



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 972 979  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VALLERUDÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 480 353	2 972 901
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 480 353</b>	<b>2 972 901</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		167 566	130 077
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		83 816	121 263
Annen driftskostnad		11 457 552	2 210 361
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 708 934</b>	<b>2 461 700</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 228 581</b>	<b>511 201</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 548	36
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 548</b>	<b>36</b>
Annen finanskostnad		137 435	32 626
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>137 435</b>	<b>32 626</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-133 887</b>	<b>-32 590</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 362 468</b>	<b>478 611</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-8 362 468</b>	<b>478 611</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 362 468</b>	<b>478 611</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 362 468</b>	<b>478 611</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 362 468	478 611
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 362 468</b>	<b>478 611</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		35 572 550	35 572 550
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		182 722	127 913
Sum varige driftsmidler		35 755 272	35 700 463
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		61 415	
Sum finansielle anleggsmidler		61 415	0
Sum anleggsmidler		35 816 686	35 700 463
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		64 262	88 673
Sum fordringer		64 262	88 673
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 105 009	1 146 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 105 009	1 146 931
Sum omløpsmidler		1 169 271	1 235 604
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 985 957</b>	<b>36 936 067</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 700	5 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 700</b>	<b>5 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		14 948 436	23 310 904
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 948 436</b>	<b>23 310 904</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 954 136</b>	<b>23 316 604</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 791 552	1 465 808
Øvrig langsiktig gjeld		12 111 009	12 049 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 902 561</b>	<b>13 515 708</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 902 561</b>	<b>13 515 708</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 225	181
Leverandørgjeld		122 467	95 661
Skyldige offentlige avgifter		1 422	4 910
Annen kortsiktig gjeld		3 146	3 003
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>129 261</b>	<b>103 755</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 031 821</b>	<b>13 619 463</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>36 985 957</b>	<b>36 936 067</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 473902

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 947 972 979  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VALLERUDÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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



Organisasjonsnr: 947 972 979  
VALLERUDÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 480 353	2 972 901
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 480 353</b>	<b>2 972 901</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		167 566	130 077
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		83 816	121 263
Annen driftskostnad	11	457 552	2 210 361
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 708 934</b>	<b>2 461 700</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 228 581</b>	<b>511 201</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 548	36
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 548</b>	<b>36</b>
Annen finanskostnad		137 435	32 626
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>137 435</b>	<b>32 626</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-133 887</b>	<b>-32 590</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 362 468</b>	<b>478 611</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-8 362 468</b>	<b>478 611</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 362 468</b>	<b>478 611</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 362 468</b>	<b>478 611</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 362 468	478 611
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 362 468</b>	<b>478 611</b>



Organisasjonsnr: 947 972 979  
VALLERUDÅSEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 35 572 550 35 572 550

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

182 722 127 913

Sum varige driftsmidler 35 755 272 35 700 463

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 61 415

Sum finansielle anleggsmidler 61 415 0

Sum anleggsmidler 35 816 686 35 700 463

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 0 0

##### Fordringer

Andre fordringer 64 262 88 673

Sum fordringer 64 262 88 673

##### Investeringer

Sum investeringer 0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 105 009 1 146 931

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 105 009 1 146 931

Sum omløpsmidler 1 169 271 1 235 604

**SUM EIENDELER 36 985 957 36 936 067**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 5 700 5 700



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>5 700</b>	<b>5 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	14 948 436	23 310 904
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>14 948 436</b>	<b>23 310 904</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14 954 136</b>	<b>23 316 604</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 791 552	1 465 808
Øvrig langsiktig gjeld	12 111 009	12 049 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>21 902 561</b>	<b>13 515 708</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>21 902 561</b>	<b>13 515 708</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 225	181
Leverandørgjeld	122 467	95 661
Skyldige offentlige avgifter	1 422	4 910
Annen kortsiktig gjeld	3 146	3 003
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>129 261</b>	<b>103 755</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>22 031 821</b>	<b>13 619 463</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>36 985 957</b>	<b>36 936 067</b>



Organisasjonsnr: 947 972 979  
VALLERUDÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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





# Årsmøte 2023

Vallerudåsen Borettslag

5. juni 2023

Selskapsnummer: 519





## Velkommen til årsmøte i Vallerudåsen 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:

5. juni 2023 kl. 18:00, Steinerskolen Lørenskog.

### 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 møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Fastsettelse av honorarer
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Endring av husordensregler: Forslag til nytt punkt i husordensregler for montering av varmepumpe
8. Endring av husordensregler: Forslag til nytt punkt under husordensreglene vedr oppbevaring og bruk av brannfarlig gasser
9. Endring av husordensregler: Forslag til endring av husordensregler og egenerklæring for dyrehold:
10. Endring av husordensregler: Forslag til endring husordensregler pkt 6. vedr grøntområde – trær
11. Endring av husordensregler: Forslag til endring husordensregler pkt 12 - Bålpanne
12. Endring av husordensregler: Forslag til endring husordensregler pkt 9
13. Endring av husordensregler: Forslag til endring av husordensregler pkt 8 – Parkering
14. Valg av tillitsvalgte



- 15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- 16. Valg av valgkomite
- 17. Aktivitetsparken

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Vallerudåsen 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

OBOS stiller som møteleder

Sak 2

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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



Sak 4

### 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 fører av protokollen ble Ramandeep Kaur foreslått. Som protokollvitner velges under generalforsamling

