



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 25.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 10.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 466 120	5 423 741
Sum inntekter		5 466 120	5 423 741
Kostnader			
Lønnskostnad		192 675	199 675
Annen driftskostnad		5 346 176	4 268 270
Sum kostnader		5 538 851	4 467 945
Driftsresultat		-72 731	955 796
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 408	5 911
Sum finansinntekter		3 408	5 911
Annen finanskostnad		13 383	22 127
Sum finanskostnader		13 383	22 127
Netto finans		-9 975	-16 216
Ordinært resultat før skattekostnad		-82 706	939 579
Ordinært resultat etter skattekostnad		-82 706	939 579
Årsresultat		-82 706	939 579
Totalresultat		-82 706	939 579
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-82 706	939 579
Sum overføringer og disponeringer		-82 706	939 579



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		106 189 200	106 760 681
Sum varige driftsmidler		106 189 200	106 760 681
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		106 189 200	106 760 681
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 964	14 478
Andre fordringer			134 039
Sum fordringer		20 964	148 517
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 014 004	1 873 354
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 014 004	1 873 354
Sum omløpsmidler		2 034 968	2 021 871
SUM EIENDELER		108 224 168	108 782 552

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 000	12 000
Sum innskutt egenkapital		12 000	12 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		52 425 177	52 507 883
Sum opptjent egenkapital		52 425 177	52 507 883
Sum egenkapital		52 437 177	52 519 883
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		391 073	625 709
Øvrig langsiktig gjeld		55 343 000	55 343 000
Sum annen langsiktig gjeld		55 734 073	55 968 709
Sum langsiktig gjeld		55 734 073	55 968 709
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44	110
Leverandørgjeld		52 875	293 850
Sum kortsiktig gjeld		52 919	293 960
Sum gjeld		55 786 992	56 262 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 224 168	108 782 552



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549404

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 25.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 950 919 647
VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 466 120	5 423 741
Sum inntekter		5 466 120	5 423 741
Kostnader			
Lønnskostnad		192 675	199 675
Annen driftskostnad		5 346 176	4 268 270
Sum kostnader		5 538 851	4 467 945
Driftsresultat		-72 731	955 796
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 408	5 911
Sum finansinntekter		3 408	5 911
Annen finanskostnad		13 383	22 127
Sum finanskostnader		13 383	22 127
Netto finans		-9 975	-16 216
Ordinært resultat før skattekostnad		-82 706	939 579
Ordinært resultat etter skattekostnad		-82 706	939 579
Årsresultat		-82 706	939 579
Totalresultat		-82 706	939 579
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-82 706	939 579
Sum overføringer og disponeringer		-82 706	939 579



Organisasjonsnr: 950 919 647
VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		106 189 200	106 760 681
Sum varige driftsmidler		106 189 200	106 760 681

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		106 189 200	106 760 681
--------------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		20 964	14 478
Andre fordringer			134 039
Sum fordringer		20 964	148 517

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 014 004	1 873 354
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 014 004	1 873 354

Sum omløpsmidler		2 034 968	2 021 871
-------------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		108 224 168	108 782 552
----------------------	--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 000	12 000
Sum innskutt egenkapital		12 000	12 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	52 425 177	52 507 883
Sum opptjent egenkapital	52 425 177	52 507 883
Sum egenkapital	52 437 177	52 519 883
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	391 073	625 709
Øvrig langsiktig gjeld	55 343 000	55 343 000
Sum annen langsiktig gjeld	55 734 073	55 968 709
Sum langsiktig gjeld	55 734 073	55 968 709
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	44	110
Leverandørgjeld	52 875	293 850
Sum kortsiktig gjeld	52 919	293 960
Sum gjeld	55 786 992	56 262 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	108 224 168	108 782 552



Organisasjonsnr: 950 919 647
VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Til andelseierne i Vallerudtoppen Borettslag

Denne innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020.

