



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 048 069
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 180 736	4 429 742
Sum inntekter		5 180 736	4 429 742
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	273 840
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 176	8 176
Annen driftskostnad		17 874 101	4 673 100
Sum kostnader		18 156 117	4 955 116
Driftsresultat		-12 975 381	-525 375
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 358	12 236
Sum finansinntekter		51 358	12 236
Annen finanskostnad		586 409	57 503
Sum finanskostnader		586 409	57 503
Netto finans		-535 051	-45 267
Resultat før skattekostnad		-13 510 432	-570 642
Årsresultat		-13 510 432	-570 642
Totalresultat		-13 510 432	-570 642
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 510 432	-570 642
Sum overføringer og disponeringer		-13 510 432	-570 642



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		82 538 618	82 421 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 178	16 354
Sum varige driftsmidler		82 546 796	82 437 354
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		123 058	86 986
Sum finansielle anleggsmidler		123 058	86 986
Sum anleggsmidler		82 669 854	82 524 340
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 793	12 851
Andre fordringer		143 021	130 425
Sum fordringer		165 814	143 276
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 603 708	1 843 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 603 708	1 843 342
Sum omløpsmidler		1 769 522	1 986 618
SUM EIENDELER		84 439 375	84 510 957



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		36 068 139	49 578 570
Sum opptjent egenkapital		36 068 139	49 578 570
Sum egenkapital		36 075 939	49 586 370
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 773 290	1 858 330
Øvrig langsiktig gjeld		32 419 272	32 385 822
Sum annen langsiktig gjeld		48 192 562	34 244 152
Sum langsiktig gjeld		48 192 562	34 244 152
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		103 241	443
Leverandørgjeld		67 633	679 992
Sum kortsiktig gjeld		170 874	680 434
Sum gjeld		48 363 437	34 924 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 439 375	84 510 957



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499283

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 048 069
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 950 048 069
VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 180 736	4 429 742
Sum inntekter		5 180 736	4 429 742
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	273 840
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 176	8 176
Annen driftskostnad		17 874 101	4 673 100
Sum kostnader		18 156 117	4 955 116
Driftsresultat		-12 975 381	-525 375
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 358	12 236
Sum finansinntekter		51 358	12 236
Annen finanskostnad		586 409	57 503
Sum finanskostnader		586 409	57 503
Netto finans		-535 051	-45 267
Resultat før skattekostnad		-13 510 432	-570 642
Årsresultat		-13 510 432	-570 642
Totalresultat		-13 510 432	-570 642
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 510 432	-570 642
Sum overføringer og disponeringer		-13 510 432	-570 642



Organisasjonsnr: 950 048 069
VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		82 538 618	82 421 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 178	16 354
Sum varige driftsmidler		82 546 796	82 437 354
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		123 058	86 986
Sum finansielle anleggsmidler		123 058	86 986
Sum anleggsmidler		82 669 854	82 524 340
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 793	12 851
Andre fordringer		143 021	130 425
Sum fordringer		165 814	143 276
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 603 708	1 843 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 603 708	1 843 342
Sum omløpsmidler		1 769 522	1 986 618
SUM EIENDELER		84 439 375	84 510 957

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	36 068 139	49 578 570
Sum opptjent egenkapital	36 068 139	49 578 570
Sum egenkapital	36 075 939	49 586 370
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 773 290	1 858 330
Øvrig langsiktig gjeld	32 419 272	32 385 822
Sum annen langsiktig gjeld	48 192 562	34 244 152
Sum langsiktig gjeld	48 192 562	34 244 152
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	103 241	443
Leverandørgjeld	67 633	679 992
Sum kortsiktig gjeld	170 874	680 434
Sum gjeld	48 363 437	34 924 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	84 439 375	84 510 957



Organisasjonsnr: 950 048 069
VALLERUDBAKKEN 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 524

Vallerudbakken Borettslag



Velkommen til årsmøte i Vallerudbakken 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:

6. juni 2024 kl. 18:00, Lørenskog Hus - Festplassen 1.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité
10. Valg av miljøutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i Vallerudbakken Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Magnus Knatterud Høvde er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som protokollfører ble Erik Braathen foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Innkallingen skal iht. borettslagsloven skje høyst 20 dager før og senest 8 dager før møtet.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (underskudd) dekkes ved overføring fra opptjent egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000 (til fordeling).

