | Åse Marit Jørgensen | Rimsoppfaret 20 |
| Valgkomité | Anne Marie Jacobsen | Kremleveien 40 |
| Miljøutvalg | Jane Syvertsen | Kremleveien 48 |
| Miljøutvalg | Bente Handberg | Kremleveien 58 |
| Miljøutvalg | Nina Listerud | Kremleveien 65 |
| Miljøutvalg | Marit Lukerstuen Raaum | Rimsoppfaret 34 |
| Miljøutvalg | Cecilie Augestad | Rimsoppfaret 21 (flyttet) |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskaps sjef 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.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 999 439 mot budsjettet kr 3 940 000.

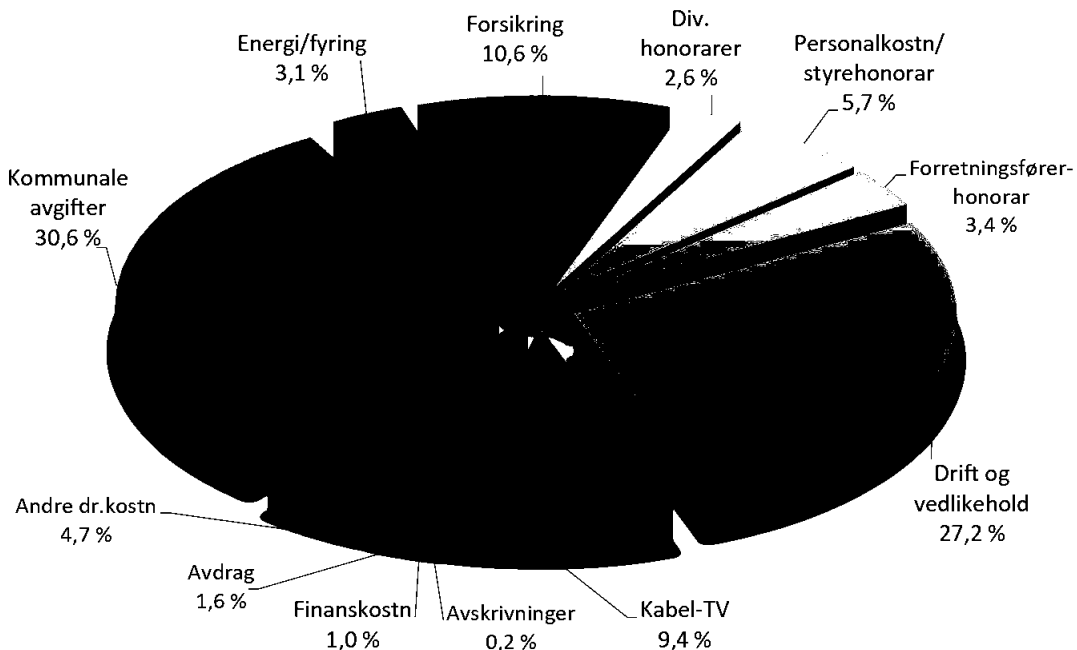
Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes høyere inntekter fra el-billading enn antatt, samt innfrielse av tillegg for maling av hus.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 957 242 mot budsjettet kr 5 080 000.

Avviket skyldes mindre behov for vedlikehold av vegger i forbindelse med maling, samt at utskifting av vinduer og dører ble stilt i bero i påvente av vindusprosjektet.

Kostnadsdiagrammet under viser borettslagets kostnader fordelt prosentvis og gir en indikasjon på hva felleskostnadene brukes til. Kommunale avgifter var i 2021 den største biten med 30,6 %.



Resultat

Årets resultat på kr 6 526 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til opptjent egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) føres kun i balansen og er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var kr 1 926 972 pr 31.12.2021 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 kr 1 500 000 til større vedlikehold som omfatter innkjøp av maling til 22 hus, arbeid som må gjøres ifb. maling, noe panelbytte, utskifting av gatelys, utbedring av lekeplass, fartsdumper, samt ordinært vedlikehold. Evt. utskifting av vinduer i 2022 er foreløpig holdt utenom budsjettet.

Kommunale avgifter

Kommunestyret i Lørenskog har vedtatt økninger i årsgebyret for avløp og feiing. For vann og renovasjon er det ingen endringer i årsgebyret.

