



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 581 135
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅLERENGAPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2023

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, 26.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 244 266	2 838 772
Sum inntekter		4 244 266	2 838 772
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 489 213	1 722 918
Sum kostnader		1 580 493	1 814 198
Driftsresultat		2 663 773	1 024 574
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 659	1 157
Sum finansinntekter		1 659	1 157
Annen finanskostnad		343 152	238 640
Sum finanskostnader		343 152	238 640
Netto finans		-341 493	-237 483
Ordinært resultat før skattekostnad		2 322 280	787 091
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 322 280	787 091
Årsresultat		2 322 280	787 091
Totalresultat		2 322 280	787 091
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 322 280	787 091
Sum overføringer og disponeringer		2 322 280	787 091



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		103 655 000	103 655 000
Sum varige driftsmidler		103 655 000	103 655 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		103 655 000	103 655 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 198	
Andre fordringer		78 797	64 681
Sum fordringer		85 995	64 681
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		280 800	52 192
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		280 800	52 192
Sum omløpsmidler		366 795	116 873
SUM EIENDELER		104 021 795	103 771 873

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100
Sum innskutt egenkapital		4 100	4 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		62 475 429	60 153 149
Sum opptjent egenkapital		62 475 429	60 153 149
Sum egenkapital		62 479 529	60 157 249
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 299 428	12 401 057
Øvrig langsiktig gjeld		31 092 400	31 092 400
Sum annen langsiktig gjeld		41 391 828	43 493 457
Sum langsiktig gjeld		41 391 828	43 493 457
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 047	56 649
Leverandørgjeld		41 842	32 356
Annen kortsiktig gjeld		52 549	32 162
Sum kortsiktig gjeld		150 438	121 168
Sum gjeld		41 542 266	43 614 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 021 795	103 771 873



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365633

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 581 135
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅLERENGAPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2023

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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 988 581 135
VÅLERENGAPARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 244 266	2 838 772
Sum inntekter		4 244 266	2 838 772
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 489 213	1 722 918
Sum kostnader		1 580 493	1 814 198
Driftsresultat		2 663 773	1 024 574
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 659	1 157
Sum finansinntekter		1 659	1 157
Annen finanskostnad		343 152	238 640
Sum finanskostnader		343 152	238 640
Netto finans		-341 493	-237 483
Ordinært resultat før skattekostnad		2 322 280	787 091
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 322 280	787 091
Årsresultat		2 322 280	787 091
Totalresultat		2 322 280	787 091
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 322 280	787 091
Sum overføringer og disponeringer		2 322 280	787 091



Organisasjonsnr: 988 581 135
VÅLERENGAPARKEN 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		103 655 000	103 655 000
Sum varige driftsmidler		103 655 000	103 655 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		103 655 000	103 655 000
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		7 198	
Andre fordringer		78 797	64 681
Sum fordringer		85 995	64 681

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		280 800	52 192
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		280 800	52 192

Sum omløpsmidler		366 795	116 873
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		104 021 795	103 771 873
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100
Sum innskutt egenkapital		4 100	4 100

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	62 475 429	60 153 149
Sum opptjent egenkapital	62 475 429	60 153 149
Sum egenkapital	62 479 529	60 157 249
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 299 428	12 401 057
Øvrig langsiktig gjeld	31 092 400	31 092 400
Sum annen langsiktig gjeld	41 391 828	43 493 457
Sum langsiktig gjeld	41 391 828	43 493 457
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 047	56 649
Leverandørgjeld	41 842	32 356
Annen kortsiktig gjeld	52 549	32 162
Sum kortsiktig gjeld	150 438	121 168
Sum gjeld	41 542 266	43 614 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	104 021 795	103 771 873



Organisasjonsnr: 988 581 135
VÅLERENGAPARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

5561 Vålerengaparken Borettslag





Til andelseierne i Vålerengaparken Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 11. april 2023 kl. 18.00 i Vålerenga skole.