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 4 000 (til fordeling).

Godtgjørelse til miljøutvalget foreslås satt til kr 3 000 pr medlem i form av gavekort.



Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til 230 000.

Forslag til vedtak 2

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 4 000.

Forslag til vedtak 3

Miljøutvalgets godtgjørelse settes til kr 15 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år. Varamedlemmer og øvrige tillitsvalgte velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnus Knatterud Høvde

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tonje Jensen
- Trygve Solli

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Johannes Bartels
- Nina Listerud

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Magnus Knatterud Høvde



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- John Smits

Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 4 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Anne Marie Mia Jacobsen
- Åse Marit Jørgensen
- Jon Dyre
- Stig Roar Toven

Sak 10

Valg av miljøutvalg

Miljøutvalget arrangerer dugnader og sosiale sammenkomster som sommerfest, julegrantenning og jobbet med isbane på ballplassen. Velges for 1 år av gangen.

Roller og kandidater

Valg av 5 miljøutvalgsmedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som miljøutvalgsmedlem:

- Bente Handberg
- Ingrid Ruud
- Jane Syvertsen Boutin
- Kristina Hegland
- Vibeke Bergstrøm



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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.

Det er ingen fast ansatte.

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.

Tillitsvalgte

Siden ordinær generalforsamling i fjor, har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Magnus Knatterud Høvde	Rimsoppfaret 3
Nestleder	John Smits	Rimsoppfaret 37
Styremedlem	Tonje Jensen	Kremleveien 23
-	Lars Peter Raknes	Kremleveien 29
Varamedlem	Trygve Solli	Kremleveien 40
-	Nina Listerud	Kremleveien 61
Delegert OBOS	Magnus Knatterud Høvde	Rimsoppfaret 3
Varadelegert OBOS	John Smits	Rimsoppfaret 37
Valgkomité	Jon Dyre	Kremleveien 31
-	Stig Roar Toven	Rimsoppfaret 28
-	Åse Marit Jørgensen	Rimsoppfaret 20
-	Anne Marie Mia Jacobsen	Kremleveien 40
Miljøutvalg	Jane Syvertsen Boutin	Kremleveien 48
-	Bente Handberg	Kremleveien 58
-	Kristina Hegland	Rimsoppfaret 25
-	Vibeke Bergstrøm	Rimsoppfaret 29
-	Ingrid Ruud	Rimsoppfaret 49
-	Kristin Solheim Hustad	Kremleveien 25 (flyttet)

Vibbo/kontaktinformasjon

Vibbo er enkel og oversiktlig portal som samler viktig informasjon for beboerne på ett sted. Her kan du komme i kontakt med styret, finne oversikt felleskostnader, samt annen nyttig informasjon som nyheter og oppslag.

Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via <https://vibbo.no/vallerudbakken>

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styrets arbeid 2023

Styret har i perioden pr. mai 2024 avholdt et styremøte pr. mnd. I tillegg har styrets medlemmer møtt i enkelte samarbeidsmøter med Sydbakken grendelag, andre borettslag, OBOS, samt tjeneste- og utstyrsleverandører til vårt borettslag. Styret har forsøkt å opprettholde en tett og god dialog med alle beboere i vårt borettslag gjennom e-post, og i direkte dialog. Vi takker for alle fine samtaler og 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 denne siden for formelle henvendelser til styret. På Vibbo finner man også annen relevant informasjon om borettslaget, i tillegg til 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 165 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 e-post til vallerudbakken@styrommet.no. Hvis noe haster, kan man ringe styret.

Utvendig vedlikehold og rehabilitering av boligen i borettslaget

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.