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. Som følge av høye strømpriser, har vi budsjettert med en økning i denne posten.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 øker med ca. 8 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i vårt borettslag.

Lån

Borettslagets lån i OBOS-banken er tatt opp ifb. diverse vedlikeholdsprosjekter og har en ramme på kr 10 millioner. Det er pr. 26.08.2020 tatt ut kr 2 millioner av rammen.

Lånet er gitt som et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 2,15 % pr. 31.12.2021 og er iht. betalingsprognose nedbetalt 30.7.2045.

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

Forretningsførerhonorar

Som følge av generell lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med ca. 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 som øker med kr 200 fra april.

Til tross for økte felleskostnader viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

Dersom vindusprosjektet igangsettes, må prosjektet lånefinansieres og det estimeres et låneopptak i størrelsesorden 10 - 12 millioner. Felleskostnadene vil da måtte økes ytterligere pga. økte renter og avdrag. Styret vil komme med nærmere informasjon om dette.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vallerudbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vallerudbakken 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 rettviseende 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 regnskapsskikk 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 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 mishigheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning –Vallerudbakken 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, 10. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAP FOR 2021

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 |
|--|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 1 975 302 | 995 954 | 1 975 302 | 1 926 972 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 6 526 | -1 705 265 | -1 174 000 | -498 000 |
| Tilbakeføring av avskrivning 14 | 8 177 | 104 759 | 30 000 | 10 000 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 0 | -40 881 | 0 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 0 | 2 000 000 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag langs. lån 16 | -63 025 | -81 785 | -63 000 | -63 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | -8 | -2 910 | 0 | 0 |
| Uttak øremerk. bankkto | 0 | 705 430 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -48 330 | 979 348 | -1 207 000 | -551 000 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 926 972 | 1 975 302 | 768 302 | 1 375 972 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 1 937 163 | 2 017 620 | | |
| Kortsiktig gjeld | -10 191 | -42 318 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 926 972 | 1 975 302 | | |



RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 885 602 | 3 512 384 | 3 880 000 | 4 200 000 |
| Andre inntekter | 3 | 113 837 | 99 120 | 60 000 | 200 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 3 999 439 | 3 611 504 | 3 940 000 | 4 400 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -29 469 | -20 539 | -30 000 | -35 000 |
| Styrehonorar | 5 | -200 000 | -190 000 | -200 000 | -220 000 |
| Avskrivninger | 14 | -8 177 | -104 759 | -30 000 | -10 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -6 125 | -5 250 | -6 000 | -7 000 |
| Andre honorarer | | -9 000 | -9 000 | -20 000 | -20 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -137 015 | -133 675 | -138 000 | -140 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -72 857 | -22 113 | -250 000 | -200 000 |
| Kontingenter | | -15 600 | -15 600 | -16 000 | -16 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 105 287 | -2 672 109 | -2 000 000 | -1 500 000 |
| Forsikringer | | -431 818 | -456 516 | -475 000 | -465 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 243 030 | -1 058 149 | -1 245 000 | -1 400 000 |
| Energi/fyring | | -124 871 | -91 744 | -100 000 | -200 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -383 496 | -361 970 | -370 000 | -445 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -190 498 | -156 094 | -200 000 | -200 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -3 957 242 | -5 297 518 | -5 080 000 | -4 858 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 42 197 | -1 686 014 | -1 140 000 | -458 000 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 3 199 | 5 242 | 5 000 | 5 000 |
| Finanskostnader | 12 | -38 870 | -24 493 | -39 000 | -45 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -35 671 | -19 251 | -34 000 | -40 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 6 526 | -1 705 265 | -1 174 000 | -498 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 6 526 | 0 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | -1 705 265 | | |

