



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 919 647
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 035 367	5 649 086
Sum inntekter		6 035 367	5 649 086
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		251 771	251 771
Annen driftskostnad		7 749 373	5 414 547
Sum kostnader		8 240 754	5 894 518
Driftsresultat		-2 205 387	-245 432
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 125	2 321
Sum finansinntekter		4 125	2 321
Annen finanskostnad		135 037	47 442
Sum finanskostnader		135 037	47 442
Netto finans		-130 912	-45 121
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 336 299	-290 553
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 336 299	-290 553
Årsresultat		-2 336 299	-290 553
Totalresultat		-2 336 299	-290 553
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 336 299	-290 553
Sum overføringer og disponeringer		-2 336 299	-290 553



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		106 189 200	106 189 200
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 684 945	1 936 716
Sum varige driftsmidler		107 874 145	108 125 916
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		129 294	
Sum finansielle anleggsmidler		129 294	0
Sum anleggsmidler		108 003 439	108 125 916
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			4 439
Andre fordringer		135 288	111 438
Sum fordringer		135 288	115 877
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		191 058	2 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		191 058	2 322
Sum omløpsmidler		326 346	118 199
SUM EIENDELER		108 329 785	108 244 115



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		49 798 324	52 134 624
Sum opptjent egenkapital		49 798 324	52 134 624
Sum egenkapital		49 810 324	52 146 624
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 931 555	156 437
Øvrig langsiktig gjeld		55 471 650	55 343 000
Sum annen langsiktig gjeld		58 403 205	55 499 437
Sum langsiktig gjeld		58 403 205	55 499 437
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		699	406 617
Leverandørgjeld		115 557	191 438
Sum kortsiktig gjeld		116 256	598 055
Sum gjeld		58 519 461	56 097 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 329 785	108 244 115



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499173

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 919 647
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 950 919 647
VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 035 367	5 649 086
Sum inntekter		6 035 367	5 649 086
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		251 771	251 771
Annen driftskostnad		7 749 373	5 414 547
Sum kostnader		8 240 754	5 894 518
Driftsresultat		-2 205 387	-245 432
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 125	2 321
Sum finansinntekter		4 125	2 321
Annen finanskostnad		135 037	47 442
Sum finanskostnader		135 037	47 442
Netto finans		-130 912	-45 121
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 336 299	-290 553
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 336 299	-290 553
Årsresultat		-2 336 299	-290 553
Totalresultat		-2 336 299	-290 553
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 336 299	-290 553
Sum overføringer og disponeringer		-2 336 299	-290 553



Organisasjonsnr: 950 919 647
VALLERUDTOPPEN 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 106 189 200 106 189 200

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

1 684 945 1 936 716

Sum varige driftsmidler

107 874 145 108 125 916

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

129 294

Sum finansielle

anleggsmidler

129 294

0

Sum anleggsmidler

108 003 439

108 125 916

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

4 439

Andre fordringer

135 288

111 438

Sum fordringer

135 288

115 877

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

191 058

2 322

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

191 058

2 322

Sum omløpsmidler

326 346

118 199

SUM EIENDELER

108 329 785

108 244 115

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	49 798 324	52 134 624
Sum opptjent egenkapital	49 798 324	52 134 624
Sum egenkapital	49 810 324	52 146 624
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 931 555	156 437
Øvrig langsiktig gjeld	55 471 650	55 343 000
Sum annen langsiktig gjeld	58 403 205	55 499 437
Sum langsiktig gjeld	58 403 205	55 499 437
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	699	406 617
Leverandørgjeld	115 557	191 438
Sum kortsiktig gjeld	116 256	598 055
Sum gjeld	58 519 461	56 097 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	108 329 785	108 244 115



Organisasjonsnr: 950 919 647
VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

