



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 787 953  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Aske  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 153 873	999 426
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 153 873</b>	<b>999 426</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		38 184	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		189 000	189 000
Annen driftskostnad		783 439	773 084
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 010 623</b>	<b>996 314</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 143 250</b>	<b>3 112</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		565	974
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>565</b>	<b>974</b>
Annen finanskostnad		91 565	146 061
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>91 565</b>	<b>146 061</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-91 000</b>	<b>-145 087</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 052 250</b>	<b>-141 975</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 052 250</b>	<b>-141 975</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 052 250</b>	<b>-141 975</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 052 250</b>	<b>-141 975</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 052 250	-141 975
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 052 250</b>	<b>-141 975</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 544 395	55 476 390
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 024 000	3 213 000
Sum varige driftsmidler		58 568 395	58 689 390
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 568 395	58 689 390
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		35 730	12 315
Sum fordringer		35 730	12 315
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		143 225	262 027
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		143 225	262 027
Sum omløpsmidler		178 955	274 342
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 747 350</b>	<b>58 963 732</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>85 000</b>	<b>85 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		33 602 436	31 550 186
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>33 602 436</b>	<b>31 550 186</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>33 687 436</b>	<b>31 635 186</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 869 101	5 140 947
Øvrig langsiktig gjeld		22 164 000	22 164 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 033 101</b>	<b>27 304 947</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 033 101</b>	<b>27 304 947</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		311	887
Leverandørgjeld		19 313	9 911
Skyldige offentlige avgifter		36	
Annen kortsiktig gjeld		7 153	12 800
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 813</b>	<b>23 598</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 059 914</b>	<b>27 328 545</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 747 350</b>	<b>58 963 732</b>



## Årsmøte 2021

Vålerengaparken 2 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 17. mars - 25. mars 2021





## Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Vålerengaparken 2 Borettslag årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 17. mars kl. 10:00 og lukker 25. mars kl. 10:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/5896/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Fellesareal
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Vålerengaparken 2 Borettslag**

Gunnar Holm

Audun Garberg

Magne Hansen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitne**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Gunnar Holm er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 5896 Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Gunnar Holm	Etterstadgata 41 B
Styremedlem	Audun Garberg	Etterstadgata 39 C
Styremedlem	Magne Hansen	Etterstadgata 41 B
Varamedlem	Freddy Birkeli	Etterstadgata 41 B
Varamedlem	Ann-Kristin Nergård Magnussen	Etterstadgata 41 A

### Valgkomiteen

Sølvi Blenne	Etterstadgata 41 B
Håkon Høydal	Etterstadgata 39 E

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Vålerengaparken 2 Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Vålerengaparken 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992787953, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadgata 39 C-D-E  
Etterstadgata 41 A-B-C

Gårds- og bruksnummer :  
232      129    483

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Vålerengaparken 2 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid

Styret har gjennomført 4 styremøter siden generalforsamlingen 2020. Vedlikehold av ventilasjonsanlegg med utskifting av avtrekksvifter har dominert vedlikeholdskostnadene i 2020. Vi må regne med ytterligere kostnader knyttet til utskifting av ventilasjonsvifter også i år.

Av andre saker til styrets behandling nevnes skilting mot hundelufting ved friarealene foran nr. 41, opprydding i navnelapper på ringeapparatene, avvikling av parkeringsplasser langs støygjerdet med re-etablering av parkeringsplasser foran næringslokalet i Etterstadgata 39, i henhold til tidligere styrevedtak. To søknader om balkongmontert varmepumpe er styrebehandlet og innvilget. Vedtakene er gitt med forutsetning at det ikke oppleves sjenerende støy -og/eller vibrasjon av naboene.

### BaneNor prosjekt Brynsbakken

Styret i VP2 har opprettet en intern arbeidsgruppe i forbindelse med BaneNor Brynsbakken-prosjekt. VP1 har valgt å avvente deltakelse i en formalisert arbeidsgruppe inntil videre. Styret vil på ny fremme VP1 forespørsel om felles arbeidsgruppe.