På grunn av coronaviruset er det ikke tillatt med større sammenkomster. Generalforsamling gjennomføres derfor ikke i år på vanlig måte som et fysisk møte. I stedet vil det, som i fjor, bli gjennomført et digitalt årsmøte.

Årsmøtet starter:

- Digitalt årsmøte åpnes på Vibbo torsdag 20. mai 2021 kl. 12:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager.
- Årsmøtet lukker tirsdag 25. mai kl. 12:00 (dette er siste frist for å avgi stemme).

Hvordan deltar du?

- Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet når møtet åpner.
- Den som ikke er registrert, kan registrere sitt telefonnummer på <https://vibbo.no>
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du også årsrapporten for 2020.
- Du kan også logge deg direkte på <https://vibbo.no> for å delta.
- I det digitale årsmøtet kan se gjennom saker som skal behandles, komme med kommentarer og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.





Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vallerudtoppen Borettslag
avholdes som digitalt årsmøte i perioden 20 – 25. mai 2021.

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av minst én andelseier som protokollvitne
3. Årsrapport og regnskap for 2020
4. Disponering av årets resultat
5. Godtgjørelse til styret kr 200 000
6. Forslag fra styret om endring av vedtektene (vedlikeholdsansvar)
7. Forslag fra styret om endring av vedtektene (egenandel forsikring)
8. Forslag fra styret om endring av vedtektene (korttidsutleie)
9. Valg av styreleder (1 år), 2 styremedlemmer (2 år) og inntil 4 varamedlemmer (1 år)
10. Valg av 1 delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling
11. Valg av valgkomité (1 år)
12. Valg av bomiljøutvalg (1 år)
13. Valg av trafikkutvalg (1 år)
14. Valg av uteområdeutvalg for (1 år)
Valgkomiteen har ikke innstilt uteområdeutvalg. Det foreslås at generalforsamlingen ber styret sette sammen et uteområdeutvalg bestående av minst 3 medlemmer.

Oslo, 11.3.2021
Styret i Vallerudtoppen Borettslag

Knut Helge Drivenes /s/ Anders Fredrik Raaer /s/ Mailen Sørli Eriksen /s/

Synnøve Holen Husby /s/ Ole Ravn /s/

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



ÅRSRAPPORT FOR 2020

GENERELLE OPPLYSNINGER

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

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

Borettslaget består av 120 andelsleiligheter, fordelt på 36 eneboliger og 84 rekkehus. Første innflytting skjedde i 1987. Tomta ble kjøpt i 1989, er på ca. 47 069 m² og har gårdsnr. 99/bruksnr. 535 og 536. I tillegg kommer «forretningstomta» på ca. 2 760 m² (gårdsnr. 99/bruksnr. 648) som eies sammen med Vallerudåsen Borettslag.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Arbeidsmiljølovens bestemmelser følges og det tilstrebes et godt arbeidsmiljø. Det er ingen ansatte og ikke registrert større ulykker i 2020.

Tillitsvalgte

Styreleder	Knut Helge Drivenes	Røyksoppstien 26
Nestleder	Anders Fredrik Raaer	Kantarellveien 63
Styremedlem	Synnøve Holen Husby	Røyksoppstien 24
-	Mailen Sørli Eriksen	Piggisoppveien 43
-	Ole Ravn	Kantarellveien 47
1.varamedlem	Stig Kjølraug	Røyksoppstien 4
2.varamedlem	Jon Anders Lien	Piggisoppveien 32
3.varamedlem	Eilif Lundberg	Piggisoppveien 47
4.varamedlem	Olav Benjamin Ryan	Kantarellveien 46
Delegert OBOS	Knut Helge Drivenes	Røyksoppstien 26
Varadelegert OBOS	Anders Fredrik Raaer	Kantarellveien 63
Valgkomite	Mona Christiansen Lundberg	Piggisoppveien 47
-	Ann-Rita Huse	Røyksoppstien 13
-	Christen Håholm-Tischbein	Piggisoppveien 84
Bomiljøutvalg	Lill-Ann Cordelia Olsen	Kantarellveien 77
-	Mari Hansen	Røyksoppstien 16
-	Kaja Wennvold Pilar	Kantarellveien 8
-	Ina Thunes	Kantarellveien 50
Trafikkutvalg	Steinar Myrvold	Piggisoppveien 38
-	Roy Martinsen	Steinsoppveien 29
-	Erlend Husby	Røyksoppstien 24
El-bilutvalg	Bjørn-Egil Jenssen	Steinsoppveien 17
-	Stian Betten	Steinsoppveien 10