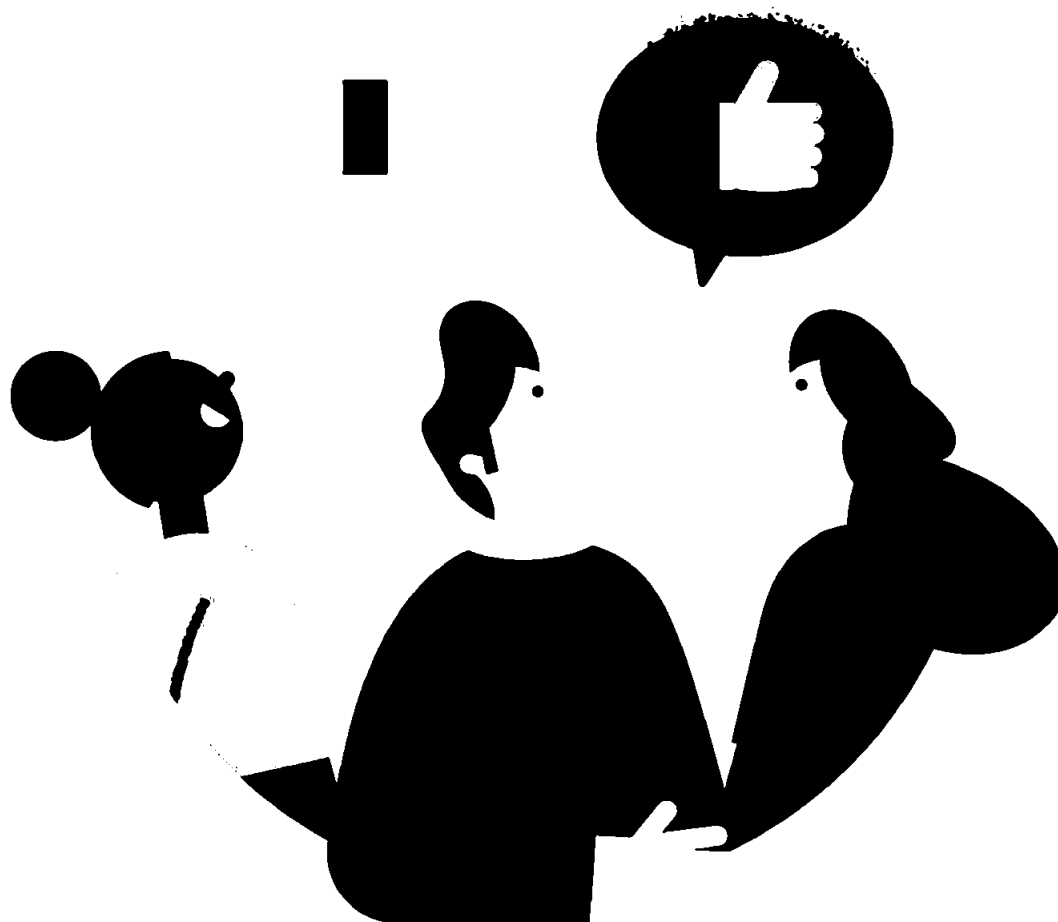
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

0520 Vallerudtoppen Borettslag



Til andelseierne i Vallerudtoppen Borettslag

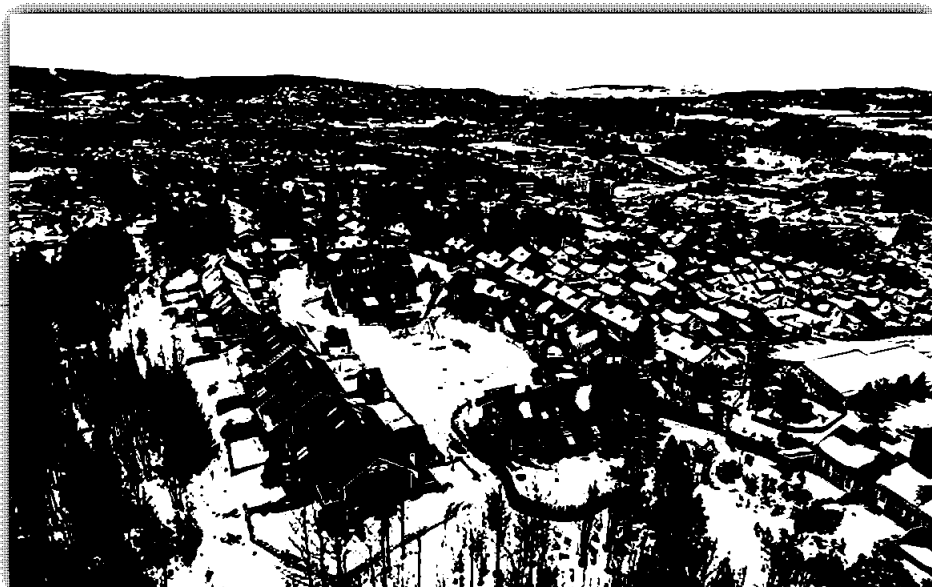
Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte borettslaget det kommende året.