Utvendig vedlikehold av boligene i 2023

Styret valgte å konsentrere vedlikeholdstiltak på de enhetene som skulle i gang med maling i malingsprosjektet 2023. I denne forbindelse ble det skiftet bordkledning, hjørnekasser, vindski, standardverandaer ved behov i 2022, men færre enn tidligere år.

I 2020 ble det oppdaget at flere pipetopper på pipebeslag hadde løsnet, og ved et tilfelle falt ned på bakken. Styret gjennomførte utbedringer på 3 piper, og foretok stikkprøver på flere boliger i borettslaget. Det ble ikke utbedret pipetopper i 2023. 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

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.

Styret har også ytterdører under oppsikt, og har startet sondering med leverandører for et mulig utbytte av disse. Vi ser at det er flere som har åpninger rundt dørene og mye kald luft som kommer inn i sprekkene rundt dørene.

Vindusprosjekt 2023

Prosjektet ble gjennomført fra mars og ut august. Det ble byttet nesten samtlige vinduer, verandadører og takvinduer. Enkelte vinduer, verandadører og takvinduer var allerede byttet i relativt nær fortid. Prosjektet ble etter styrets oppfatning en suksess med tettere og bedre vinduer. Prosjektet ble også levert på tid, og styret er imponert over leverandørens effektivitet gjennom prosjektet.

Det har vært få problemer i etterkant og under leveransen, og de få problemene har blitt rettet innen rimelig tid. Det er utelukkende brukt 3 lags vinduer og verandadører fra Nordan, samt takvinduer fra Velux.

Det at det er gjennomført et slikt prosjekt, har ført til at borettslaget når har noe mer gjeld enn vi hadde før, men fortsatt innenfor et handlingsområde slik at vi kan gjøre de tiltakene vi trenger fremover.

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, 2022 i forbindelse med maling av husene.
- Utskiftning 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.
- Skiftet lys i alle lyktestolper i borettslaget til LED, 2022.
- Rensing av avløpsrør, 2022.
- Utskiftning av vinduer og verandadører, 2023.

Maling av boligfasader

Et tilbakeblikk

Helt siden opprettelsen av borettslaget har maling av boligene vært en oppgave som andelseierne hver for seg. Boligene var opprinnelig hvite, blå og grå med ulike farger på hjørnekasser og vindusinnramminger.

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 bestemte tidligere styre å gå over til akrylmaling og finne flere og nye fargekombinasjoner. Dette beror også på at det ikke lenger 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 av 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 - 2023

Alle hus skal nå være ferdig malt for denne gang, med ett unntak som blir ferdig i 2024.

Tidligere malerunder i borettslaget

- Bygningene ble beiset/malt i 1991, 1995, 2000 - 2001, 2005 - 2006, 2011, 2012, 2014, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023.

Beboeriverksatte 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 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 begrensninger, både arkitektoniske og planmessige. I tillegg har vi tekniske forhold som setter begrensninger for hvilke tiltak som kan settes i gang.

I enkelte tilfeller kan styret godkjenne tiltak såfremt 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 til styret.

Garasjebygg

Borettslaget har et garasjebygg bestående av 100 parkeringsplasser fordelt inne og ute over 3 etasjer. Det er tilrettelagt for elbil lading (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.

For det felles ladeanlegget har vår leverandør lovet å komme med spotpris i løpet av våren/sommeren 2024, som gjør at prisen til tider kan bli lavere og styrt av spotprisen. Dette vil føre til mindre administrasjon for styret rundt ladepriser i fellesgarasjen.



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 tettet 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 renset 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 og 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.

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 sammenhengen.

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 tidsspørsmål 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 Kremleveien ved containerne). I Kremleveien 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 den nordlige delen av Kremleveien, 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 avrenningen dårlig.

Styret understreker viktigheten av å holde all beplantning minst 50-100 cm unna gaten. Dette 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.