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 466 120 mot budsjettert 5 510 000.

Avviket skyldes lavere inntekter fra strøm el-billading enn antatt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 538 851 mot budsjettert kr 4 916 000

Avviket skyldes mere til vedlikehold i 2020 enn det som var budsjettert.

Vallerud Aktivitetspark er nå en egen økonomisk enhet og er etter regnskapsåret 2020 skilt ut av Vallerudtoppen Borettslag sitt regnskap.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 82 706 som foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital.

Avdrag på langsiktig gjeld (lån) med kr 234 636 er ikke tatt hensyntatt i resultatregnskapet, men føres kun i balansen og under disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 982 050 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen er budsjett for 2021 tatt med i resultatregnskapet (kolonnen lengst til høyre).

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 250 000 til ordinært vedlikehold og større vedlikehold som omfatter oppstart nye avfallsbeholdere, lys, lekeplass og prosjektering av garasjeanlegg.

Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

Kommunestyret i Lørenskog har vedtatt følgende gebyrsatser fra 1.1.2021:

- Årsgebyr for vann øker fra kr 21,62 til kr 29,39 pr. m³.
- Årsgebyr for avløp øker fra kr 31,74 til kr 35,45 pr. m³.
- Feie- og tilsynsgebyr øker fra kr 447,63 til kr 501,25 pr. pipeløp pr. år.
- Renovasjonsgebyr er delt opp i et grunnbeløp og et variabelt beløp. Grunnbeløpet sikrer at alle husholdninger er med og betaler en andel av kostnadene for å drive renovasjon i Lørenskog, mens variabelt beløp regnes ut i forhold til volum av restavfallsbeholderen. Fast pris pr. boenhet øker fra kr 2 536,50 til kr 2 973,75 pr. boenhet, mens pris for containere over 1000 liter øker fra kr 12,26 til kr 14,54 pr liter.



Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Lading av el-bil i garasjeanleggene fører til økt strømforbruk, men strømprisen i 2020 var historisk lav. Basert på forventninger for 2021, er energikostnadene noe redusert i forhold til 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 øker med ca. 5 % til kr 433 637. Økningen skyldes generell indeksjustering på bygningsforsikring på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i vårt borettslag.

Lån/kassekreditt

Borettslaget har serielån i OBOS-banken med månedlige terminforfall til flytende rente 2,05 % pr. 31.12.2020. Lånet er iht. betalingsprognose nedbetalt 30.8.2022.

Styret har søkt om og fått innvilget kassekreditt slik at man er sikret å ha både midler disponibelt og fleksibilitet til å kunne gjennomføre vedlikehold og nødvendige prosjekter som ellers ville ha blitt utsatt.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,0 % p.a.

Sparekonto 0,2 % p.a.

Forretningsførerhonorar

Med bakgrunn i den generelle lønns- og prisvekst i løpet av 2020, øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 2,5 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Det er ikke planlagt økning av felleskostnadene i 2021.