Velkommen til generalforsamling torsdag 25. mai kl. 18:00 på Steinerskolen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vallerudtoppen Borettslag
avholdes torsdag 25. mai 2023 kl. 18:00 på Steinerskolen.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Disponering av årets resultat

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av inntil 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av bomiljøutvalg for 1 år
- G) Valg av trafikkutvalg for 1 år
- H) Valg av uteområdeutvalg for 1 år

Lørenskog, 21.3.2023
Styret i Vallerudtoppen Borettslag

Knut Helge Drivenes /s/

Synnøve Holen Husby /s/

Stig Kjørhaug /s/

Olav Benjamin Ryan /s/

Laura Röhler /s/

Protokoll fra generalforsamling legges ut på Vibbo.
I tillegg sendes protokollen ut til beboere som
har reservert seg mot digital kommunikasjon.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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.
- Piggsoppveien 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 fellestomta (gnr. 99/bnr. 648) som eies sammen med Vallerudåsen Borettslag. Det er ingen ansatte.

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.

Tillitsvalgte

Styreleder	Knut Helge Drivenes	Røyksoppstien 26
Nestleder	Synnøve Holen Husby	Røyksoppstien 24
Styremedlem	Stig Kjølraug	Røyksoppstien 4
-	Laura Röhler	Piggsoppveien 52
-	Olav Benjamin Ryan	Kantarellveien 46
Varamedlem	Mailen Sørli Eriksen	Piggsoppveien 43
Varamedlem	Eilif Lundberg	Piggsoppveien 47
Delegert OBOS	Knut Helge Drivenes	Røyksoppstien 26
Varadelegert OBOS	Synnøve Holen Husby	Røyksoppstien 24
Valgkomite	Mona Christiansen Lundberg	Piggsoppveien 47
-	Ann-Rita Huse	Røyksoppstien 13
-	Sigbjørn Myren	Røyksoppstien 37
Bomiljøutvalg	Lill-Ann Cordelia Olsen	Kantarellveien 77
-	Kaja Wennvold Pilar	Kantarellveien 8
-	Ina Thunes	Kantarellveien 50
-	Anders Fredrik Raaer	Kantarellveien 63
Trafikkutvalg	Steinar Myrvold	Piggsoppveien 38
-	Ole Ravn	Kantarellveien 47
-	Erlend Husby	Røyksoppstien 24
Uteområdeutvalg	Elisabeth Granberg	Røyksoppstien 7
-	Alexander Hannevig-Larsen	Røyksoppstien 17
-	Laura Röhler	Piggsoppveien 52
-	Morten Bjerke	Piggsoppveien 52
-	Mathias Vilbrandt	Steinsoppveien 25

Vibbo/kontaktinformasjon

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

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

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

Styret har i perioden frem til årets generalforsamling avholdt 11 ordinære styremøter og ett regnskapsmøte med forretningsfører. Det har for første gang siden 2019 vært arrangert et seminar for medlemmer av styre og utvalg.

Styrets hovedfokus denne perioden har vært å fortsette med prosjekter som har ventet i mange år.

For å nevne noen som er ferdigstilt; belysning innad i borettslaget, oppgradering av lekeplasser, oppgradering av søppelsorteringsanlegg og rehabilitering av garasjeanlegg med nye porter og portåpnere.

Arbeid som er igangsatt er asfaltering, total-rehabilitering av garasjeanlegg og beplantning i fellesområder.