**BALANSE**

| | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER: | | | |
| Bygninger | 13 | 80 774 110 | 80 774 110 |
| Tomt | | 1 646 890 | 1 646 890 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 24 530 | 32 707 |
| Øremerkede bankinnskudd | 19 | 2 919 | 2 911 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 82 448 449 | 82 456 618 |
| OMLØPSMIDLER: | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 112 733 | 67 993 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 301 854 | 465 999 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 0 | 680 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 522 577 | 1 482 949 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 937 163 | 2 017 620 |
| SUM EIENDELER | | 84 385 612 | 84 474 238 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL: | | | |
| Innskutt egenkapital 78 * 100 | | 7 800 | 7 800 |
| Opptjent egenkapital | | 50 149 212 | 50 142 686 |
| SUM EGENKAPITAL | | 50 157 012 | 50 150 486 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD: | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 1 916 209 | 1 979 234 |
| Borettsinnskudd | 17 | 32 302 200 | 32 302 200 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 34 218 409 | 34 281 434 |
| KORTSIKTIG GJELD: | | | |
| Leverandørgjeld | | 9 965 | 42 107 |
| Påløpte renter | | 226 | 211 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 10 191 | 42 318 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 84 385 612 | 84 474 238 |
| Pantstillelse | 18 | 42 302 000 | 42 302 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Lørenskog, 4.5.2022
Styret i Vallerudbakken Borettslag

Magnus Knatterud Hørde /s/ John Smits /s/

Tonje Jensen /s/ Lars Peter Raknes /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|------------------|
| Felleskostnader | 3 253 224 |
| Kabel-tv | 271 440 |
| Vedlikeholdsfond | 140 400 |
| Nedbetaling maling (inkl termingeb 3 %) | 137 422 |
| Garasje | 78 000 |
| Nedbetaling vannskade i bod | 17 116 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 897 602 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje | -12 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 885 602 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Lading av el-bil | 86 437 |
| Nedbetaling maling av hus | 27 000 |
| Nøkler | 400 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 113 837 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -29 469 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -29 469 |

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.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 28 455, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Juridisk bistand | -6 000 |
| Tilleggstjenester, OBOS | -10 300 |
| OBOS Prosjekt AS | -31 557 |
| Sivilingeniør E. Hansen | -25 000 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -72 857 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-------------------|
| Malerarbeid | -346 938 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -346 938 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -526 445 |
| Drift/vedlikehold elektro | -23 068 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -166 526 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -1 950 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -37 330 |
| Kostnader dugnader | -3 030 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 105 287 |

Styret mener utført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -724 851 |
| Feieavgift | -38 095 |
| Renovasjonsavgift | -480 084 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 243 030 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -68 591 |
| Snørydding | -72 199 |
| Trykksaker | -1 403 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -28 455 |
| Andre kontorkostnader | -2 419 |
| Telefon, annet | -3 735 |
| Porto | -1 819 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -6 176 |
| Bank- og kortgebyr | -2 453 |
| Velferdskostnader | -3 250 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -190 498 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 3 199 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 3 199 |

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

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -38 870 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -38 870 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

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

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------------|---------------|--------|
| Snøfreser nr. 1 | | |
| Tilgang 2002 | 33 474 | |
| Avskrevet tidligere | -33 473 | 1 |
| Ladestasjon for el-bil | | |
| Tilgang 2018 | 289 750 | |
| Avgang 2021 (pga. kun infrastruktur) | -1 | |
| Avskrevet tidligere | -289 749 | 0 |
| Redskapsbod | | |
| Tilgang 2020 | 40 881 | |
| Avskrevet tidligere | -8 176 | |
| Avskrevet i år | -8 176 | |
| | | 24 529 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 24 530 | |

| | |
|--------------------------------|---------------|
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | -8 177 |
|--------------------------------|---------------|

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|----------------|
| Forskuddsbetalte kostnader | 111 197 |
| Sydbakken grendelag | 1 536 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 112 733 |

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2020 | -2 000 000 |
| Nedbetalt tidligere | 20 766 |
| Nedbetalt i år | 63 025 |
| | -1 916 209 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -1 916 209 |

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 1990 | -32 302 200 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -32 302 200 |

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 32 302 200 |
| Pantelån | 1 916 209 |
| TOTALT | 34 218 409 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 80 774 110 |
| Tomt | 1 646 890 |
| TOTALT | 82 421 000 |

NOTE: 19**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styrets arbeid 2021

Styret har i perioden pr. mai 2022 avholdt et styremøte pr. mnd. I tillegg har styrets medlemmer møtt i flere samarbeidsmøter med Sydbakken grendelag, kommunen, andre borettslag, OBOS, samt tjeneste og utstysleverandører til vårt borettslag. Styret har forsøkt å opprettholde en god og tett dialog med alle beboere i vårt borettslag gjennom e-post, og i direkte dialog. Vi takker for alle fine samtaler for fellesskapet i nabolaget.