Nåværende felleskostnader vil sammen med kassekreditt nevnt over, øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vallerudtoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vallerudtoppen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

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

Uavhengig revisors beretning – Vallerudtoppen Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 18. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 727 911	1 594 448	1 727 911	1 982 050
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-82 706	939 580	588 000	-2 636 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		571 481	-571 481	0	0
Tillegg for opptak av kassekreditt		0	0	0	* 4 000 000
*Fradrag for avdrag langs. lån	14	-234 636	-234 636	-235 000	-235 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		254 139	133 463	353 000	1 129 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 982 050	1 727 911	2 080 911	3 111 050

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		2 034 969	2 021 871		
Kortsiktig gjeld		-52 919	-293 960		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 982 050	1 727 911		

* Styret har søkt om og fått innvilget kassekreditt slik at man er sikret å ha både midler disponibelt og fleksibilitet til å kunne gjennomføre vedlikehold og nødvendige prosjekter som ellers ville ha blitt utsatt.



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 390 064	5 390 064	5 390 000	5 390 000
Andre inntekter	3	76 056	33 677	120 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 466 120	5 423 741	5 510 000	5 470 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 675	-24 675	-25 000	-30 000
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-9 175	-6 250	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-140 410	-136 850	-140 000	-143 000
Konsulenthonorar	7	-138 583	-5 018	-160 000	-200 000
Kontingenter		-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-2 183 384	-1 566 349	-1 500 000	-4 250 000
Forsikringer		-413 580	-367 709	-450 000	-435 000
Kommunale avgifter	9	-1 387 007	-1 220 881	-1 385 000	-1 700 000
Energi/fyring		-115 895	-130 347	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-536 155	-526 522	-550 000	-450 000
Andre driftskostnader	10	-397 987	-284 345	-300 000	-500 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 538 851	-4 467 945	-4 916 000	-8 089 000
DRIFTSRESULTAT		-72 731	955 796	594 000	-2 619 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 408	5 911	10 000	5 000
Finanskostnader	12	-13 383	-22 127	-16 000	-22 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-9 975	-16 216	-6 000	-17 000
ÅRSRESULTAT		-82 706	939 580	588 000	-2 636 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	939 580		
Fra opptjent egenkapital		-82 706	0		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	13	99 401 021	99 401 021
Rehabilitering		0	571 481
Tomt		6 788 179	6 788 179
SUM ANLEGGSMIDLER		106 189 200	106 760 681
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		20 964	14 478
Forskuddsbetalte kostnader		0	134 039
Driftskonto OBOS-banken		795 808	670 900
Driftskonto OBOS-banken II		347 542	973 720
Sparekonto OBOS-banken		870 655	228 735
SUM OMLØPSMIDLER		2 034 969	2 021 871
SUM EIENDELER		108 224 168	108 782 552
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 120 * 100		12 000	12 000
Opptjent egenkapital		52 425 177	52 507 883
SUM EGENKAPITAL		52 437 177	52 519 883
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	391 073	625 709
Borettsinnskudd	15	55 343 000	55 343 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		55 734 073	55 968 709
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		52 875	293 850
Påløpte renter		44	110
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 919	293 960
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 224 168	108 782 552
Pantstillelse	16	58 843 000	58 843 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.3.2021
Styret i Vallerudtoppen Borettslag

Knut Helge Drivenes /s/ Anders Fredrik Raaer /s/ Mailen Sørli Eriksen /s/

Synnøve Holen Husby /s/ Ole Ravn /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer/andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av de enkelte fordringer.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 300 064
Kabel-tv	72 000
Loftstillegg	15 000
Garasje	9 000
Leietillegg påbygg	3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 399 064

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 390 064

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lading av el-bil	76 056
SUM ANDRE INNETEKTER	76 056

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-24 675
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 675

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 2019/2020, og er på kr 175 000.