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000

Sak 6

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital



**Vedlegg**

1. Årsrapport for innkalling.pdf

Sak 7

**Endring av husordensregler: Forslag til nytt punkt i husordensregler for montering av varmepumpe**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslaget er vedlagt i eget skriv**

*(bakgrunn: Økt interesse/montering av varmepumpe siste året)*

**Styrets innstilling**

Styret ønsker at endringene godkjennes av generalforsamlingen

**Forslag til vedtak**

Styrets innstilling godkjennes

**Vedlegg**

2. Montering varmepumpe.pdf

Sak 8

**Endring av husordensregler: Forslag til nytt punkt under husordensreglene vedr oppbevaring og bruk av brannfarlig gasser**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Legge til:**

*«Sikkerhetstiltak ved oppbevaring og bruk av brannfarlig gass og væske:*

*Gassbeholdere skal oppbevares stående, luftig og sikres mot å velte*

*Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller eller rom under terreng, på loft, eller i*

*garasjeanlegget*



*Følg leverandørens anvisning ved bruk av apparater og utstyr – apparater beregnet for*

*utendørs bruk må aldri brukes innendørs*

*Sørg for god ventilasjon ved bruk"*

**Styrets innstilling**

Styret ønsker at endringene godkjennes av generalforsamlingen

**Forslag til vedtak**

Styrets innstilling godkjennes

Sak 9

**Endring av husordensregler: Forslag til endring av husordensregler og egenerklæring for dyrehold:**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Bytte ut gjeldende egenerklæring med Obos sitt. vedlagt

**Styrets innstilling**

Styret ønsker at endringene godkjennes av generalforsamlingen

**Forslag til vedtak**

Styrets innstilling godkjennes

**Vedlegg**

3. SKjema OBOS dyrehold.pdf

Sak 10

**Endring av husordensregler: Forslag til endring husordensregler pkt 6. vedr grøntområde – trær**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Legge til:**

"Det skal alltid gjøres en helhetlig vurdering av hele grøntområdet når trær plantes eller



felles, med tanke på det visuelle og på praktiske forhold Det forventes at andelshavere er kjent med grøntområdene ved kjøp av leilighet i borettslaget "

Beboere som ønsker at et tre skal beskjæres eller felles må sende en skriftlig søknad til styret der en oppgir hvorfor treet/grener ønskes fjernet.»

#### **Fjerne:**

"Den enkelte bruker av områdene rundt sandkassene bør gjøre sitt til å opprettholde orden og renhold rundt sandkassene."

*(Bakgrunn: BRL har ikke lenger sandkasser).*

#### **Styrets innstilling**

Styret ønsker at endringene godkjennes av generalforsamlingen

#### **Forslag til vedtak**

Styrets innstilling godkjennes

Sak 11

### **Endring av husordensregler: Forslag til endring husordensregler pkt 12 - Bålpanne**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

#### **Legge til:**

"Se til at bålet er slokkt før du forlater bålpannen"

#### **Endring:**

" Det skal være avstand på minimum 3 meter fra husvegg/levegg"

*(Bakgrunn: Styret ønsker å endre fra anbefaling om avstand til regel for å forebygge brannfare)*

#### **Styrets innstilling**



Styret ønsker at endringene godkjennes av generalforsamlingen

**Forslag til vedtak**

Styrets innstilling godkjennes

Sak 12

**Endring av husordensregler: Forslag til endring husordensregler  
pkt 9**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Legge til i avsnitt:**

9. Alle leiligheter i borettslaget er tildelt 1 parkeringsplass. Andelseiere som ønsker å lade elbil i garasjelegget må søke styret om dette. Det er kun tillatt å lade bil fra ladeboks montert av styret. Det skal ikke lades ved bruk av stikkontakter i garasjen Styret gis fullmakt til å fastsette en avgift for å lade el-bil i borettslaget. Det finnes 43 utleieplasser.

**Styrets innstilling**

Styret ønsker at endringene godkjennes av generalforsamlingen

**Forslag til vedtak**

Styrets innstilling godkjennes

Sak 13

**Endring av husordensregler: Forslag til endring av husordensregler  
pkt 8 – Parkering**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Legge til:**

"Tomgangskjøring er ikke tillatt noe sted i borettslaget"

"Biler som står parkert i uoverenstemmelse med disse reglene kan bli



borttauet for bileiers regning"

**Styrets innstilling**

Styret ønsker at endringene godkjennes av generalforsamlingen

**Forslag til vedtak**

Styrets innstilling godkjennes

Sak 14

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Camilla Wintermark

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marita Helen Hansen
- Ole Anders Turøy Brattli

**Valg av 1 styremedlem for 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år :

- Natalija Stojanovski

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helene Mathisen
- Varamedlem nr 2 ikke funnet velges på generalforsamlingen

**Vedlegg**

1. 0519 Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 15

## 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:

- Delegat må være andelseier i borettslaget - velges av generalforsamlingen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Varadelegert må være andelseier i borettslaget - velges av generalforsamlingen

Sak 16

## Valg av valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomitemedlem 1** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem 1:

- Arnt-Erik Bohinen Bohinen
- Kaja Rosseland
- Øyvind Skar

Sak 17

## Aktivitetsparken

### Roller og kandidater

**Valg av 2 kandidat til aktivitetsparken** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem til aktivitetsparken** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet





## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Camilla Wintermark	Riskeveien 40
Nestleder	Natalija Stojanovski	Riskeveien 75
Styremedlem	Arnt-Erik Bohinen	Riskeveien 71
Styremedlem	Kaja Rosseland	Riskeveien 53
Styremedlem	Øyvind Skar	Smørsoppveien 28
Varamedlem	Marlis Eichholz	Riskeveien 37

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Camilla Wintermark Riskeveien 40

Varadelegert  
Arnt-Erik Bohinen Riskeveien 71

### Valgkomiteen

Helene Mathisen Riskeveien 40  
Henning Paulsen Riskeveien 35

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Generelle opplysninger om Vallerudåsen Borettslag

Borettslaget består av 57 andelsleiligheter.

Vallerudåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947972979, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

99 512 513 514 648

Første innflytting skjedde i 1986. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Vallerudåsen Borettslag har ansatt John-Erik Bjøralt til gressklipping og snømåking ved behov. Det er ikke registrert noen ulykker eller skader hos den ansatte i 2021.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## STYRETS ARBEID

### Avholdte styremøter

Styret har i 2022 avholdt 13 styremøter totalt. I tillegg deltok styret på et regnskapsmøte i mars, med forretningsfører i Obos. Styret har hatt månedlig møter med unntak av sommerjuleferie perioden. Det sendes ut innkalling før møtene, og skrives protokoll i etterkant. En del saker tas opp på hvert møte, blant annet økonomi, vedlikehold og drift samt oppdukkende beboersaker. Mange saker blir behandlet og løst mellom møtene, disse sakene samles under "orienteringssaker" på hvert møte.

### Styrets medlemmer – oppgavefordeling

Styret har fordelt oppgavene seg imellom etter hovedansvarsområde.

I 2022 har ansvarsfordelingen i hovedsak vært som følgende:

- Drift- og vedlikeholdsansvarlig: Camilla Wintermark & Arnt-Erik Bohinen
- Ansvarlig for prosjekt beising: Kaja Rosseland
- Informasjon til beboere: Camilla Wintermark
- Økonomiansvarlig: Camilla Wintermark
- Dugnadsansvarlig: Kaja Rosseland
- Uteromansvarlig: Natalija Stojanovski
- HMS ansvarlig: Øyvind Skar
- Intern kontroll: Camilla Wintermark
- Innkjøpsansvarlig: Kaja Rosseland
- Godkjenning av fakturaer: Camilla Wintermark & Natalija Stojanovski
- Kontakt med Obos: Camilla Wintermark
- Beboer- og boligsaker: Camilla Wintermark & Natalija Stojanovski
- Parkeringsplasser: Camilla Wintermark
- Tilgang garasje: Arnt-Erik Bohinen
- Representant fra borettslagsstyre i aktivitetsparken: Øyvind Skar
- Kontakt med miljøutvalget: Kaja Rosseland
- Kontakt med Steinerskolen: Natalija Stojanovski
- Kontakt med kommunen: Natalija Stojanovski
- Kontakt med naboborettslag: Camilla Wintermark
- Referent/sekretær: Kaja Rosseland

Ved befaringer uten profesjonell bistand vil to fra styret delta.

### Informasjon til beboerne

Styret ønsker god kommunikasjon med beboerne. Informasjon fra styret distribueres som hovedregel per e-post eller via Vibbo. I 2022 har styret publisert 52 nyheter på Vibbo. Omfanget skyldes i all hovedsak informasjon om takprosjektet, vedlikehold av vinduer/dører, beising, og gravearbeidene i regi av Telia.



## Vedlikehold av bygningsmassen

Styret benytter seg av profesjonell bistand ved befaringer, i tillegg til styrets medlemmer.

I 2022 har borettslaget benyttet seg av Brandbu Byggservice AS sine tjenester. Det er skiftet ut 54 stk vinduer og 25 stk dører. Det er også skiftet ut en større andel med råttent panel på hus/bod.

### Prosjekt "Omtrekking tak" 2022-2023:

Pga. prosjektets omfang har styret benyttet seg av profesjonell bistand via Takråd A. Kalland Øst AS ift. prosjektering, innstilling og kontrahering av arbeidene. De bistår også prosjektet med oppfølging, kontroll, byggemøter m.m. I regi av Takråd ble det gjennomført en fellesebefaring og anbudskonkurranse med fem tilbydere. Valgt entreprenør ble A. Hansen Gruppen AS

Vedrørende arbeidene: Bytte tak på samtlige 19rekker, eller 57 hustak, i tillegg 1stk bod tilhørende boligen. Prosjektet deles på 2år. Ingen indeksregulering i 2022.

*Status pr 31.12:* Arbeidene er cirka halvveis iht avtalt fremdrift, i tillegg ble taket på garasjen byttet. Det er gjennomført 7 stk byggemøter i regi av Takråd. Det gjenstår ferdigbefaringer for adresser i Riskeveien, samt garasjen, som ble utført i slutten av 2022. Dette er utsatt til våren 2023 pga snøen.

Styret har fulgt prosessene tett med blant annet deltakelse på tilbudsavklaringsmøte, oppstartsmøte, enkelte byggemøter og ferdigbefaringer, oppfølging av fakturaer mm. I tillegg har styret hatt jevnlig dialog med både entreprenør og prosjektleder, og vært et bindeledd for beboere ved ulike henvendelser. Styret har brukt mye tid og ressurser knyttet til prosjektet.

**Beising/maling:** Styret besluttet at alle husene skal males i en gitt periode, fortrinnsvis parallelt med takarbeidene ved tilgjengelig stillas. Husene ble sist malt i 2013.

Andelseierne får valget mellom å utføre arbeidet selv, eventuelt ved å leie inn hjelp og bekoste dette selv, eller å overlate til borettslaget å få arbeidet utført mot senere økning av husleien for en nærmere bestemt periode.