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

Det eksisterer en gruppe for Vallerudbakken Borettslag på Facebook. Her er det 160 medlemmer/venner. Styrets medlemmer benytter også gruppen der det er formålstjenlig til generell informasjon fra Vibbo. Facebook er en utmerket informasjonskanal, men vi ber om at henvendelser til styret som eksempelvis søknader, spørsmål om ting som haster og andre personlige ting, sendes på epost til vallerudbakken@styrerommet.no. Hvis noe haster, kan man ringe styret.

Bygningsmassen

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

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

Styret planlegger presentasjon av innholdet i et framtidig årsmøte eller beboermøte.

Utvendig vedlikehold og rehabilitering av boligene i borettslaget

Utvendig vedlikehold av boligene i 2021

Styret valgte å konsentrere vedlikeholdstiltak på de enhetene som skulle i gang med maling i malingsprosjektet 2021. I denne forbindelse ble det skiftet bordkledning, hjørnekasser, vindski, standardverandaer ved behov i 2021. Verandadører, takvinduer ble satt på vent i 2021, da vi har et prosjekt gående for vinduer i 2022. I den forbindelse ble det prøve-skiftet vinduer på 1 enhet som eksempel for videre planlegging av *vindusprosjektet 2022*.

I 2020 ble det oppdaget at flere pipetopper på pipebeslag hadde løsnet, og ved ett tilfelle falt ned på bakken. Styret gjennomførte utbedringer på 3 piper, og foretok stikkprøver på flere boliger i borettslaget. Det ble ikke utbedre pipetopper i 2021. Hvis noen har mistanke eller observerer at pipetopp på egen bolig er løs bør styret varsles for å sette i gang tiltak.

Planer og forventet vedlikehold på lang sikt

Som nevnt innledningsvis vil vedlikeholdet fortsette etter hvert som nye boliger står for tur til maling i 2022. Styret anser malerunden gjennomført i løpet av 2022, og da skal alle enheter være mer eller mindre nymalte. Sentralt i styrets arbeid med vedlikehold og rehabilitering vil være opprettelsen og gjennomføring av *vindusprosjektet*.

Styret vil i avslutningen og inngang i ny styreperiode fortsette planleggingen og regner med at mesteparten av produksjonen vil skje i 2022. Hvis det er hensiktsmessig å gjennomføre dette helhetlig og kontinuerlig vil prosjektet vare høsten 2022 og kanskje strekke seg noe ut i 2023. Dette kan medføre ekstra belastning på fellesområdene og adkomst til området i forbindelse med anleggsperioden.

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

Vindusprosjekt 2022

Vurdering av kvalitet på vinduer, og stadig tilbakemelding fra borettslagets andelseiere har medført at styret nå har gått i gang med planlegging av utskifting av vinduer i hele borettslaget. Det er ikke registrert mange lekkasjer fra selve vinduene. Det er spesielt en raskere utførking og bevegelse i trevirket i rammene. Dette medfører kuldegjennomgang og kondens som fryser med dertil økt forringelse. På enkelte solvendte fasader er det ikke lengre kontakt mellom gummipakning og vindusrute.

Dette er et stort prosjekt som vi vil presentere når mer informasjon foreligger. Styret vil bruke OBOS-prosjekt til utforming av anbudsgrunnlag, -utlysning, -vurdering og kontrahering. I tillegg vil disse stå ansvarlig for kvalitetskontroll i anleggsperioden.

Tidligere utført utvendig vedlikehold og rehabilitering

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

Maling av boligfasader

Et tilbakeblikk

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

Etter innspill på å bruke mer tidsriktige fasadefarger og bestemte tidligere styre å gå over til akrylmaling og finne flere og nye fargekombinasjoner.

Dette beror også på at det ikke lengre var mulig å blande de opprinnelige fargene. De fargene som nå er valgt er bindende for valg av fasader, men det åpnes for at hver tomannsbolig og rekke av eneboliger i kjede kan velge fra de utvalgte fargene.

Etter behandling i tidligere styre og innspill fra beboere ble det i 2019 gjort en vurdering av hyppighet og kvalitet jevnt over etter malerunder. Strengere hensyn til HMS og tolkning av ansvar for utvendig vedlikehold var også sentralt da det forrige styre gjorde en endring av opplegg rundt maling. Etter innspill i generalforsamling om å sette bort maling til eksternt firma ble det gjennomført anbud hvor det tilbys beboere å sette bort malearbeid til eksternt firma som styret har forhandlet fram. Tilbud om oppgjør direkte mot entreprenør eller fordelt over husleien. Det er fremdeles åpent for å male selv, hele eller deler av huset.