I tillegg har styret og utvalg fått dekket bevertning for kr 9 625, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 175.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-13 645
Vedlikeholdsnøkkel, OBOS Prosjekt AS	-116 875
Lekeplasskontrollen AS	-8 063
SUM KONSULENTHONORAR	-138 583

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 010 955
Drift/vedlikehold VVS	-6 531
Drift/vedlikehold elektro	-7 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-180 239
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-248 435
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 397
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-677 722
Egenandel forsikring	-25 778
Kostnader dugnader	-13 827
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 183 384

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-830 376
Feieavgift	-53 715
Renovasjonsavgift	-502 916
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 387 007

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-67 272
Diverse leiekostnader/leasing	-102 999
Verktøy og redskaper	-6 097
Snørydding	-160 000
Gressklipping	-24 375
Andre fremmede tjenester	-3 825
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 625
Andre kontorkostnader	-1 299
Porto	-1 843
Gaver	-3 000
Bank- og kortgebyr	-2 946
Velferdskostnader	-14 707
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-397 987

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	810
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 598
SUM FINANSINNTEKTER	3 408

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 314
Renter på leverandørgjeld	-69
SUM FINANSKOSTNADER	-13 383

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2007	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	2 874 291
Nedbetalt i år	234 636
	-391 073
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-391 073

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-55 343 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-55 343 000

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	55 343 000
Pantelån	391 073
TOTALT	55 734 073

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	99 401 021
Tomt	6 788 179
TOTALT	106 189 200



ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styret

Styret kan kontaktes ved å sende e-post til vallerudtoppen@styreverrommet.no

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vibbo

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

Generelt

Styret har i perioden frem til årets generalforsamling avholdt 10 ordinære styremøter og ett regnskapsmøte med forretningsfører. Det har dessverre ikke vært avholdt et styreseminar pga. koronasituasjonen, men vi håper det lar seg gjøre før sommeren.

Vårt hovedfokus denne perioden har vært å få satt i gang prosjekter som har ventet i mange år. For å nevne noen; belysning innad i borettslaget, oppgradering av lekeplasser, oppgradering av søppelsorteringsanlegg og rehabilitering av garasjeanlegg med nye porter og portåpnere.

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

- ✓ Knut Helge - Styreleder
- ✓ Anders – Nestleder, Vallerud aktivitetspark, el-bil, garasjer og dugnader
- ✓ Ole – Byggesøknader, bygningsmessig vedlikehold og utskiftning
- ✓ Synnøve – Økonomi, gjenvinning og avfallshåndtering
- ✓ Mailén – HMS, lekeplasser og fellesarealer

Lading av elbil

Ladeløsning ble etablert våren 2019 og løsningen fungerer godt. Nye ladebokser etter brukerbehov bestilt vår og høst 2020.

Vedlikehold

Vi har denne perioden rehabilitert av garasjedekket på gjesteparkeringen på toppen av bunkersen. Der har blitt etablert ny membran og asfalt. Dette ble utført av Uterom og har avhjulpet problemer med vanninntrenging i bunkersen.

På husene har i perioden primært utført utskiftning av vinduer og terrassedører. Brandbu Bygg Service som utfører disse arbeidene. De har levert bra i perioden.

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

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



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

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

Økonomi

Styret sin samlede vurdering av borettslagets økonomi er sunn, til tross for at vi de siste årene har hatt en økning i utgifter for nødvendig vedlikehold. Det vurderes nå en del konkrete oppgraderingsprosjekter, utover ordinært vedlikehold på boligmassen. Styret har søkt om og fått innvilget en kassekreditt på NOK 4.000.000,- som i tillegg til pengene vi har på konto gir oss en god buffer.

Vi har fortsatt et mål om at det skal være lavest mulig husleie i forhold til vedlikeholdsbehov, men husleieinntekt må samtidig veies opp mot hva som må gjøres for at boligmassen ikke skal forringes over tid. Det blir viktig å ha en løpende vurdering rundt finansiering av nødvendige oppgradering for nytt styre.

Avfall

Avfallshåndteringen i borettslaget er ikke optimal, vi har et gammelt anlegg som vi nå er i dialog med Roaf og aktuelle aktører for å skifte ut.

Verken kapasitet eller funksjonalitet i dagens løsning er tilpasset nye standarder for sortering og det behovet vi har i borettslaget. En oppgradering vil også gi oss en langt mer tidsriktig og funksjonell løsning, som vil gi hele området ved garasjene et løft.