Styret inngikk en avtale med Maxbo der beboere kunne selv hente ut en "pakke" som inneholdt maling og nødvendig maleutstyr.

*Status per 31.12:* Flere boenheter i smørsoppveien er malt i 2022. Det gjenstår fremdeles noe i påvente av takarker, samt i riskeveien og kantarellveien der takarbeidene ikke er startet. I tillegg har takarbeider blitt utført sent på året i deler av riskeveien, og derfor ikke vært mulig å male husene.

### Økonomi:

Styret fikk innvilget et lån på 17 000 000,- av Obos banken knyttet til takarbeidene. Summen er ment til å dekke kontraktsum, samt ta høyde for indeksregulering 2023, uforutsette kostnader ved skjulte feil/mangler. I tillegg er det tatt høyde for kostnader ifm prosjektledelse.

Styret fikk også innvilget et lån på 1 000 000,- av Obos banken ifm vedlikehold av vinduer/dører som beskrevet over.

Styret har økt husleie i januar med 7%, og i juni med 10% med bakgrunn i takprosjekt og annet nødvendig vedlikehold, samt økning i kommunale avgifter.



Både styreleder og nestleder må godkjenne alle fakturaer mot borettslaget.

### Dugnader:

Styret har året 2022 gjennomført to dugnader. En på høsten og en på våren. Av oppgaver kan det nevnes nødvendig beskjæring av busker og småtrær, rakt løv, luket i bed, fjerning av grus og noe vedlikehold. Det ble, som tidligere, sendt ut oppgaveliste i forkant slik at alle beboere hadde oversikt over oppgavene. Mange deltok med arbeidet på fellesarealene, mens noen arbeidet utenfor egen bolig. Det er ønskelig at alle er med på noen av fellesoppgavene før man eventuelt arbeider utenfor egen bolig. Representanter fra styret var tilgjengelig ved garasjen for å fordele oppgaver og redskaper.

Dugnadene har blitt avholdt to lørdager i tidsrommet 10:00-13:00 etterfulgt av grilling og sosialt treff i aktivitetsparken. Det har vært godt oppmøte på begge dugnadene også på det sosiale. Styret merker at mange av de samme deltar på dugnadene og at noen husstander uteblir. Vi oppfordre alle til å delta, selv om det bare er en kort stund.

Arbeid med maling av enhetene har også startet, dette blir en del av dugnadsarbeidet som beboerne selv gjør når det passer i forhold til takprosjektet og vær/vind. Se eget punkt angående maling.

Det ble ikke gjennomført andre store prosjekter på dugnad kalenderåret 2022.

### Uterom:

Våren 2022 ble det gjennomført oppgradering av kabelnettet til Docsis 3.1 standard, i regi av Telia. Dette innebærer oppgradering av eksisterende sentraler, nye signalforsterkere og splittere, nytt trådløst modem og antennekontakt i leilighetene. Oppstartsmøte og befaring med entreprenør BKT ble gjennomført sammen med styret i forkant av arbeidene, og styret har fulgt opp oppdukkende saker underveis med entreprenør.

Fossrenning av vann under støttemuren ved Riskeveien 75 ble oppdaget ifm gravings arbeidene. Bakgrunnen var at BKT hadde fjernet store steiner og fylt med submasse som medførte at vannet fant nye veier å renne. Styret var i kontakt med prosjektleder ved BKT som skulle undersøke grunn og komme med løsning. Styret tok kontakt med vakttelefon Lørenskog kommune– vann og avløp som kom for å utelukke at det ikke hadde skjedd vannlekkasje. Løsning var å lage overvannsgrøft for å få vannet til å renne langs riskeveien, på utsiden av støttemuren. BKT lagde overvannsgrøft og det ser så langt ut til at det har fungert. Styret vil følge med i fremtiden på hvordan vannet renner ved store mengder regn.

Bommen ved Riskeveien ble ødelagt i desember 2022. Styret har vært i kontakt med kommunaltekniske avdeling i kommunen for å få den utbedret. Per 11.april 2023 har den fortsatt ikke blitt reparert.

Styret har ikke hørt noe mer fra kommunen vedrørende utbedring av grøft ved Smørsoppvn 1 og nedover mot garasjen i 2022, som tidligere nevnt.

### Avtaler:

Vallerudåsen borettslag har avtale om snømåking og strøing med Uterom Entreprenør AS. Avtalen gjelder til en av partene sier opp avtalen.

John-Erik Bjøralt er engasjert som vaktmester av styret til å klippe gress, måke snø på angitte plasser, samt tømme søppel i de tre søppelkassene som er satt opp. I tillegg bidrar John-Erik med innkjøp av nødvendig materiell, samt oppfølging av service på utstyr



(snøfreser osv.). Styret takker John-Erik for hans gode innsats i borettslaget, og han stiller alltid opp ved ekstra behov.

Styret har en kollektiv flex avtale med TELIA. Beboere som ønsker både TV og bredbånd i husleien, får det som de ønsker. Det samme gjør beboere som kun ønsker bredbånd, eller kun TV. Mer informasjon finnes på VIBBO.

Borettslaget har avtale med EDA Elektro Data Oslo AS vedrørende avlesning og fakturering av strøm for el-bil ladere. Kostnaden for administrering blir dekt gjennom månedlig leie av ladestasjoner.

Styret benytter seg også av EDA Elektro Data Oslo AS til det elektriske i garasjeanlegget ved bla. ladestasjoner, og sikringsskap.