- Informasjon til beboere med hekker eller beplantning som vokser inn mot gater
- 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 Kremleveien 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.
- Asfaltert farthumper i Kremleveien, 2022
- Fra garasje bort mot Sydbakken, ned Korallsoppveien og til akebakken er det erstattet gatelyspunkt med LED, 2022

Snørydding - Brøyteavtale

Styret fikk ikke fornyet brøyteavtale med Uterom AS, da de ble kjøpt opp av et større firma. Styret måtte derfor inngå en avtale med Skandinavisk Utemiljø AS som er de nye eierne av Uterom AS. Vi forhandlet frem en avtale som var omtrent lik, men med strøing inkludert. Dette firmaet ble brukt i vinter av flere nærliggende borettslag. Vi har i etterkant sett at vi har ligget sent på deres brøyterute, og har til tider måtte vente lenge på å få brøytet våre arealer. Dette har ført til stor frustrasjon blant beboere og styret.

Det har også vært problemer med smal brøyting i Kremleveien, og her har også farthumper skapt problemer med å få brøytet helt ned til asfalten, som igjen har ført til dype spor. Når det gjelder hele området vårt så er det et stort problem å få lagret snø, dette er noen av grunnene til at det er smalt i Kremleveien om vinteren, da entreprenøren ikke klarer å få snøen inn i hagene på grunn av høye hekker, terrasser og hekker. Det er ønskelig med større mellomrom mellom veier og installasjoner, slik at det blir en grøft som snø kan legges i. Vi ser også at mye av parkeringen går bort til lagring av snø, som igjen har ført til mye glede for barna som har laget store spennende snøhuler i haugen.

Vi er også avhengig av at beboerne brøyter sine egne plasser på parkeringen og på taket av garasjen, samt at snø IKKE legges i veien når dette brøytes fra foran egen innkjørsel. Denne snøen må legges i hagen foran huset. Entreprenøren forsøker å brøyte parkeringen, men er avhengig av det ikke står for mange biler der mens de brøyter.

Styret har også ved en anledning vært ute med snøfreseren og forsøkt å utvide veien litt, spesielt da i Kremleveien. Her er vi avhengig av hjelp fra beboerne til å holde veien så bred som mulig gjennom vinteren.

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 & Tømrerteam. Bodden har fått et oppgradert elektrisk anlegg med styring av lys til ballplass, belysning og nok utvendige strømuttak for ulike formål. Bodden ble ferdigstilt utvendig sommeren 2020.

Miljøutvalget har i 2023 ryddet videre i boden og laget et godt system for lagring.



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 har gått 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 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. Vi eier også noe areal nede i Vallerudveien, som ligger mellom flere tomter. Vi ønsker om mulig å selge deler av dette, da det ikke ligger i naturlig nærhet til borettslaget.

Hele 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. Dette er nå ferdigstilt, og vi forvalter nå dette området selv.

Parkering

Alle 2-mannsboliger har biloppstillingsplass i garasjehuset og en 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 med 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 tilsyn på alle lekeplassene to ganger årlig. Tingene som har blitt påpekt under kontrollrundene i 2023 har styret fått utbedret, alt fra løse skruer til snorfeller.

Forventede fremtidige tiltak

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

Tidligere gjennomførte tiltak

- Lekeapparater og lekeplasser oppgradert i 2016.
- Lekeplassene er oppgradert iht. lekeplassforskrifter ved 2 årlige kontroller, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023.
- 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 2023. 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.

Miljøutvalg

Miljøutvalget har i år bestått av 5 personer med noe varierende fartstid i borettslaget. I 2023 har vi arrangert dagnader vår og høst, med sosialisering og matserving i tillegg til arbeid for fellesskapet. Det ble også gjennomført en hyggelig sommerfest. Julegrantenningen ble også gjennomført i god gammel stil, med gløgg, pepperkaker, gang rundt juletreet og sang. Vinteren 2023/24 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 det er bare å melde interesse.

Miljøtiltak

De siste årene har OBOS satt inn penger på en Miljøkonto for oss, og vi har per i dag kr 120 000 på denne kontoen. Disse pengene skal utelukkende gå til miljøtiltak, og akkurat nå vil noen av disse pengene bli brukt til å oppgradere uterommene i fellesarealet med benker og bord.