Det er også viktig for Styret at det bygges for eventuelle fremtidige behov, både med tanke på kapasitet og funksjonalitet/ krav fra Roaf i årene som kommer. Resultatet av en oppgradering vil gi borettslaget en vesentlig høyere kapasitet enn det som finnes i dag, noe det er et klart behov for.

Styret valgte i 2020 og ha en hageavfallscontainer stående hele sommerhalvåret. Det var et populært tilbud som vi har besluttet å videreføre også i 2021. Det legges også til rette for at vi i perioder har tilgang til en container for diverse avfall og litt større saker, for å tilby beboerne et alternativ til å kvitte seg med søppel nå som gjenvinningsstasjonen i Lørenskog er midlertidig stengt.

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

Lekeplasser

Våren 2021 vil lekeplassen i krysset Røyksoppstien og Kantarellveien bli oppgradert. Det vil bli etablert gummidekke med flere elementer som forteller en historie og vil bidra til lek og aktivitet for store og små.

I tillegg til lekeplass ønsker vi at dette skal bli et naturlig samlingspunkt for både barn og voksne og det vil etableres flere sitteplasser. Lekeplassen er utformet sammen med og vil bli levert av Uniqa.

Det blir også kjøpt inn nye husker for huskestativene i Steinsoppveien, Piggoppveien og 100-meter skogen.



Dugnader

Året 2020 og dens utfordringer knyttet til koronapandemien har medført en alternativ gjennomføring av dugnader på våren. Det ble etablert en løsning via sjau.no der beboerne i et tidsrom kunne velge oppgaver selv og utføre på en god måte med tanke på smittevern. Høstdugnaden i 2020 ble gjennomført med meget godt oppmøte og mye som ble gjort. Det er mye vegetasjon som vokser raskt og dette må tas årlig. Styret setter stor pris på de som holder fellesarealer ved like ved å klippe eller rake litt ved behov. Dette er ett felles ansvar.

På høstdugnaden i 2020 var også fokuset generelt på opprydding av fellestomta, Vallerud aktivitetspark, rydde langs internveiene og på lekeplasser.

Lekeplassene våre benyttes av både beboere, naboer til borettslaget og barnehager (og dessverre også katter). Det er umulig å unngå forsøpling og skader, men vi setter pris på at alle beboere som benytter seg av lekeplassene rydder opp etter seg og andre, klipp gjerne gresset om du har tid og meld fra om du oppdager skade på apparat.

Trafikk

Trafikkutvalget har frem til generalforsamling bestått av følgende tillitsvalgte:

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

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

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

Sosialt

Bomiljøutvalget har bestått av følgende tillitsvalgte etter generalforsamling:

- ✓ Ina Thunes, Kantarellveien 50
- ✓ Kaja C Wennevold Pilar, Kantarellveien 83
- ✓ Lill-Ann Cordelia Svean, Kantarellveien 77
- ✓ Mari Hansen, Røyksoppstien 16

Bomiljøutvalget har gjort en meget god jobb under koronapandemien. I forbindelse med påske stilte utvalget med oppmuntrende påske-egg og påskeblomster til alle boenheter under nedstengingen.

Til jul stilte utvalget opp med julenisse og utdeling av godteposer til borettslagets barn på en smittevernvennlig måte.

Det har ikke vært gjennomført arrangementer med unntak av 17.mai feiring i borettslaget. Dette var en stor suksess med flaggheising og nasjonalsang på morgenen og 17.mai tog for de ulike gatene med enkel servering. Alt sammen gjennomført på en god måte i en periode med strenge regler for gjennomføring av arrangementer.

Utvalget har servert mat og drikke på høstdugnaden og arrangert julegrantenning i samarbeid med miljøutvalget i Vallerudåsen borettslag.

Kabel-TV

Styret har inngått en ny 5 årig avtale med Telia omkring levering av internett og tv gjennom kabelnettet. Løsningen gir større fleksibilitet, bedre og hurtigere internett og med en samlet årlig besparelse på 115.000NOK.