## HMS

Styret koordinerer/følger opp at intern kontroll i borettslaget blir utført i henhold til gjeldende regler:

### Garasje:

Årlig el-kontroll av ladestasjoner og sikringsskap ble utført av EDA Elektro Data Oslo AS, og avvik er utbedret.

Avvik registrert av Elvia ifm el tilsyn i garasjeanlegget ble utbedret av EDA Elektro Data Oslo AS, og saken er meldt avsluttet.

Came Norge AS har utført halvårlig service på garasjeportene (juni og desember).

Det ble satt opp en egen kurs med måler til strøm for brakke/rigg, av EDA Elektro Data Oslo AS, knyttet til takarbeider. Bakgrunnen er at byggherre (i dette tilfellet Vallerudåsen BRL) er ansvarlig for å stille med nødvendig elektrisitet.

Styret sendte ut informasjonsskriv i desember på Vibbo vedrørende andelseieres HMS ansvar i borettslaget.

Styret gjennomfører halvårlig HMS runde som innebærer kontroll av fellesarealer, og ble utført høsten 2022. Enkelte mindre avvik ble oppdaget og utbedret, bl.a. oppbevaring av takstein på lekeplass i Smørsoppveien. En stabel med taksteinen var plassert på lekeplassen ifm. med takprosjektet, og entreprenør ble bedt om å fjerne denne.

Trappen ved garasjeanlegget har blitt vurdert ifm. sikkerhet da trinn har løsnet. Løse trinn ble reparert på dugnad høsten 2022. På sikt vil det bli vurdert å bytte den ut med en metalltrapp. Uterom Entreprenør vil holde utkikk og gi beskjed dersom en passende brukt trapp skulle bli tilgjengelig.

Støttemur ved riskeveien 67-75 ble forsterket ved montering av et flatt stål horisontalt i galvanisert utførelse som dekker over sprekken. Dette festes med gjennomgående bolter og beslag på innside også. Utført av Brandbu byggservice AS. Styret vil følge opp slik at det tas mål av sprekkenes årlig og nødvendige vurderinger derfra.

## Utleieplasser

Per 31.12 har borettslaget 43 stk utleieplasser. Andelseiere med bil nummer to har fortrinnsrett på utleieplasser fremfor tilhengere dersom det ikke er ledige utleieplasser.



Andelseiere som disponerer ladbare biler har fortrinnsrett til utleieplassene med ladestasjoner. Per 31.12 er det ingen ledige utleieplasser, med unntak av plasser med defekt ladestasjon.

Styret fordeler utleieplasser etter gjeldende regler, og gis fullmakt til å fastsette en avgift. Forespørsler om utleieplasser skal sendes skriftlig til styret.

## Ladestasjoner

Det er montert ytterligere 5 stk ladebokser i garasjelegget i 2022, totalt 28 stk per 31.12. Styret sender bestillinger til EDA Elektro Data Oslo AS. Forespørsler om ladestasjoner skal sendes skriftlig til styret, og kontrakt for disponering skal skrives under av beboere. Der det er mulig prioriterer styret å flytte på ladestasjoner inne i garasjen fremfor å anskaffe nye. På borettslagets utleieplasser utendørs er det 14stk ladestasjoner, derav 3 stk defekt. Styret har besluttet å ikke utbedre disse inntil videre. Per 31.12 er det 4stk ledige utleieplasser med ladestasjon.

## Miljøutvalget

I 2022 har det vært noe utskiftninger i miljøutvalget. Kari-Anne Kihlberg Nesvold og Natalija Stojanovski har trukket seg, og for tiden sitter Helene Mathisen, Mattias Virtanen og Lina Nordseter. Miljøutvalget har i år kunnet gjennomføre flere aktiviteter. De startet i påsken med et veldig flott sykkelritt med Karianne i spissen. Store og små ble fordelt i ulike sykkelgrupper og alle fikk påskeegg i premie. Neste på agendaen ble 17. Mai arrangement med flaggheising og leker i aktivitetssparken. På dette arrangementet samarbeidet miljøutvalget med naboborettslagene. Deretter var det sommerfest for første gang på lenge. Felles griller og langbord i smørsoppveien, først med barn deretter kun for voksne. God oppslutning også her, og det var mange som ytret ønske om gjentakelse. Sist, men ikke minst, ble det arrangert julegrantenning sammen med Vallerudtoppen første søndag i advent. Takk til julenissen som gikk en runde i BRL i etterkant av julegrantenningen!

## Vallerud Aktivitespark

Vallerudåsen BRL har en " Eierpost" på 17 % av tomten til aktivitetsparken, men er likestilt som en tredjedels eier i driftsselskapets vedtekter. Treningsparken med den tilstøtende lavvoen er et naturlig samlingssted for området beboere. Spesielt på vinteren med skøyteis. Parken er et nærmiljøanlegg som til enhver tid er åpen for alle. Det er etablert et eget styre for Vallerud Aktivitespark hvor de tre borettslagene er representert.

Styret i aktivitetsparken innkalte til et forsinket årsmøte for 2022, i februar 2023.

Nytt styre ble valgt inn, og vedtekter ble oppdatert der ny tekst ble godkjent:

"Hvert borettslag skal velge to styremedlemmer til Vallerud Aktivitespark på sine respektive generalforsamlinger for en periode på 2 år. I tillegg velges 1-2 varamedlemmer."

Styremedlem Øyvind Skar ble midlertidig valgt inn som ny representant for Vallerudåsen BRL, i tillegg til Terje Stav som har bidratt over flere år. Disse forventes å tre av ifm generalforsamling for borettslaget 2023.