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

Knut Helge - styreleder

Synnøve – nestleder, økonomi, dugnader, gjenvinning og avfallshåndtering

Olav – fellesområder/uterom avtaler, Vallerud aktivitetspark og garasjeprosjekt

Stig – byggesøknader, bygningsmessig vedlikehold og utskifting

Laura– HMS, utemiljø, stillas og lekeplasser

Lading av el-bil

Ladeløsning ble etablert våren 2019 og løsningen fungerer godt.

Nye ladebokser blir bestilt etter brukerbehov, men pga. store leveringsproblemer av elektroniske komponenter har vi erfart svært lang leveringstid.

Spørsmål vedr. el-bil og lading rettes til Trafikkutvalget.

Vedlikehold

Vi har denne perioden asfaltert de fleste veiene, og satt i gang rehabilitering av den store fellesgarasjen. Vi har også fått ny LED belysning på alle parkeringsplasser som både gir bedre lys, lengre levetid samtidig som det er mer miljøvennlig.

På husene har vi i perioden primært utført utskifting av vinduer og terrassedører. Brandbu Bygg Service som utfører disse arbeidene. Det har vært et etterslep som vi har forsøkt å tette.

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

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 befaring 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 og vil søke å ta i bruk vedlikeholdsmodulen til OBOS.

Arbeidet på fellesgarasjen vil nå et høydepunkt i sommer, så vi må be alle om å samarbeide så godt som mulig når vi i enkelte perioder må tømme garasjen for biler. Asfaltering rundt garasjen blir utført når arbeidet med garasjen er ferdig.

Økonomi

Styret sin samlede vurdering av borettslagets økonomi er sunn, til tross for at vi de siste årene har hatt en kraftig økning i kommunale avgifter. Det vurderes nå en del konkrete oppgraderingsprosjekter, utover ordinært vedlikehold på boligmassen.

Styret har 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. Doblingen av kommunale avgifter har likevel ført til at vi er tvunget til å justere husleien med 10 % fra juli 2023.

Kabel-TV

Styret har inngått en ny 5-årig avtale med Telia omkring levering av internett og TV gjennom kabelnettet.

I tillegg til en prisreduksjon blir kabelnettet i løpet av 2022, ett år forsinket, oppgradert til et hybrid-fibernet/DOCSIS 3.1. Dette muliggjør hurtigere og mer stabil internettforbindelse.

Avfall

Som tidligere år har styret besluttet å ha en hageavfallscontainer stående hele sommerhalvåret. Det var et populært tilbud som vi har besluttet å videreføre også i 2023.

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.

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.

Lekeplasser

I tillegg til den nye lekeplassen ved fellesgarasjene, gjøres til en ekstra innsats på de andre lekeplassene. Det blir også kjøpt inn nye husker for huskestativene i Steinsoppveien, Piggsoppveien og 100-meter skogen.

Vi vil også beplante 100-meter skogen med lavt voksende trær for å gjøre området mer attraktivt og leve opp til navnet.

Dugnader

Årets dugnader vil i all hovedsak benyttes til rydding og fjerning av søppel.

Trafikk

Trafikkutvalget har frem til generalforsamling bestått av følgende tillitsvalgte:

- Erlend Husby, Røyksoppstien 24
- Steinar Myrvold, Piggsoppveien 38
- Ole Ravn, Kantarellveien 47

Trafikkutvalget har hatt jevnlig kontakt denne perioden, uten de store sakene.

Trafikk-utvalget 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 garasjeplass 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
Anders Raaer, Kantarellveien 63

Bomiljøutvalget har gjort en meget god jobb i år igjen. Det har ikke vært gjennomført større arrangementer, men de planlegger en større fest i løpet av året. Gruppen har vært aktiv og gitt beboerne mye å glede seg over. Utvalget har servert mat og drikke på dugnader og arrangert julegrantenning.

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.