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 Vålerengaparken Borettslag det kommende året.

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 Vålerengaparken Borettslag
avholdes tirsdag 11. april 2023 kl. 18.00 i Vålerenga skole.

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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om endring av vedtektenes punkt 8-1(1) slik at denne lyder:
Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder og 2-4 styremedlemmer og 1-4 varamedlemmer.
- B) Forslag fra Laila Korsnes om å ikke stenge løfteplattform/heis.
Det foreslås at løfteplattform/heis fra garasjeanlegget ikke stenges slik styret har vedtatt.
Se vedlegg bak i heftet.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 28.02.2023

Styret i Vålerengaparken Borettslag

Renate Skibnes /s/ Sara Breistøl /s/ Jon Christopher Lie /s/ Maria C A Rosenblad /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Renate Skibnes	Etterstadgata 55 D
Styremedlem	Sara Breistøl	Etterstadgata 55 B
Styremedlem	Jon Christopher Lie	Etterstadgata 67 A
Styremedlem	Maria C A Rosenblad	Etterstadgata 49 D
Varamedlem	Andreas Gjellebæk Sverdrup	Etterstadgata 53 A
Varamedlem	Janicke Weum	Etterstadgata 47 B

Valgkomiteen

Liv Silva Holmesland	Etterstadgata 55 A
Gøril Sæbø	Etterstadgata 53 D
Nina Nordvik	Etterstadgata 53 C

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Vålerengaparken Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter.

Vålerengaparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988581135, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232 475

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.

Vålerengaparken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i perioden mai 2022-april 2023

I årsberetningen for 2021 listet styret opp følgende planlagte aktiviteter for 2022:

- Utebelysning.
- Ventilasjon, videre oppfølging.
- Setningsskader garasje.
- Rørinspeksjon.

Styret bestilte i 2022 en ny **vedlikeholdsplan** som erstatter planen fra 2017. En vedlikeholdsplan er en tilstandsvurdering av borettslaget med forslag til vedlikeholdstiltak de kommende fem årene. Høsten 2022 ble det gjennomført befaring av fellesanlegg og leiligheter med fagkonsulenter innenfor bygg, VVS og elektro. I etterkant utarbeidet OBOS en tilstandsvurdering, som beskriver konstruksjoner, tilstand, og hvilke tiltak og videre undersøkelser som anbefales utført. Det er foreslått en prioritering og kostnadsberegning av anbefalte tiltak. Planen vil benyttes aktivt i styrets videre arbeid, og ligger tilgjengelig for alle på Vibbo.

Utebelysning og elektrisk anlegg. I forskrift om elektriske anlegg (FEL), er det krav om at det utføres nødvendig tilsyn og vedlikehold av elektriske anlegg. Internkontrollforskriften gjelder for alle offentlige og private virksomheter, også borettslag / sameier. Styret har bestilt en internkontroll av det elektriske anlegget våren 2023.

Høsten 2022 ble utebelysningen i bakgården oppgradert med nye pullerter (stolpelys). Det har vært flere utfordringer knyttet til den opprinnelige løsningen, som grunnet konstruksjonen gjorde at vann lekket ned i lyktene og kortsluttet sikringer. Styret ønsket å reparere de lampene/pullertene vi hadde, men forfatning og skader gjorde det vanskelig. Alle kabler hadde jordfeil, muligens grunnet at de var lagt kun 10 cm under gresset. Det er nå støpt nytt fundament til pullertene, og det skal være en meget solid og stødig løsning.

Ventilasjon, videre oppfølging. Enkelte leiligheter krevde videre oppfølging fra Ateam etter at det ble oppdaget mangler i forbindelse med rensing av ventilasjonskanaler. Det ble gjennomført befaring og utarbeidet skriv til aktuelle beboere om hva som ble pålagt eller anbefalt å utbedre. Aktuelle beboere fikk frist til 01.10 med å utbedre «ikke-kompatible» løsninger, og dette er utført.