Parken trenger flere frivillige som kan bidra. Parken driftes i dag av frivillige, har eget regnskapsfirma og solid økonomi. Styret oppfordrer alle beboere til å engasjere seg og stille opp på dugnader som vil komme.



Basert på en hjemmel i reglene for nærmiljøanlegg ble det pr 1. April 2021 inngått en samarbeidsavtale med steinerskolen om bruk av anlegget. Dette er forbeholdt gymtimer i tidsrommet 10:00-14:00 på hverdager. Avtalen gjelder utelukkende ballbingene. Lavvoen og treningsparken står ellers fritt til disposisjon for alle til enhver tid. Inntekter fra denne samarbeidsavtalen går utelukkende til drift og vedlikehold av anlegget.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en ekstraordinær økning i felleskostnadene med 10% fra 1.6.2022.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

### **Resultat**

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

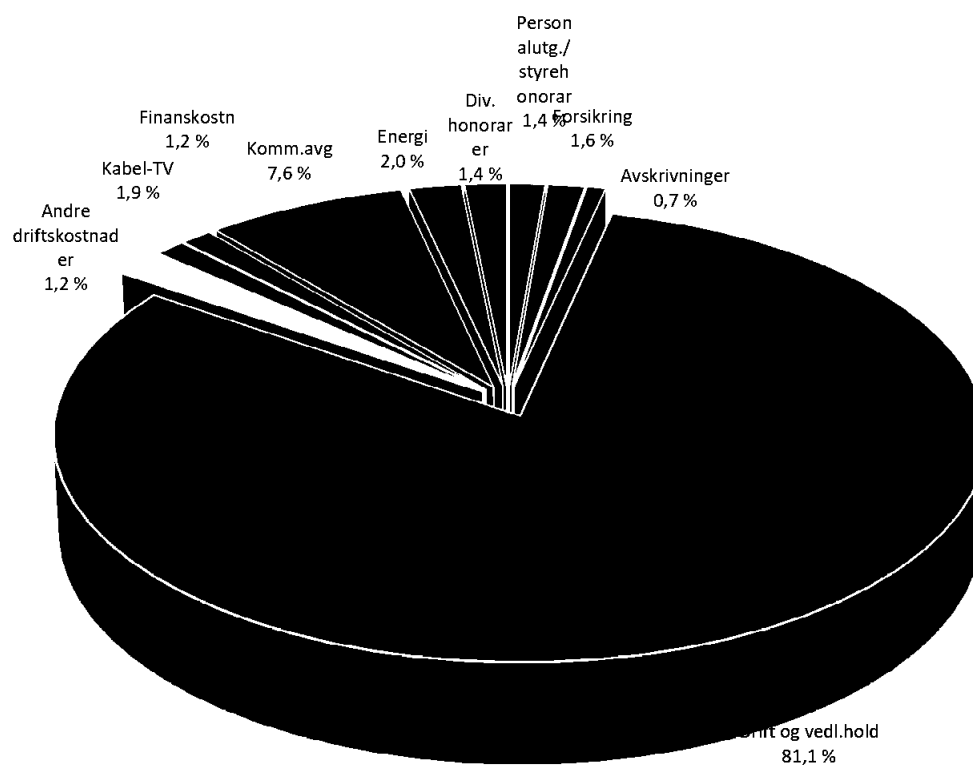
### **Disponible midler**

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



Vallerudåsen Borettslag

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2022.





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 475 000 til større vedlikehold som omfatter vedlikehold av tak, vinduer og terrassedører.

### Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Kommunestyret i Lørenskog har vedtatt økninger i årsgebyret for vann, avløp og renovasjon. Vann øker med 25,85 %, avløp øker med 23,64 % og renovasjon øker med 4,43%.

For ytterligere informasjon om priser, se <https://www.lorenskog.kommune.no/aktuelt/okning-i-kommunale-arsgebyr-2023.137415.aspx>

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vallerudåsen Borettslag.

### Lån

Vallerudåsen Borettslag har 3 lån i OBOS Banken.

Lånummer 9820 7860 697

Lånet i OBOS Boligkreditt AS er opprinnelig fra 2022 og har en løpetid på 10 år.

Rente på dette lånet er pr 31.12 på 4,14 %.

Borettslaget har tatt opp 2 nye lån i OBOS Banken i 2022.

Begge lånene har en rente pr 31.12 på 4,15 %.

Lånummer: 9820 8014 641

Opprinnelig lån på kr 7 500 000 har en nedbetalingstid på 30 år.

Lånummer.: 9820 8069 705

Opprinnelig lån kr 1 000 000 har en nedbetalingstid på 25 år.

(Styret vil utvidet dette lånet med kr 8 000 000 i 2023, se disponible midler).

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



Vallerudåsen Borettslag

## **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret øker med 4 % for 2023

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

## **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 2023.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vallerudåsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallerudåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrev, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T 02316, org no 967 009 713 MVA, wnr no per no  
Statuliterte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforening



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 avslukke 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>.