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.

Radonmålinger

Styret har i forkant av oppgradering av vinduer og i etterkant, utført radonmåling i enkelte hus. Målingene er utført i hus spredt utover hele borettslaget. Rapportene fra dette ligger på Vibbo under radon.

Generelt sett er det ikke noe radon å bekymre seg for, da området vårt ikke er kjent for å ha mye radon i grunnen.

Vi har et avvik på en bolig som må følges opp.

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 av at hver seksjon har optimal brannsikring for beboere og verdier.

Styret oppfordrer alle til å sørge for godt brannvern i egen bolig.

Sjekk røykvarslere jevnlig, og vend på brannslukningsapparatene flere ganger i året.

Å ha brannøvelse er også 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 garasjeanlegget.
 - Det ble anskaffet nye skilt for å markere nødutganger i 2023.
 - Det ble kun påpekt at en del beboere oppbevarer mer utstyr enn hva husordensreglene tillater i fellesgarasjen.
 - 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.
- 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 flere info-skriv 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 Kremlevei/bom i Rimsoppfaret og i Korallsoppveien.
- Jobbe videre med at fart overholdes, både av beboere og besøkende/firma.
- Følge opp kontrollrunder av lekeplassene.
- HMS runder i garasjeanlegget 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, 2023.
- Håndbok i vedlikehold for eiere i boligselskap 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.
- Fjerning 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 Telia eller ring 924 05 050.

Ingen må gjøre inngrep i anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep krever autorisert installatør og kan forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i ytterste fall skade anlegget.

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.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90947934. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealene. 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 andelseierens ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS eller på Vibbo.

Korttidsutleie:

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Kommentarer til budsjettavvik 2023

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettet og skyldes mindre til ordinært vedlikehold og mindre til vindusprosjektet enn estimert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes økt rente og låneopptak.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd stort kr 13 510 432 og foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital i balansen.

Resultatregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. Avdrag kr 2 935 278 ikke føres i resultatregnskapet (kun i balansen og under disponible midler) og påvirker derfor ikke årsresultatet.

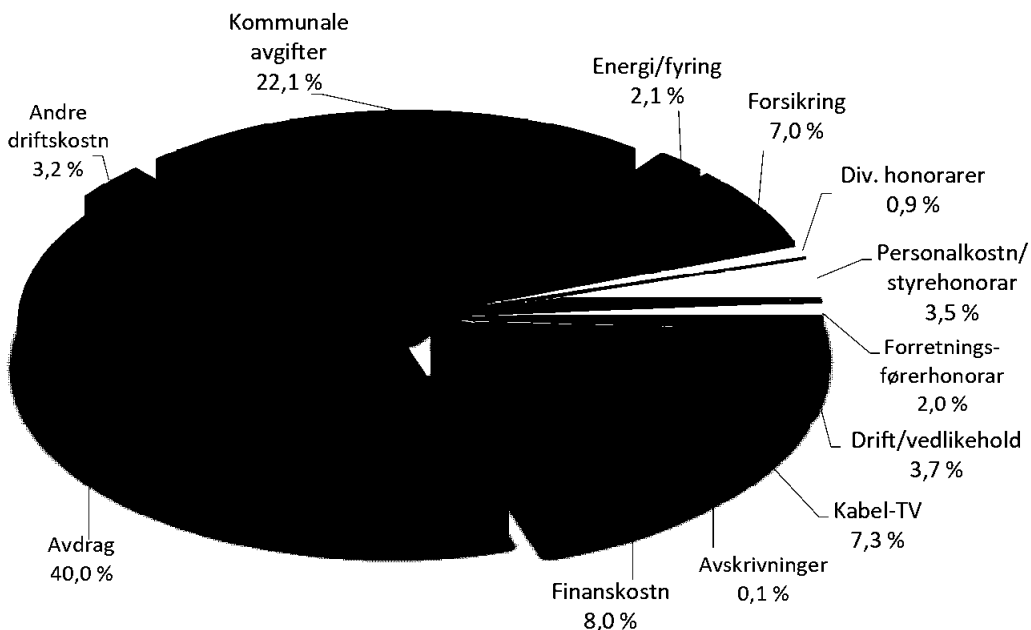
Disponible midler

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

Borettslagets disponible midler sier noe om de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Kostnadsdiagram