Setningsskader garasje.

OBOS Prosjekt har i forbindelse med utarbeidelse av vedlikeholdsplan vurdert bygningsmasse i garasjen. Det er registrert riss, sprekker og avskalling på gulv. For å redusere videre utvikling må utbedring iverksettes. Det ble registrert saltutslag og rust på vegger og søyler og betongundersøkelser bør utføres for å avklare om katodisk beskyttelse kan forhindre videre utvikling. Svartsopp i himlingen skyldes trolig kondens på overflaten grunnet mangelfull isolasjon på oversiden. Videre anbefales det at det utføres undersøkelser for å avdekke årsak til lekkasje i garasje. Det oppsto en **lekkasje** sommer 2022 i garasjeanlegg og tilknyttede bodere, som av Recover ble vurdert til å være knyttet til vannlekkasje i nabolaget og innsig av vann fra grunnen. Styret iverksatte ingen



umiddelbare tiltak etter gjennomgang med Recover og rørlegger, men saken følges opp med blant annet måling av fukt og vurdering av videre undersøkelser. Beboere anbefales til ikke å sette utsatte gjenstander på gulvet i garasjebodene.

Rørinspeksjon. Det er gjennomført rørinspeksjon med Rørleggerhuset, og det utføres rens av reduksjonsvifte vår 2023.

Ladeanlegg. Prisen for å lade elbil i garasjen har ikke vært justert siden etablering av anlegget. Det var opprinnelig lagt opp til en pris som var gunstig for beboere, og at borettslaget skulle gå i balanse. Etter økning av strømpriser var det nødvendig med en økning av priser for å lade, slik at borettslaget ikke taper penger på at beboere lader bilene sine. Styret besluttet å øke satsen til kr. 2,75 per kwh fra 1. oktober 2022.

Oppgradering Telia. I forbindelse med inngåelse av ny avtale med Telia ble det installert nye kontakt/støpsel i alle leiligheter som hadde gammelt støpsel.. Borettslaget har en avtale om Kollektiv Flex Premium 50, og avtalen trådte i kraft 1. februar 2022.

HMS runde og øvelse. Det er gjennomført en intern HMS-befaring av fellesområder, og utarbeidet branninstruks for borettslaget. Det er i tillegg gjennomført befaring med branntekniker fra Obos. Styret har besluttet å montere slukkeapparater i garasje og fellesområder, da dette mangler i dag. Det er innhentet tilbud på varslingsystem i garasje. Det er gjennomført en undersøkelse om slukkeutstyr hos beboere for å kartlegge hva som eventuelt mangler. Det planlegges en HMS og brannuke med informasjon til beboere og testing av utstyr våren 2023.

Vaktmestertjeneste.

Vålerengaparken borettslag inngikk i 2021 avtale om vaktmestertjenester med MinEiendomsservice AS som trådte i kraft fra 1.1.22. Avtalen inkluderer blant annet faste oppgaver som hagearbeid, bytte av lyspærer, feiing av uteareal, vask av garasjeanlegg og brøyting/strøing. Garasjefeiing ble gjennomført 16. mai og avfallsrom med containere ble vasket i september

Styret er fornøyd med samarbeidet med MinEiendomsservice AS. Kostnader for brøyting av snø og strøing deles med Vålerengaparken 2. Det har vært noen mindre utfordringer knyttet til brøyting og strøing i forbindelse med store nedbørsmengder. I avtalen inngår ikke brøyting inn til hver enkelt inngang, eller ned til vindeltrapp mot garasjeanlegg.

Grunnen til dette er at det er for smalt slik at der må det måkes manuelt.

Utover fastpris på tjenester har vi benyttet vaktmester til bistand utskifting av defekte dører, og diverse småreparasjoner.