Oslø, 18. april 2023  
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## VALLERUDÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 972 979, KUNDENR. 519

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 131 849</b>	<b>836 650</b>	<b>1 131 849</b>	<b>1 040 010</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-8 362 468	478 611	-9 793 400	-8 052 397
Tilbakeføring av avskrivning	13	83 816	121 263	8 000	28 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-138 625	-141 542	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14	8 500 000	0	0	8 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-174 256	-163 133	-256 078	-341 000
Innsk. øremerk. bankkto		-306	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-91 839</b>	<b>295 199</b>	<b>-10 041 479</b>	<b>-365 397</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 040 010</b>	<b>1 131 849</b>	<b>-8 909 629</b>	<b>674 613</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 169 271	1 235 604		
Kortsiktig gjeld		-129 261	-103 755		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 040 010</b>	<b>1 131 849</b>		



## VALLERUDÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 972 979, KUNDENR. 519

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 356 328	2 853 273	3 206 000	3 850 000
Ladeinntekter EL-bil		124 025	0	0	0
Andre inntekter		0	119 628	50 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 480 353</b>	<b>2 972 901</b>	<b>3 256 000</b>	<b>3 900 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-47 566	-40 077	-43 000	-60 000
Styrehonorar	4	-120 000	-90 000	-120 000	-180 000
Avskrivninger	13	-83 816	-121 263	-8 000	-28 000
Revisjonshonorar	5	-8 125	-5 625	-6 000	-6 000
Andre honorarer		0	0	0	-30 000
Forretningsførerhonorar		-108 985	-106 325	-109 000	-115 000
Konsulenthonorar	6	-43 355	-9 101	-5 000	-15 000
Kontingenter		-11 400	-11 400	-11 400	-11 400
Drift og vedlikehold	7	-9 593 508	-641 137	-11 000 000	-8 747 000
Forsikringer		-187 853	-173 759	-188 000	-207 000
Kommunale avgifter	8	-901 463	-795 864	-892 000	-1 046 000
Energi		-234 094	-138 983	-140 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-225 412	-217 175	-242 000	-247 000
Andre driftskostnader	9	-143 356	-110 993	-134 000	-176 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-11 708 934</b>	<b>-2 461 700</b>	<b>-12 898 400</b>	<b>-11 068 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-8 228 581</b>	<b>511 201</b>	<b>-9 642 400</b>	<b>-7 168 400</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	3 548	36	2 000	0
Finanskostnader	11	-137 435	-32 626	-153 000	-883 997
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-133 887</b>	<b>-32 590</b>	<b>-151 000</b>	<b>-883 997</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-8 362 468</b>	<b>478 611</b>	<b>-9 793 400</b>	<b>-8 052 397</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	478 611		
Fra opptjent egenkapital		-8 362 468	0		



Vallerudåsen Borettslag

### VALLERUDÅSEN BORETTSLAG

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	34 159 250	34 159 250
Tomt		1 413 300	1 413 300
Andre varige driftsmidler	13	182 722	127 913
Miljøbankkonto, øremerket		61 415	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>35 816 686</b>	<b>35 700 463</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		64 262	52 933
Andre kortsiktige fordringer		0	35 740
Driftskonto OBOS-banken		1 082 706	1 059 265
Skattetrekkskonto OBOS-banken		450	3 500
Sparekonto OBOS-banken		21 854	84 166
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 169 271</b>	<b>1 235 604</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 985 957</b>	<b>36 936 067</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 57 * 100		5 700	5 700
Opptjent egenkapital		14 948 436	23 310 904
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>14 954 136</b>	<b>23 316 604</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 791 552	1 465 808
Borettsinnskudd	15	12 049 900	12 049 900
Avsetning bomiljøtiltak	16	61 109	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 902 561</b>	<b>13 515 708</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		122 467	95 661
Skyldige offentlige avgifter	17	1 422	4 910
Påløpte renter		2 225	181
Annen kortsiktig gjeld	18	3 146	3 003
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>129 261</b>	<b>103 755</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>36 985 957</b>	<b>36 936 067</b>
Pantstillelse	19	34 810 900	17 810 900
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 14. april 2023  
Styret i Vallerudåsen Borettslag

Camilla Wintermark

/s/

Natalija Stojanovski

/s/

Arnt-Erik Bohinen

/s/

Kaja Rosseland

/s/

Øyvind Skar

/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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 054 004
Leietillegg påbygg	177 336
Parkering	140 280
Karnapp	3 888
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 375 508</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-19 180
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 356 328</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-22 000
Påløpte feriepenger	-3 146
Arbeidsgiveravgift	-20 465
Yrkesskadeforsikring	-1 955
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-47 566</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 315, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-25 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 855
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-43 355</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 360 307
Drift/vedlikehold elektro	-4 190
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 219
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-149 579
Annet vedlikehold	-25 500
Kostnader dugnader	-1 713
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 593 508</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 705
Vann- og avløpsavgift	-225 345
Avløpsavgift	-358 098
Feieavgift	-38 047
Renovasjonsavgift	-271 267
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-901 463</b>



Vallerudåsen Borettslag

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 750
Driftsmateriell	-63 979
Snørydding	-37 594
Andre fremmede tjenester	-1 128
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 315
Andre kontorkostnader	-2 541
Telefon, annet	-4 606
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-9 001
Bank- og kortgebyr	-2 505
Velferdskostnader	-4 438
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-143 356</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 054
Renter av sparekonto i OBOS-banken	494
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 548</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-41 721
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 688
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-72 026
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-137 435</b>

**NOTE: 12**

Tilgang 1987	33 952 500
Avgang 1992	-114 000
Kostpris ladebokser 2019	235 750
Kostpris ladebokser 2021	85 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>34 159 250</b>

Gnr.99/bnr.512 M. flere

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



Vallerudåsen Borettslag

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

**Snøfreser**

Kostpris	16 849	
Tilgang 2018	36 497	
Avskrevet tidligere	-42 397	
Avskrevet i år	-7 299	3 650