De første boligene ble malt med den nye malingen i 2019. I første store malerunde 2020 var det flere beboere som valgte å få malt hele huset, gavlvegg og vindskier av firma. For bedre sikkerhet ved egeninnsats gikk styret til innkjøp at to stillas til benyttelse av de beboerne som maler selv. Ta kontakt med styret for regler, ansvar og tidspunkt for bruk.

For å holde kostnader nede og lengre intervall mellom malerunder oppfordrer vi alle andelseiere til å vaske fasadene sine en gang i året. Gjerne etter at pollensesongen har gitt seg. Enkelte fasader får stor solbelastning, og kombinasjon av opprinnelig malingsutfordringer med grunnarbeid før maling samt konstruksjonsmessig lav grad av lufting bak bordkledning har forårsaket uttørking og utskiftninger av fasadebord i forbindelse med malerunder.

Malerunde 2019- 22

Nye malerunder ble startet smått i 2019, og nabolaget begynner allerede å få et nytt preg. Med erfaring fra 2020 og 2021 går styret i gang med 22 boliger inneværende år. Alle aktuelle boliger er underrettet, fargevalg gjennomført, befaring med hensyn til samtidige panelskifte og andre utbedringer samt utskiftninger er foretatt med entreprenører. Erfaring viser at det likevel vil oppstå uforutsette tiltak underveis. Malerundene og utvendig vedlikehold bruker en del av felleskostnadene. Det er viktig å minne om at noen av utgiftene føres tilbake over felleskostnadene fra de som valgte å betale over husleien.

Maling blir kjøpt inn til borettslaget både for firma og de som maler selv. Utstyr til malearbeider og forarbeid må hver beboer selv stå for. Ta kontakt med styret for veiledning.

Tidligere malerunder i borettslaget

- Bygningene ble beiset i 1991, 1995, 2000 - 2001, 2005 - 2006, 2011, 2012, 2014,
- Påbegynt ny malerunde med nye farger og malingskvalitet i 2019 fortsetter ut 2022.

Beboerverksatte endringer, utbygginger og tiltak som knyttes til seksjon

Styret behandler kontinuerlig en rekke saker som andelseiere melder inn. Innledningsvis ber vi alle andelseiere melde til styret FØR et tiltak settes i verk på utvendig disponibelt område for å hindre at det oppstår uavklarte eller uhensiktsmessige situasjoner for nåværende og fremtidige beboere. Styret er i utgangspunktet behjelpelig og positivt innstilt til alle tiltak som holder fellesområdene våre vedlike og fremstår som velholdte. Det er likevel ønskede tiltak som kan forårsake forringelse av bygningsmassen, og påvirke det som borettslaget oppfatter som et felles ansvar. I tillegg har vi visse grenser både arkitektoniske, planmessige og ikke minst tekniske forhold som setter begrensinger for hvilke tiltak som kan settes i gang.

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

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

Garasjebygg

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

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

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

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

Gjennomførte tiltak og utfordringer inneværende styreperiode

- Etablering av flere ladepunkt

Tidligere gjennomførte tiltak på garasjeanlegget

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

Fellesareal i borettslaget

Gater og ferdsel

Stikkveiene i borettslaget er kun til kjøring av varer etc. og styret understreker vårt felles ansvar for at boligmiljøet er sikkert for alle å ferdes i. I perioden har vi opplevd et større press på gatene våre med div. catering og "hjemleveringer". Der det er mulig bør vi alle understreke viktigheten av å holde lav fart.

Det har oppstått episoder med skader på materiell, porter, lekeapparat og postkasser. Styret har i denne perioden bestilt flere fartshumper i Kremleveien etter innspill fra beboere.

Asfalt i borettslaget er gjennom alle år vedlikeholdt med lapping av hull og reetablering av dekke på avgrensede områder. Styret har også i inneværende periode gjennomført slike vedlikeholdstiltak. Styret vurderer også løpende kost-nytte i denne sammenheng.