Kommentarer til budsjettavvik 2022

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes el-billading. Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at garasjeprosjektet er blitt forsinket.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld kostnadsføres ikke i resultatregnskapet, men føres kun i balansen og under disponible midler. Dette iht. forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering er budsjett for 2023 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Større vedlikehold

I posten Drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinært vedlikehold, samt midler til rehabilitering av garasjehus, asfaltering og fortsatt utskifting av vinduer og dører.

Kommunale avgifter

Kommunestyret i Lørenskog har vedtatt økninger i årsgebyret for vann, avløp og renovasjon, mens gebyr for feie- og tilsyn reduseres.

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

Energikostnader

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

Vi forventer at energiprisen vil holde seg høy også i 2023, men strømstøtten er videreført og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Men så er det stadig flere som anskaffer el-bil og, noe som øker forbruket.

Vi antar derfor at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2022.

Forsikring

Prisendring i 2023 vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå.

Videre endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper.

Dette være seg indeksendringer (6,8 % for 2023), endringer i naturskadepremie mm.

I tillegg kommer også individuell endring pga. egen skadestatistikk.

Premien for vårt borettslag øker derfor med ca. 10 %.

Lån

- Borettslagets lån fra 2007 ble pr. 30.8.2022 nedbetalt iht. betalingsprognose.
- Til vedlikehold/nødvendige prosjekter, tok borettslaget i 2022 opp et lån stort kr 3 millioner. Lånet er gitt som et annuitetslån til flytende rente 4,35 % og er nedbetalt 28.02.2047 iht. betalingsprognose.
- Til rehabilitering av garasjelegget og vedlikeholdsprosjekter (asfaltering, vinduer og dører), er det i 2023 budsjettert med et låneopptak på ca. 6 millioner med nedbetalingstid på 30 år.
- Styret ser også for seg at det fortsatt er nødvendig med en 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. Kassekreditt har en ramme på kr 4 millioner.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo, henvises til note 14 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 4,2 %.

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 en nødvendig økning av de ordinære felleskostnadene med 10 % fra juli 2023 som følge av en kraftig økning av kommunale avgifter og pga. låneopptak/økte rentekostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vallerudtoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallerudtoppen 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av deta 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 rettviseende 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: 967 000 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 utilsåttede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsåttede 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, 23. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Aistad
Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAP FOR 2022

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-479 855	1 982 050	-479 855	210 090
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 336 299	-290 553	-4 320 000	-5 757 000
Tilbakeføring av avskrivning 13	251 771	251 771	250 000	252 000
Fradrag kjøpesum anl.midler 13	0	-2 188 487	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 14	3 000 000	0	3 000 000	6 000 000
Tillegg for opptak kassekreditt	0	0	4 000 000	*4 000 000
Fradrag for avdrag langs. lån 14	-224 882	-234 636	-208 000	-273 000
Innsk. øremerk. bankkto	-644	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	689 946	-2 461 905	2 722 000	4 222 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	210 090	-479 856	2 242 051	4 432 090
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	326 347	118 199		
Kortsiktig gjeld	-116 256	-598 055		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	210 091	-479 856		

* Kassekreditt med ramme kr 4 millioner er videreført 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 878 656	5 537 364	5 880 000	6 298 000
Ladeinntekter el-bil		156 711	111 722	80 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 035 367	5 649 086	5 960 000	6 448 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-29 610	-28 200	-30 000	-35 000
Styrehonorar	4	-210 000	-200 000	-200 000	-230 000
Avskrivninger	13	-251 771	-251 771	0	-252 000
Revisjonshonorar	5	-10 125	-7 795	-8 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-147 520	-143 920	-147 000	-153 000
Konsulenthonorar	6	-61 228	-34 139	-200 000	-200 000
Kontingenter		-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	7	-4 048 846	-2 189 977	-6 000 000	-7 000 000
Forsikringer		-458 450	-433 637	-460 000	-500 000
Kommunale avgifter	8	-1 790 343	-1 659 330	-1 856 000	-2 085 000
Energi/fyring		-291 082	-177 469	-180 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-474 552	-430 560	-450 000	-555 000
Andre driftskostnader	9	-443 227	-313 720	-400 000	-450 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 240 754	-5 894 518	-9 955 000	-11 795 000
DRIFTSRESULTAT		-2 205 387	-245 432	-3 995 000	-5 486 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 125	2 321	5 000	5 000
Finanskostnader	11	-135 037	-47 442	-131 000	-415 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-130 912	-45 121	-126 000	-170 000
ÅRSRESULTAT		-2 336 299	-290 553	-4 121 000	-5 757 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 336 299	-290 553		