Innbrudd i garasjeanlegget. Det ble oppdaget to uvedkommende personer i garasjeanlegget som ble skremt vekk fra stedet av beboer som oppdaget dem. Det ble bekreftet innbrudd i fire boder, og enkelte hadde blitt frastjålet utstyr. Mest sannsynlig har tyvene kommet seg inn under garasjeporten, som det ble oppdaget noen skader på

samme dag. Porten måtte ha noen mindre reparasjoner. Saken ble politianmeldt. Styret har vurdert ulike tiltak for å hindre enkelt tilgang til området og garasje.

Dugnad. Det ble avholdt to dugnader i løpet av året. Vårdugnad 7. april hadde som hovedoppgave å rydde fellesområder og klargjøre for sommer utendørs. Det var bestilt en container hvor beboere kunne kaste avfall. I etterkant ble bakgården oppgradert med potter, kasser og sommerblomster. Det ble også sendt ut tilbud om olje til beboere for oljing av egne balkonger.

Høstdugnad ble avholdt 27. oktober, og det ble ryddet klargjort for vinter i bakgården.

Sommerfesten ble avholdt 26. august med fint vær og bra oppmøte. Det planlegges sommerfest på tilsvarende tidspunkt i 2023.

Julegrantenning. Styret kjøpte inn juletre og arrangerte julegrantenning 30. november. Det ble servert gløgg, toddy og pepperkaker i bakgården. Nissen kom på besøk og delte ut godteri til barna.

Styremøter avholdt i perioden (referat ligger i styrerommet)

24. mai
21. juni
23. august
29. september
22. november
24. januar
28. februar

Løfteplattform

De siste fire årene har det vært kostnader på kr. 168 000 for service og reparasjoner. Årlig utføres to servicer i henhold til avtale, som koster ca. 14 000 per år (en fast kostnad). Den siste sikkerhetskontrollen utført av Plan og bygningssetaten registrerte seks avvik:

1. Sikkerhetsbryter for nødsveiv virket ikke.
2. Låsen i apparatskapet var defekt.
3. Ventilasjonen i heissjakten var ikke tilfredsstillende, TEK 10 § 15.11a.
4. Mye ulyder i heisen under drift.
5. Lys i sjakttoppen virket ikke.
6. Det var feil på toveis talekommunikasjonen, NS 3808, tabell 4, pkt.9.

Av disse er det punkt 4 (ventilasjon) og ulyder som ikke er utbedret i sin helhet. Ventilasjon kan bli kostbart å utbedre, og Obos Prosjekt har i forbindelse med utarbeidelse av vedlikeholdsplan estimert ca. 100.000 kroner for reparasjoner av løfteplattform. Hvis pålegg ikke etterkommes innen neste kontroll, kan anlegget bli avstengt uten varsel. Styret har vært i kontakt med Heiskonsulenten AS som også bemerker at det er vesentlige kostnader knyttet til utbedring av avvik. For videre vurdering og rapport må det bestilles et oppdrag , kr. 1450 per time.



Styret har vedtatt at det ikke er ønskelig å utbedre heisen for 100.000 kroner. Dersom den blir stengt uten utbedring av ventilasjon, ønsker styret at den stenges for fremtidig bruk (settes ut av drift). Løfteplattform har ingen funksjon med tanke på universell utforming, ettersom dørene er tunge og må åpnes manuelt, og en eventuell rullestol må løftes over høye dørstokker.

Beboer har bedt om at dette vedtaket blir stemt over på generalforsamling, og at vedtaket fra styret blir omgjort slik at heisen settes i stand for videre bruk. Innkommet forslag:

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og det skyldes i hovedsak økning av felleskostnader i løpet av året, samt høyere innkrevde kapitalkostnader enn forutsatt.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og det skyldes i hovedsak høyere kostnader til vedlikehold enn forutsatt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler var pr. 31.12 kr. 216 357. Dette anses som et lavt beløp på en slik vedlikeholdsmasse.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

**Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 216 000 til vedlikehold som bla omfatter brannvarsling i garasjen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Vålerengaparken Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