På grunn av slitasje og etter hvert langvarig bruk ser styret det nødvendig å foreta utskifting av større områder av gatene våre. I enkelte områder er dekket krakelert, og det er et tids-spørsmål før det løses opp.

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

Overflatevann som fryser er ofte et problem når kulden kommer. I vinter har ikke dette vært et stort problem i nordlige delene av Kremleveiien etter at tiltak ble gjort i 2021. Opprinnelige grøfter og stikkrenner har med tiden gått tapt, og hekker vokser mot gate og asfaltkant. Dette gjør i tillegg avrenningen dårlig.

Styret understreker viktigheten av å holde all beplantning minst 50- 100 cm unna gaten. Det påbegynnende arbeid i denne delen av Kremleveiien kan på sikt bety at både beplantning og installasjoner i form av terrasser og leegger, støttemurer ol vil måtte trekkes innover den enkelte beboers disponible areal foran enhet.

Prioriteringer inneværende styreperiode

Foruten periodisk vedlikehold. Har styret i inneværende periode gjennomført.

- Reparasjon av asfalt.
- Vedlikehold av flere bommer.
- Montert ny belysning ved innfart. Alle gatelyspunkt erstattet med LED
- Vurdering og forarbeid til utbedringsarbeid innerst i Kremleveiien nordvest, våren 2021
- Innhenting av tilbud vurdering av oppsetting av lyspunkt midt i Kremleveiien nordvest
- Informasjon til beboere med hekker eller beplantning som vokser inn mot gater
- Planlegging av oppsett av midlertidig fartshump i Kremleveiien sør-øst
- Vurdering og planlegging av utbedring av veggrøfter og stikkrenne mot overvannskummer i Kremleveiien
- Fartshumper er markert for å hindre uhell under ferdsel.

Tidligere gjennomførte tiltak

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

Redskapsbod på lekeplass

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

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

Bodden ble ferdigstilt utvendig sommeren 2020. Noe arbeid innvendig gjenstår.

Snørydding - Brøyteavtale

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

Ervervelse av areal rundt Vallerudbakken Borettslag

På generalforsamling for 2018 ble det vedtatt at styret fikk fullmakt til å kjøpe skogsareal av OBOS Nye hjem, som ligger rundt borettslaget. Dette arbeidet går sin gang, men ikke så raskt som ønsket. Det er kommet en endring fra 2018/2019: Dette startet som en avtale mellom Vallerudlia, Vallerudtoppen og Vallerudbakken. I etterkant har Sameiet Piggsoppveien hengt seg på.

Vi er nå kommet så langt at OBOS sine advokater er i gang med ferdigstillingen slik at alt kan oversendes til kommunen for oppdeling og avslutning.

Vi vil da eie området nedenfor Kremleveien mot lysløypa og frem til Sydbakken samt på oversiden av garasjen til oversiden av Sydbakken. Vi vil også eie veien forbi garasjen og ned Korallsoppveien helt ned til akebakken.

Dette området er å regne som LNF, og vil ikke være med å gi oss større utnyttelsesgrad. Vi kan heller ikke bygge på dette området, ei heller utvide hager inn i dette området.

Parkering

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

Forventede fremtidige tiltak

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

Tidligere gjennomførte tiltak

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

Lekeplasser

Vallerudbakken har seks områder definert som lekeplasser/satt av til lek, tre av disse finner vi i Rimsoppfaret og tre i Kremleveien. Et eksternt firma gjennomfører ettersyn alle lekeplassene to ganger pr år. De tingene som de har påpekt på kontrollrundene sine i 2021 har styret fått utbedret; alt fra løse skruer til snorfeller.

Gjennomførte tiltak i inneværende styreperiode

I 2020 prioriterte styret på sikkerheten på lekeplassen ved gamle barnehagen i Kremleveien. Denne lekeplassen overtok borettslaget ansvaret for etter at barnehagen ble nedlagt. Dette er pr i dag hovedsakelig en naturtomt, til lek og moro for barna.

I 2021 har det vært vedlikehold på lekeplassene samt bytte av lekebil på lekeplassen nord i Kremleveien, da denne var utbrukt og falt fra hverandre.

Forventede fremtidige tiltak

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

Tidligere gjennomførte tiltak

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

Lokalmiljø

Styret vil også fortsette et tett samarbeid med Sydbakken grendelag i 2022. Dette for å se områdene våre i sammenheng og for å få til felles gode løsninger. Vi ønsker også innspill fra beboere slik at styret kan jobbe med saker som er til felles glede for alle. Styret vil rette en stor takk til alle beboere som stiller opp for fellesskapet og bidrar til å skape et godt bomiljø.