BALANSE

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	99 401 021	99 401 021
Tomt		6 788 179	6 788 179
Andre varige driftsmidler	13	1 684 945	1 936 716
Miljøbankkonto, øremerket		129 294	0
SUM ANLEGGSMIDLER		108 003 439	108 125 916
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	4 439
Forskuddsbetalte kostnader		135 288	111 438
Driftskonto OBOS-banken		188 060	0
Sparekonto OBOS-banken		2 999	2 323
SUM OMLØPSMIDLER		326 347	118 199
SUM EIENDELER		108 329 785	108 244 115
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 120 * 100		12 000	12 000
Opptjent egenkapital		49 798 324	52 134 624
SUM EGENKAPITAL		49 810 324	52 146 624
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 931 555	156 437
Borettsinnskudd	15	55 343 000	55 343 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	128 650	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		58 403 205	55 499 437
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		115 557	191 438
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 4 000 000)		0	406 598
Påløpte renter		699	19
SUM KORTSIKTIG GJELD		116 256	598 055
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 329 785	108 244 115
Pantstillelse	17	62 343 000	65 843 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 21.3.2023
Styret i Vallerudtoppen Borettslag

Knut Helge Drivenes /s/

Synnøve Holen Husby /s/

Stig Kjørtaug /s/

Olav Benjamin Ryan /s/

Laura Röhler /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 432 256
Vedlikeholdstillegg	374 400
Kabel-tv	72 000
Garasje	9 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 887 656

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-9 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 878 656

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 610

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 210 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-11 573
Andre konsulentonorarer	-49 655
SUM KONSULENTHONORAR	-61 228

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Asfaltering og drenering (Kristian Sørby A/S)	-2 609 556
Vedlikehold bygninger (vinduer, dører, mv.)	-949 799
Drift/vedlikehold VVS	-117 365
Drift/vedlikehold elektro	-83 795
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-104 551
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-51 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 990
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-125 939
Kostnader dugnader	-4 852
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 048 846

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt (forretningstomta)	-18 329
Vann- og avløpsavgift	-458 937
Avløpsavgift	-725 400
Feieavgift	-76 092
Renovasjonsavgift	-511 584
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 790 343

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-53 092
Leiekostnader ladeanlegg	-56 383
Snørydding	-264 532
Gressklipping	-25 594
Andre fremmede tjenester	-3 684
Trykksaker	-1 188
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 700
Andre kontorkostnader	-630
Gaver	-922
Bank- og kortgebyr	-4 200
Velferdskostnader	-21 304
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-443 227

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	483
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 642
SUM FINANSINNTEKTER	4 125

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 808
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-86 014
Renter og provisjon på kassekreditt	-47 215
SUM FINANSKOSTNADER	-135 037

**NOTE: 12****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: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeplass, tilgang 2021	768 204	
Avskrevet tidligere	-109 743	
Avskrevet i år	-109 743	548 718
Søppelbrønn, tilgang 2021	1 420 283	
Avskrevet tidligere	-142 028	
Avskrevet i år	-142 028	1 136 227
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 684 945
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-251 771

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS. Serielån flytende rente 4,35 % pr. 31.12.22. Løpetid 15 år.

Opprinnelig 2007	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	3 343 563	
Nedbetalt i år	156 437	0

OBOS-banken. Annuitetslån flytende rente 4,35 % pr. 31.12.22. Løpetid 25 år.

Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Nedbetalt i år	68 445	-2 931 555
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 931 555

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak OBOS Miljøkonto	-128 650
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-128 650

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	55 343 000
Pantelån	2 931 555
TOTALT	58 274 555

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

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

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

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.