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 uendrede felleskostnader for året 2023. Styret vil derfor vurdere å øke felleskostnadene i løpet av året, for å øke borettslagets disponible midler/likviditet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vålerengaparken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vålerengaparken Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: COPE1-JXGME-63250-H0HK6-V25YE-G8PA7



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-03 16:01:35 UTC



Penneo document key: COPEI-JXGME-632SO-H0HK6-V2SYE-G8PA7

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>



VÅLERENGAPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 581 135, KUNDENR. 5561

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-4 294	337 938	-4 294	216 357
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 322 280	787 091	886 000	915 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-902 483	-929 323	-935 000	-841 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-1 199 146	-200 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	220 651	-342 232	-49 000	74 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	216 357	-4 295	-53 294	290 357
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	366 795	116 873		
Kortsiktig gjeld	-150 438	-121 168		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	216 357	-4 295		



VÅLERENGAPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 581 135, KUNDENR. 5561

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		727 021	677 621	666 072	640 656
Innkrevde felleskostnader	2	2 294 263	1 924 187	1 958 928	2 385 344
Andre inntekter	3	23 836	36 964	30 000	22 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 045 120	2 638 772	2 655 000	3 048 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 595	-8 636	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-86 735	-84 290	-87 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-45 331	-10 290	-32 000	-8 000
Kontingenter		0	-800	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-261 099	-544 051	-191 000	-216 000
Forsikringer		-199 202	-183 375	-200 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-417 770	-383 485	-394 000	-480 000
Ladekostnader EL-bil		-2 801	-10 251	-16 000	0
Energi/fyring		-92 169	-64 037	-80 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-178 114	-162 640	-168 000	-197 000
Andre driftskostnader	10	-198 396	-271 063	-260 000	-262 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 580 493	-1 814 198	-1 529 000	-1 666 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 464 627	824 574	1 126 000	1 382 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 199 146	200 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 663 773	1 024 574	1 126 000	1 382 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 659	1 157	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-343 152	-238 640	-241 000	-468 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-341 493	-237 483	-240 000	-467 000
ÅRSRESULTAT		2 322 280	787 091	886 000	915 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 322 280	787 091		



VÅLERENGAPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 581 135, KUNDENR. 5561

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	95 655 000	95 655 000
Tomt		8 000 000	8 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		103 655 000	103 655 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 496	283
Kundefordringer		7 198	0
Forskuddsbetalte kostnader		50 515	42 096
Andre kortsiktige fordringer	14	22 786	22 303
Driftskonto OBOS-banken		276 455	47 883
Sparekonto OBOS-banken		4 345	4 309
SUM OMLØPSMIDLER		366 795	116 873
SUM EIENDELER		104 021 795	103 771 873

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 41 * 100		4 100	4 100
Annen egenkapital	15	62 475 429	60 153 149
SUM EGENKAPITAL		62 479 529	60 157 249

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 299 428	12 401 057
Borettsinnskudd	17	31 092 400	31 092 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 391 828	43 493 457

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		52 549	28 600
Leverandørgjeld		41 842	32 356
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Påløpte renter		25 097	14 756
Påløpte avdrag		30 950	41 893
Annen kortsiktig gjeld		0	3 562
SUM KORTSIKTIG GJELD		150 438	121 168

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 021 795	103 771 873
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	18	117 192 400	116 792 400
---------------	----	-------------	-------------

Garantiansvar		0	0
---------------	--	---	---

Oslo, 28.2.2023

Styret i Vålerengaparken Borettslag

Renate Skibnes /s/

Sara Breistøl /s/

Jon Christopher Lie /s/

Maria C A Rosenblad /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 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 072 070
Kabel-tv	119 064
Eiendomsskatt	65 320
Festeavgift	36 900
Leietillegg påbygg	909
Kapitalkostnader på IN-lån	681 594
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	45 427
Overført til kapitalkostnader	-727 021
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 294 263