Det er nå mulig med den kollektive avtalen å velge bare internett el. tv eller en kombinasjon av begge.

I tillegg til en prisreduksjon blir kabelnettet i løpet av 2021 oppgradert til et hybrid-fibernett/DOCSIS 3.1. Dette muliggjør hurtigere og mer stabil internettforbindelse.

Forsikring

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

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

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

Styret skal alltid varsles ved skade på bygg.

Har dere mistanke om skadedyr?

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

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.

Brannsikringsutstyr

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

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

HMS

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

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

I vårt borettslag er følgende gjort:

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av vedtektene (vedlikeholdsansvar)

I dagens vedtekter pkt. 5-2 har borettslaget bare vedlikeholdsansvar for opprinnelig boligmasse. Dvs. at den enkelte beboer har vedlikeholdsplikt for f.eks. takvindu, utbygginger, ark etc., samt følgeskader for manglende vedlikehold/skader på disse. Dette er det mange beboere som ikke er oppmerksomme på.

Styret mener at dette ikke er en hensiktsmessig løsning, hverken for beboere eller borettslaget sitt vedlikehold. Styret ønsker at vedlikeholdsansvaret for takvinduer, arker og andre tilbygg skal gå over til Borettslaget.

Det er flere årsaker til dette, blant annet:

- Den enkelte beboer kan ikke få forsikring som dekker denne bygningsmassen siden det i prinsippet er Borettslaget som er eier av byggene.
- Mange beboere er ikke oppmerksomme på at de har egen vedlikeholdsplikt for dette og har ytret ønske at dette ansvaret skal overgå til borettslaget.
- Ved skader på f.eks. takvindu kan det være vanskelig å avgjøre om en vanninntrenging er på grunn av takvinduet eller gammelt undertak.
- Ved salg blir det ofte ikke informert omkring denne deling av vedlikeholdsansvaret og det er vanskelig å vite hva som er opprinnelig boligmasse.
- Borettslaget har ikke kontroll på hvilket arbeid som blir utført på ikke-opprinnelig boligmasse. Dårlig eller feil utført arbeid kan påføre hele huset skader.

Dette gjør jo at kostnadene ved vedlikehold vil øke noe, men det vil komme alle til gode ved at det ikke lenger er beboers direkte kostnad å utføre utbedringer, på lik linje med terrasse-dører og andre vinduer i dag.

Eksisterende loftstillegg og utbyggtillegg vil bli fjernet og erstattet med et «vedlikeholdstillegg» på kr 300,- per mnd. Dette dekker vedlikehold av takvinduer, arker, ettermonterte vinduer og andre tilbygg, samt egenandel på forsikringssaker. Hus som er opprinnelig utvendig, vil ikke få vedlikeholdstillegg.

Den enkelte beboer må fortsatt selv bekoste etablering av nye takvinduer, utbygginger og lign, men etter etablering vil vedlikeholdsansvaret tilfalle borettslaget. Det stilles krav til profesjonelle leverandører og styret må oversendes all dokumentasjon og tegninger vedr. arbeidet. Styret forbeholder seg retten til å utelukke leverandører fra å gjøre arbeid på boligene og styret kan kreve at beboer engasjerer upartisk byggesakkyndige ved f.eks. utbygginger.

Om beboer ønsker utskifting av takvindu el. lign til større størrelse må beboer selv bekoste dette. Om et takvindu på årlig befaring har blitt vurdert til utskifting kan beboer sette inn større vindu ved å betale mellomlegget og bruke borettslaget sin foretrukne leverandør. Endringer på fasaden må alltid avklares med kommunen og godkjennes i styret, herunder bytte til større takvindu.

I forbindelse med innførsel av vedlikeholdstillegg, vil bestemmelsene i vedtektene vedr. vedlikehold bli endret så det reflekterer vedlikeholdsansvaret for Borettslaget og beboer.