Miljøtiltak

Miljøutvalget har i år bestått av 4-5 personer med noe varierende fartstid i borettslaget. Miljøutvalgets arrangement har i år vært preget av pandemien vi er inne i. De fire siste dugnadene har vi måttet gjennomføre under strenge smittevernhensyn, og dermed ingen sosial samling på hoved-lekeplassen med servering av mat og drikke. Til tross for dette har det vært godt oppmøte på dugnadene og vi har fått utført mye forefallende arbeid hos oss. Den årlige julegrantenningen ble gjennomført i 2021. Vinteren 2021/22 har en gjeng voksne jobbet med isbane på ballplassen, til stor glede for både små og store! Her trenger vi påfyll av voksne hvert år, så bare å melde interesse.

Helse, Miljø, og Sikkerhet (HMS)**HMS- Internkontroll**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av bl.a. brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr, samt kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles dersom borettslaget har ansatte. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig

Brannsikkerhet og -utstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat, skumapparat eller brannslange.

Det er andelseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret i henhold til regelverket. Andelseier har også ansvaret for jevnlig tilsyn og kontroll om at utstyret til enhver tid er i orden.

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

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

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

Prioriteringer inneværende periode

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

Fremtidige forventede oppgaver

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

Tidligere gjennomførte tiltak

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

Kabel-TV, nettverk

Telia overtok Get og er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Borettslaget har inngått en kollektiv avtale med Telia om kabel-TV og bredbånd.

For mer informasjon, se www.Telia.no eller ring 924 05 050.

Ingen må gjøre inngrep i anlegget, da slike inngrep krever autorisert installatør. Dette kan også forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i ytterste fall skade anlegget.

Prioriterte tiltak inneværende styreperiode

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

Fremtidige forventede tiltak

- Vedlikehold

Tidligere gjennomførte tiltak

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6596100. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98 eller e-post forsikring@obos.no

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Diverse

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forkjøpsrett

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

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.

Energimerking

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Langtidsutleie: Det er ikke tillat å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finner du på Vibbo.

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



INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra styret om endring av vedtektene (kommunikasjon)

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven § 1-6. Loven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

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 (laderett)

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) Gjelder fellesgarasjen: Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk.
- (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 OBOS om endring av vedtektene (OBOS generalforsamling)

OBOS BBL (OBOS), er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på denne er nedfelt i OBOS' vedtekter § 8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS (slik som vårt borettslag er), velger delegert og varadelegert som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegert skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling.

Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, foreslås dette tatt inn i vedtektene under punkt 9-4:

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

D) Forslag fra Kristian Klem om redegjørelse status sak (utekatt)

Ønsker utredelse om hva som har skjedd i katte-forslaget fra i fjor.



VALGKOMITEENS INNSTILLING

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Navn: Magnus Knatterud Høvde Rimsoppfaret 3

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Tonje Jensen Kremleveien 23

Styremedlem som ikke er på valg:

Navn: John Smits Rimsoppfaret 37

Navn: Lars Peter Raknes Kremleveien 29

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: Trygve Solli Kremleveien 40

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Magnus Knatterud Høvde Rimsoppfaret 3

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: John Smits Rimsoppfaret 37

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Åse Marit Jørgensen Rimsoppfaret 20

Navn: Anne Marie Mia Jacobsen Kremleveien 40

Navn: Stig Roar Toven Rimsoppfaret 28

Navn: Jon Dyre Kremleveien 31

F. Som miljøutvalg for 1 år foreslås:

Navn: Nina Listerud Kremleveien 65

Navn: Bente Handberg Kremleveien 58

Navn: Jane Syvertsen Kremleveien 48

Navn: Marit Lukerstuen Raaum Rimsoppfaret 34

Navn: Kristina Hegland Rimsoppfaret 25

Dato, 27.4.2022

I valgkomiteen for Vallerudbakken Borettslag

Stig Roar Toven /s/

Anne Marie Mia Jacobsen /s/

Jon Dyre /s/

Åse Marit Jørgensen /s/





0524 Vallerudbakken Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oei@obos.no

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