Diagrammet under viser kostnader + avdrag fremstilt prosentvis og viser hva felleskostnadene brukes til. F.eks. gikk 48 % gikk til renter og avdrag på lån. Vi har holdt vindusprosjektet utenom, da dette kakestykket ville blitt stort veldig stort i 2023.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering er budsjett for 2024 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet midler til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunestyret i Lørenskog har vedtatt økninger i de kommunale gebyrene.

Prisen på vann går opp med 48,2 %, mens byggesaksgebyrene øker med opp mot 40 %.

Gebyrene for avløp, renovasjon og feiing øker med hhv. 4, 9 og 14,7 %.

For ytterligere informasjon om priser, se <https://www.lorenskog.kommune.no/aktuelt/okning-i-kommunale-arsgebyr-2024.149886.aspx>

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette.

Vi forventer at energiprisen vil holde seg høy også i 2024, men strømstøtten er videreført og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi har derfor lagt budsjett for 2023 til grunn.

Forsikring

Prisendring i 2023 vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå. Videre endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper. Dette være seg indeksendringer (5,2 % for 2024), endringer i naturskadepremie mm. I tillegg kommer også individuell endring pga. egen skadestatistikk. Premien for vårt borettslag øker derfor med ca. 20 %.

Lån

I forbindelse med utskifting av vinduer og verandadører, ble det i april 2023 tatt opp nytt lån stort i OBOS banken stort kr 15 millioner. Lånet fra 2020 er da refinansiert og sammenslått med det nye lånet.

Det nye lånet er gitt som et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 5,7 % pr. 31.12.2023 og er iht. betalingsprognose nedbetalt 30.03.2049.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 5,3 %.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024 som sist økte med kr 600 fra februar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vallerudbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallerudbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 306 183	1 926 972	1 306 183	1 598 648
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-13 510 432	-570 642	-14 851 000	321 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 8 176	8 176	10 000	10 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	-117 618	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 16 850 238	0	15 000 000	0
Fradrag for avdrag langs. lån	18 -2 935 278	-57 879	-248 000	-230 000
Innsk. øremerk. bankkto	-2 621	-444	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	292 465	-620 789	-89 000	101 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 598 648	1 306 183	1 217 183	1 699 648
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 769 522	1 986 618		
Kortsiktig gjeld	-170 874	-680 435		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 598 648	1 306 183		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 830 540	4 185 526	4 840 000	5 950 000
Ladeinntekter el-bil		132 759	195 511	200 000	150 000
Andre inntekter	3	217 438	48 705	200 000	150 000
SUM DRIFTSINTEKTER		5 180 736	4 429 742	5 240 000	6 250 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-33 840	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-230 000
Avskrivninger	14	-8 176	-8 176	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-9 250	-8 750	-9 000	-10 000
Andre honorarer		-20 000	-20 000	-20 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-146 340	-140 440	-146 000	-154 000
Konsulenthonorar	7	-22 450	-11 895	-100 000	-10 000
Kontingenter		-15 600	-15 600	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-14 616 885	-1 771 555	-16 000 000	-1 000 000
Forsikringer		-512 060	-465 600	-510 000	-620 000
Kommunale avgifter	9	-1 619 816	-1 380 410	-1 625 000	-1 950 000
Energi/fyring		-157 272	-212 656	-215 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-536 755	-463 507	-540 000	-590 000
Andre driftskostnader	10	-237 673	-202 687	-250 000	-260 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-18 156 117	-4 955 116	-19 696 000	-5 069 000
DRIFTSRESULTAT		-12 975 381	-525 375	-14 456 000	1 181 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	51 358	12 236	5 000	50 000
Finanskostnader	12	-586 409	-57 503	-400 000	-910 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-535 051	-45 267	-395 000	-860 000
ÅRSRESULTAT		-13 510 432	-570 642	-14 851 000	321 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-13 510 432	-570 642		



BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	80 774 110	80 774 110
Tomt		1 764 508	1 646 890
Andre varige driftsmidler	14	8 178	16 354
Øremerkede bankinnskudd	20	123 057	86 985
SUM ANLEGGSMIDLER		82 669 854	82 524 340
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	165 815	143 276
Driftskonto OBOS-banken		296 889	412 403
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 690
Sparekonto OBOS-banken		1 306 819	1 429 249
SUM OMLØPSMIDLER		1 769 522	1 986 618
SUM EIENDELER		84 439 375	84 510 957
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 78 * 100		7 800	7 800
Opptjent egenkapital		36 068 139	49 578 570
SUM EGENKAPITAL		36 075 939	49 586 370
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	15 773 290	1 858 330
Borettsinnskudd	16	32 302 200	32 302 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	117 072	83 622
SUM LANGSIKTIG GJELD		48 192 562	34 244 152
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		67 633	679 992
Påløpte renter		82 201	443
Påløpte avdrag		21 040	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		170 874	680 435
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 439 375	84 510 957
Pantstillelse	19	49 302 000	42 302 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 11.04.2024
Styret i Vallerudbakken Borettslag

Magnus Knatterud Høvde /s/ John Smits /s/

Tonje Jensen /s/ Lars Peter Raknes /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 083 768
Kabel-TV	271 440
Nedbetaling maling (inkl termingeb 3 %)	260 432
Vedlikeholdsfond	140 400
Garasjeleie	78 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 834 040

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-3 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 830 540

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Sameiet Sydbakken	2 725
Nedbetaling maling av hus (innfridd i 2023)	211 813
Nøkler	2 900
SUM ANDRE INNETEKTER	217 438

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 840

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 28 825, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 250
Tilleggstjenester, OBOS	-12 375
Lørenskog kommune	-3 825
SUM KONSULENTHONORAR	-22 450

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Vinduer/dører Vindu Entreprenøren AS	-14 132 121
Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-210 784
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-14 342 905
Drift/vedlikehold bygninger	-125 995
Drift/vedlikehold elektro	-15 573
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-114 147
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 263
Kostnader dugnader	-6 003
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 616 885

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vannavgift	-419 203
Avløpsavgift	-653 089
Feieavgift	-48 946
Renovasjonsavgift	-498 578
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 619 816

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 270
Container	-43 024
Snørydding	-145 558
Andre fremmede tjenester	-1 875
Trykksaker	-1 693
Andre kostnader tillitsvalgte	-28 825
Andre kontorkostnader	-1 635
Telefon, annet	-3 735
Bank- og kortgebyr	-2 466
Velferdskostnader	-4 592
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-237 673

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 185
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47 433
Andre renteinntekter	740
SUM FINANSINNTEKTER	51 358

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-25 293
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-561 116
SUM FINANSKOSTNADER	-586 409

NOTE: 13

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
Redskapsbod		
Tilgang 2020	40 881	
Avskrevet tidligere	-24 528	
Avskrevet i år	-8 176	
		8 177
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	8 178	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-8 176****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skattetrekk	1 656
Sydbakken Grendelag	790
Kundefordringer	22 793
Forskuddsbetalte kostnader	140 576
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	165 815

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-117 072
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-117 072

**NOTE: 18****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 141 670

Nedbetalt i år 1 858 330

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -16 850 238

Nedbetalt i år 1 076 948

-15 773 290

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-15 773 290****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 32 302 200

Pantelån 15 773 290

Påløpte avdrag 21 040

TOTALT 48 096 530

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

Bygninger 80 774 110

Tomt (1991) 1 646 890

Tomt overskjøting fra OBOS Nye Hjem AS (2023) 117 618

TOTALT 82 538 618**NOTE: 20****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.06.24

Selskapsnummer: 524 Selskapsnavn: Vallerudbakken 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.