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

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 OBOS-medlemmer**

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, ta kontakt med OBOS på telefon 22 86 55 00.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- | | |
|------------|---|
| 2000 | Asfaltering, ny styrebrakke. |
| 2001 | Oppgradert styrebrakke, elektriske garasjeporter, belysning forretningstomta. |
| 2002 | Rømningsveier i fellesgarasjen. |
| 2003 | Takstiger, kabel-TV anlegg, totalrenovert grøntområde, 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 Røyksoppstien 6 - 8. |
| 2017 | Utbedring vanninnsig i Piggsoppveien 84. |
| 2018 | Delvis skifte av kledning, vinduer og terrassedører. |
| 2019 | Ladeløsning el-bil fellesgarasjer. Delvis skifte av kledning, vinduer og dører. |
| 2020 | Total gjennomgang av OBOS Prosjekt. Nytt dekke på gjesteparkering for å tette lekkasje i garasjen under. Belysning av mørke områder i borettslaget. Utbedret vanninnsig i Piggsoppveien. |
| 2021 | Feiing av alle piper og utbedret mangler. Ny avtale for oppgradering av kabel-TV og internett. Bygging av ny lekeplass for de minste. Skifte av utslitte garasjeporter og nytt åpningssystem. Nytt avfallssystem. Drenering av fellestomta/akebakken. Overtatt vedlikeholdsplikt for tilbygg og takvinduer. |
| 2022 | Asfaltering. |
| 2023 | Gjennomført Radonmåling (avventer resultat). Rehabilitering av garasjehuset. |



VALGKOMITEEN INNSTILLING

VALGKOMITEEN I VALLERUDTOPPEN B/L INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styrelleder for 1 år foreslås:

Navn: CHRISTEN HÅMMU-T. SCHJØEN Adresse: PIGGSOPPVN 84

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Stig Kjørhaug Adresse: Raytkoppstien 4
Navn: Laura Røhler Adresse: PIGGSOPPVEIEN 52

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: OLAV BENJAMIN RYAN Adresse: KANTARELLVN 46
Navn: OSCAR LUNDQVIST Adresse: PIGGSOPPVN 43

C. Som varermedlemmer for 1 år foreslås:

- Navn: THERESE WØRREN Adresse: STEINSOPPVN 14
- Navn: HÅKON VON HIRSCH Adresse: KANTARELLVN 54
- Navn: INGAR LEIKSETH Adresse: RØYKSOPPSTIEN 35
- Navn: BJØRN HULSTAD Adresse: RØYKSOPPSTIEN 33

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Adresse:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Adresse:

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: ANN-RITA HUSE Adresse: RØYKSOPPSTIEN 13
Navn: SILBJØRN HYREN Adresse: RØYKSOPPSTIEN 37
Navn: MONA CHRISTIANSEN LUNDBERG Adresse: PIGGSOPPVN 47
Navn: Adresse:

F. Som bomløyutvalg for 1 år foreslås:

Navn: LILL-ANNE CORDUNA OLSEN Adresse: KANTARELLVN 77
Navn: KADA WENNEVOLD PILAR Adresse: 8
Navn: INA THONES Adresse: 50
Navn: ANDERS FREDRIK RAAER Adresse: 63

G. Som trafikkutvalg for 1 år foreslås:

Navn: STEINAR TYRVOLD Adresse: PIGGSOPPVN 38
Navn: ERLEND HUSBY Adresse: RØYKSOPPSTIEN 24
Navn: OLE RAVN Adresse: KANTARELLVN 47

H. Som utsondringsutvalg for 1 år foreslås:

Navn: ELSABETH GRANBERG Adresse: RØYKSOPPSTIEN 7
Navn: ALEXANDER HANNEVOLD-LARSEN Adresse: 17
Navn: LAURA RÖHLER Adresse: PIGGSOPPVN 51
Navn: MORTEN BJERKE Adresse: 52
Navn: MATTHIAS VILBRANDS Adresse: STEINSOPPVN 25

Dato: 27/6-2023

I valgkomiteen for Vallerudtoppen Borettslag

Silbjørn Hyren Kalle Lundberg Siri Vidar Jøse