Nåværende Vedtekter

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, ytterdør, ettermonterte takvinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier skal vedlikeholde alt som ikke er å regne som opprinnelig bygningsmasse.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som ytterdør, ettermonterte takvinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseier er også ansvarlig for reparasjon og utskifting av alt som ikke er å regne som opprinnelig bygningsmasse.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer (med unntak av ettermonterte takvinduer), herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Vedtekter endres til

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde innvendig og utvendig slikt som dører og vinduer, ytterdør, ettermonterte takvinduer, rør, vannrør inkl. stoppekran, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater inkl. ventilasjonsanlegg og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikehold omfatter også alt renhold og maling av utvendig fasader, treverk, boder, verandaer, vinduer og dører.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som, rør, vannrør inkl. stoppekran, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater inkl. ventilasjonsanlegg, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseier er også ansvarlig for reparasjon og utskifting av terrasser, platting, gjerder etc.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger inkl. påbygg, opprinnelige boder, verandaer og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, takvinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, verandaer, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.



B) Endring av vedtektene (egenandel forsikring)

Når borettslagets bygningsforsikring benyttes, belastes borettslaget en egenandel fra forsikringsselskap. Praksis i de forskjellige borettslagene er ulik, dvs. om borettslaget dekker denne eller om den viderefaktureres andelseier hvor skaden oppsto.

Styret foreslår derfor at egenandelen dekkes av borettslaget og at dette formaliseres ved å tas inn i vedtektene i et nytt punkt.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at det opprettes et nytt punkt 5-2(5):

Egenandel ved bruk av borettslaget sin bygningsforsikring, dekkes av borettslaget.

C) Endring av vedtektene (korttidsutleie)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler derfor at følgende nye setning legges til våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk pkt. 4-2(3):

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning».



VALGKOMITEEN INNSTILLING

GENERALFORSAMLING I VALLERUDTOPPEN BRL. 2021

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Navn: Knut Helge Drivenes Adresse: Røyksoppstien 26

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Mailen Sørli Eriksen Adresse: Piggssoppveien 43

Navn: Ole Ravn Adresse: Kantarellveien 47

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Jeanett Karlsen Adresse: Kantarellveien 71,

Navn: Synnøve Holen Adresse: Røyksoppstien 24

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1 Navn: Stig Kjørhaug Adresse: Røyksoppstien 4

2 Navn: Jon-Anders Lien Adresse: Piggssoppveien 32

3 Navn: Olav Benjamin Ryan Adresse: Kantarellveien 46

4 Navn: Adresse:

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Knut Helge Drivenes Adresse: Røyksoppstien 26

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ole Ravn Adresse: Kantarellveien 47

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Ann-Rita Huse Adresse: Røyksoppstien 13

Navn: Mona Christiansen Lundberg Adresse: Piggssoppveien 47

Navn: Christen Håholm-Tischbein Adresse: Piggssoppveien 84

F. Som bomiljøutvalg foreslås:

Navn: Lill-Anne Cordelia Olsen Adresse: Kantarellveien 77

Navn: Mari Hansen Adresse: Røyksoppstien 16

Navn: Kaja Wennevold Pilar Adresse: Kantarellveien 8

Navn: Ina Thunes Adresse: Kantarellveien 50

G. Som trafikkutvalg foreslås:

Navn: Steinar Myrvold Adresse: Piggssoppveien 38

Navn: Anders Raaer Adresse: Kantarellveien 63

Navn: Erlend Husby Adresse: Røyksoppstien 24

Dato, 26.04.2021

I valgkomiteen for Vallerudtoppen Borettslag

Ann-Rita Huse /s/ Mona Christiansen Lundberg /s/ Christen Håholm-Tischbein /s/

H. Valg av uteområdeutvalg for (1 år)

Valgkomiteen har ikke innstilt uteområdeutvalg. Det foreslås at generalforsamlingen ber styret sette sammen et uteområdeutvalg bestående av minst 3 medlemmer.