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Elbil lading	21 836
Nettinnbetalinger	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	23 836

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2021/2022, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 595.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 581
OBOS Prosjekt AS	-43 750
SUM KONSULENTHONORAR	-45 331

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 306
Drift/vedlikehold VVS	-5 611
Drift/vedlikehold elektro	-129 373
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 054
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 357
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 619
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 319
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 376
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-85
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-261 099

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-65 367
Vann- og avløpsavgift	-186 600
Feieavgift	-3 634
Renovasjonsavgift	-162 169
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-417 770

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 434
Diverse leiekostnader/leasing	-44 545
Vaktmestertjenester	-126 167
Renhold ved firmaer	-14 736
Andre fremmede tjenester	-832
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-155
Telefon, annet	-1 469
Kontingenter	-800
Bank- og kortgebyr	-2 840
Velferdskostnader	-1 418
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-198 396

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	757
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	866
SUM FINANSINNTEKTER	1 659

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-110 468
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-229 081
Renter på leverandørgjeld	-22
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 581
SUM FINANSKOSTNADER	-343 152

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	95 655 000
SUM BYGNINGER	95 655 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.232/bnr.475

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	22 786
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 786

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	34 913 427
Egenkapital fra IN tidligere	57 276 114
Egenkapital fra IN 2022	1 199 146
Reduksjon EK fra IN	-30 913 258
SUM ANNEN EGENKAPITAL	62 475 429

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2019	-4 700 000	
Nedbetalt tidligere	634 089	
Nedbetalt i år	404 543	
		-3 661 368

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2007	-72 558 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 947 240	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	497 940	
Nedbetalt tidligere, IN	57 276 114	
Nedbetalt i år, IN	1 199 146	
		-6 638 060

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-10 299 428**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 2006 **-31 092 400****SUM BORETTSINNSKUDD** **-31 092 400****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	31 092 400
Pantelån	10 299 428
Påløpte avdrag	30 950
Beregnete IN-forpliktelser	27 562 002
TOTALT	68 984 780

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

Bygninger	95 655 000
Tomt	8 000 000
TOTALT	103 655 000



FORSLAG INNKOMNE FORSLAG SAK 4 B:

Forslag fra Laila Korsnes om å ikke stenge løfteplattform/heis.

Det foreslås at løfteplattform/heis fra garasjeanlegget ikke stenges slik styret har vedtatt.

Begrunnelse:

1. Heisen er et nødvendig hjelpemiddel for personer spesielt med nedsatt funksjonsnivå. Viktig tilskudd til oss som nå er de eldste her i borettslaget, gjør dagen lettere både å bruke bodene og komme seg fra garasjen og opp.
2. Verdien av leilighetene vil reduseres.
3. Nasjonalt legges det opp til: "Bo trygt hjemme" reform.

Forslag: At borettslaget søker om tilskudd til tilstandsvurdering i Husbanken. Kartlegging av hele boligmassen selv om det bare er "heisen " som er problemet "

Mvh Laila Korsnes i 49 A.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

VALG

Valgkomiteen har følgende innstilling til representanter til styret i Vålerengaparken borettslag:

Renate Skibnes, styreleder for 1 år
Maria Andersson, styremedlem for 2 år
Andreas Gjellebæk Sverdrup, varamedlem for 1 år
Janicke Veum, varamedlem for 1 år.

Vennlig hilsen
Valgkomiteen, ved Liv Holmesland og Nina Nordvik



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565798. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05. og 31.11.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Utebelysning i bakgård er oppgradert Innhentet ny vedlikeholdsplan
2021	Tetting av tak Bekjempelse skjeggkre Rørspyling
2019 - 2020	Maling av fasade, med nye spiler og byte av en del plank
2011 - 2012	Maling av fasader. Utført av Malermester Malerhuset.
2005 - 2006	Nybygget selskap med første innflytning i desember 2005 og siste i mars/april 2006.



5561 Vålerengaparken Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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