**Akebakke**

Tilgang 2021	29 667	
Avskrevet tidligere	-5 933	
Avskrevet i år	-5 933	17 800

**Ladestasjon for el bil**

Tilgang 2016	247 000	
Tilgang 2017	199 925	
Avskrevet tidligere	-446 924	
		1

**Ladestasjon for el bil nr 2**

Tilgang 2021	111 875	
Avskrevet tidligere	-18 646	
Avskrevet i år	-37 292	55 938

**Ladestasjon for el bil nr 3**

Tilgang 2022	138 625	
Avskrevet i år	-33 292	105 333

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **182 722**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-83 816**

---



Vallerudåsen Borettslag

**NOTE: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-1 760 815	
Nedbetalt tidligere	295 007	
Nedbetalt i år	135 707	
		-1 330 101

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-1 000 000	
Nedbetalt i år	12 081	
		-987 919

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-7 500 000	
Nedbetalt i år	26 468	
		-7 473 532

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-9 791 552**

**NOTE: 15**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987 -13 879 300

Korrigerings (Tilbakeføring av overskudd byggeregnskap 1987) 1 829 400

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-12 049 900**

**NOTE: 16**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -61 109

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-61 109**

**NOTE: 17**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -450

Skyldig arbeidsgiveravgift -972

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-1 422**



Vallerudåsen Borettslag

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 146
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 146</b>

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 049 900
Pantelån	9 791 552
<b>TOTALT</b>	<b>21 841 452</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

	34 159 250
Tomt	1 413 300
<b>TOTALT</b>	<b>35 572 550</b>



## Annens informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598576. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

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



## Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Bytte av tak	Bytte tak på samtlige 19 rekker. I tillegg 1 stk. bod tilhørende boligen. Prosjektet fordeles på to år.
2022	Vinduer og dører	Det er skiftet ut 54 vinduer og 25 dører
2022	Maling	Flere boenheter er malt i 2022. Resterende tas i 2023 parallelt med bytte av tak.
2021	Vinduer og dører	Det er blitt skiftet 10 vinduer og 9 dører
2020	Takvinduer	Det ble skiftet 13 stk takvinduer i tillegg noen reparasjoner av tak ifb. bytte av takvinduer
2020	Ladestasjoner	Det er blitt installert 4 stk nye ladestasjoner.
2020	Brannvarslere / brannslukkeapp.	Utlevert brannvarsler og brannslukkeapparater til hver bolig.
2019	Infrastruktur mm - Se detaljer	Installert infrastruktur for installasjon av ladestasjoner for el-bil. Skiftet 31 stk. takvinduer og 9 stk. vinduer.
2017	Vedlikehold - se detaljer	Det ble skiftet 1 stk takvinduer, 9 stk vinduer og 1 stk verandadør. Det ble byttet noe panel på husene og byttet flere dårlige beslag som forårsaket vannlekkasjer på tak. Det ble utført reparasjon av punktert grunnmur inklusive gravearbeider etter skade fra huset ble bygget.
2016	Ventilasjon og ladestasjoner	All ventilasjon er kontrollert og utbedret. Opplegg ladestasjoner e-bil.
2013	Alle husene er blitt beiset.	
2009 - 2009	26 vinduer er blitt byttet.	
2007 - 2007	36 vinduer er blitt byttet.	
2007 - 2009	Utvendig vedlikehold som...	Alle husene er blitt beiset. Skiftet noe utvendig panel.
2003 - 2003	Alle husene er blitt beiset	
2002 - 2002	Alle pipebeslag skiftet	
2000	Nye verandadører og ytterdører	



## Retningslinjer for varmepumpe.

Godkjenning fra styret må innhentes før installasjon.

- Installasjon av varmepumpen skal utføres av fagfolk med NOVAP og f-gass sertifisering.
- Varmepumpen skal være av et etablert merke og av høy kvalitet.
- Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig – max 53dB på utedelen.
- Andelseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftenes krav på 32dB i oppholdsrom hos naboer.
- Varmepumpen må monteres med hensyn til vibrasjonsdemping
- Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen genererer støy over denne verdien, er beboer ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien. Kravet til støy gjelder også ved åpent vindu.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke er til sjenanse for tilstøtende naboer (soverom, osv..)
- Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal samsvare med bygningsmassens utsende.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.
- Varmepumpen må ha regelmessig ettersyn. Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader.
- Andelseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av beboer.
- Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.

Det gjøres oppmerksom på at varmepumper som blir montert i strid med disse reglene, vil bli demontert på beboers bekostning.



## Søknad om dyrehold

Undertegnede \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

søker herved om å holde \_\_\_\_\_ i leilighet nr \_\_\_\_\_

Begrunnelse: \_\_\_\_\_

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av styret:

### Egenerklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboerne. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som styret (generalforsamlingen/ årsmøtet) fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

1. Styret gir tillatelse til å holde \_\_\_\_\_ på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av: \_\_\_\_\_



Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Styrets leder: \_\_\_\_\_



Vedlagt følger valgkomiteens innstilling til styret for Vallerudåsen borettslag.

1. styreleder: Camilla Wintermark, Riskeveien 40
2. styremedlem (for ett år) Natalija Stojanovski, Riskeveien 75.
3. styremedlem (for to år): Marita Helen Hansen, Smørsoppveien 4.
4. styremedlem (for to år): Ole Anders Turøy Brattli, Riskeveien 73

Vara: Helene Mathisen, Riskeveien 40.

Mvh

Helene Mathisen og Henning Paulsen.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 5.06.23

**Selskapsnummer:** 519 **Selskapsnavn:** Vallerudåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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