Styret har siden planene for Brynsbakken ble kjent vært aktive ovenfor BaneNor og nedsatte en arbeidsgruppe i 2017. På vegne av styret sendte arbeidsgruppa høringsinnspill til BaneNor i 2018, mens styret selv og flere beboere sendte endringsforslag på planforslaget BaneNor fremla i 2019. Innspill til endelig revidert planforslag i 2020 forankret av styret ble sendt Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune tidlig i desember. Alle innspillene har begge borettslagene som avsender. I tillegg har naturlig nok beboere vært aktive på egne initiativ, privat, i grupper og gjennom demokratiske kanaler. Bydelsutvalget i Gamle Oslo har også fattet vedtak på bakgrunn av innspill som har sin opprinnelse blant disse initiativ. I 2019 var aktiviteten i arbeidsgruppa noe redusert grunnet sykdom.

Representanter fra styret og beboere har deltatt på BaneNor sine informasjonsmøter. VP1 og VP2 gjennomførte felles befarung i oktober 2020. Her deltok også tog-fagkyndige. Innspill fra befarunga er tatt med i borettslagenes sist innsendte dokument til Oslo kommunes plan- og bygningsetat. Utfyllende informasjon sendes beboerne pr. e-post.

### Forslag og innspill

Det er innkommet forslag om innvendig oppussing og vedlikehold av oppgangene. Styret ser at tiden kan være moden for vedlikehold av innvendige fellesarealer. Men samtidig er VP2 sin økonomi pr. i dag relativt anstrengt, og løpende vedlikeholdsmidler for 2021 synes allerede være budsjettet noe lavt, spesielt med tanke på nylig innmeldte ventilatorskiftebehov. Styret mener at både pågående, og forventede vedlikeholdskostnader vil tilsi økning av fellesutgiftene. Styret vil derfor allerede nå opplyse om at økning av fellesutgiftene for 2022 må vurderes.



Oppussing av innvendige fellesarealer anbefales derfor utsatt med tanke på å budsjettfeste kostnadene. Saken er fremmet generalforsamlinga som forslag og legges frem for avstemning.

Det er kommet inn forslag om forbud mot fremleie/kortidsuteleie. Styret har avvist forslaget på bakgrunn av bestemmelsen som regulerer kortidsutleie og fremleie i Borettslagslovens § 5-4.

Det er kommet innspill om bedre belysning av parkeringsområdet foran nr. 39, merke området som privat, og undersøke mulig saltutslag på fasade med mer. Forslagene foreslås tatt inn i styrets videre arbeid.

Styret minner om at beboerne har ansvar for trappevask i oppgangene. Styret anmoder beboerne i hver etasje om å ta ansvar for renholdet etasjevis og avtale vaskefrekvens seg imellom. To ganger pr. måned kan være et retningsgivende utgangspunkt.

Kjellervarme i nr. 41 er reparert. Lys i bod-rommet i 41 C må nå slås av manuelt. Automatisk slukking skjer først etter to timer (tidligere 8 minutter). Vi er i gang med søppeldørutbedring. Avklaring om døra lar seg reparere eller må skiftes ut kommer i nær framtid.

Styreleder er representant fra VP2 i Sameiet Etterstadgata 39. Det har vært avholdt ett styremøte.

Styret minner om at alle henvendelser til styret må sendes [valerengaparken2@styrerommet.no](mailto:valerengaparken2@styrerommet.no)



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 934 276.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 010 623.

Dette er kr 217 523 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak uforutsette kostnader til ventilasjonsanlegg.

### Resultat

Årets resultat på kr 2 052 250 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 2 219 597 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er **kr -167 347**.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 152 142 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kostnader til normal drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 581. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vålerengaparken 2 Borettslag.

### Lån

Vålerengaparken 2 Borettslag har 3 lån i OBOS-banken.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

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 2 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Vålerengaparken 2 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Andre forhold

---

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>250 743</b>	<b>254 475</b>	<b>250 743</b>	<b>152 142</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 052 250	-141 975	56 900	37 250
Tilbakeføring av avskrivning	13	189 000	189 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-52 249	-50 756	-52 000	-36 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 219 597	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-68 005	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-98 601</b>	<b>-3 731</b>	<b>4 900</b>	<b>1 250</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>152 142</b>	<b>250 744</b>	<b>255 643</b>	<b>153 392</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		178 955	274 342		
Kortsiktig gjeld		-26 813	-23 598		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>152 142</b>	<b>250 744</b>		



## VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		89 408	142 108	149 088	0
Innkrevde felleskostnader	2	844 868	857 308	863 912	937 000
Andre inntekter		0	10	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>934 276</b>	<b>999 426</b>	<b>1 013 000</b>	<b>937 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 684	-4 230	-5 000	-5 000
Styrehonorar	4	-40 000	-30 000	-35 000	-35 000
Avskrivninger	13	-189 000	-189 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 113	-6 885	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-85 375	-83 110	-86 000	-88 400
Konsulenthonorar	6	-4 668	-3 740	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-193 631	-87 455	-87 200	-105 000
Forsikringer		-110 039	-100 143	-110 000	-122 500
Festeavgift		0	0	0	-21 200
Kommunale avgifter	8	-67 663	-70 647	-61 900	-62 600
Kostnader sameie	21	-141 660	-248 414	-210 000	-259 050
Energi/fyring		-20 223	-27 768	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 701	-116 377	-115 000	-125 000
Andre driftskostnader	9	-24 867	-28 547	-29 000	-26 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 010 623</b>	<b>-996 314</b>	<b>-793 100</b>	<b>-898 750</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-76 347</b>	<b>3 112</b>	<b>219 900</b>	<b>38 250</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 219 597	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 143 250</b>	<b>3 112</b>	<b>219 900</b>	<b>38 250</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	565	974	0	0
Finanskostnader	11	-91 565	-146 061	-163 000	-1 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-91 000</b>	<b>-145 087</b>	<b>-163 000</b>	<b>-1 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 052 250</b>	<b>-141 975</b>	<b>56 900</b>	<b>37 250</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-141 975		
Til annen egenkapital		2 052 250	0		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	47 098 500	47 098 500
Tomt		8 311 500	8 311 500
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	134 395	66 390
Andre varige driftsmidler	13	3 024 000	3 213 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>58 568 395</b>	<b>58 689 390</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		159	9 710
Forskuddsbetalte kostnader		9 222	0
Andre kortsiktige fordringer	14	26 349	2 605
Driftskonto OBOS-banken		140 114	209 127
Sparekonto OBOS-banken		3 111	52 900
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>178 955</b>	<b>274 342</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 747 350</b>	<b>58 963 732</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 17 * 5000		85 000	85 000
Annen egenkapital	15	33 602 436	31 550 186
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>33 687 436</b>	<b>31 635 186</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 869 101	5 140 947
Borettsinnskudd	17	22 164 000	22 164 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>25 033 101</b>	<b>27 304 947</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		6 898	11 099
Leverandørgjeld		19 313	9 911
Skyldige offentlige avgifter	18	36	0
Påløpte renter		311	887
Annen kortsiktig gjeld	19	255	1 701
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>26 813</b>	<b>23 598</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **58 747 350** **58 963 732**

Pantstillelse	20	72 727 100	72 727 100
Garantiansvar	21	63 807	19 911

Oslo, 20.02.2021

Styret i Vålerengaparken 2 Borettslag

Gunnar Holm/s/

Audun Garberg/s/

Magne Hansen/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.

**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 skattetrekkskonto 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 andelseiernes 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	750 096
Kabel-tv	92 616
Eiendomsskatt	2 156
Kapitalkostnader på IN-lån	22 729
Kapitalkostnader på IN-lån 2	69 201
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-571
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-1 951
Overført til kapitalkostnader	-89 408
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>844 868</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 500
Påløpte feriepenge	-255
Arbeidsgiveravgift	-6 028
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	99
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 684</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 35 000.  
Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 5 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 113.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-85
Andre konsulentonorarer	-4 583
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 668</b>

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

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-193 631
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-193 631</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 255
Vann- og avløpsavgift	-60 796
Feieavgift	-1 613
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-67 663</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-20 203
Trykksaker	-532
Andre kontorkostnader	-1 441
Porto	-442
Bank- og kortgebyr	-2 249
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-24 867</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	59
Renter av sparekonto i OBOS-banken	211
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	295
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>565</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 157
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-22 158
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-67 250
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-91 565</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	47 098 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>47 098 500</b>

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.232/bnr.129 M. flere

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

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

Garasjeanlegg	
Tilgang 2010	3 780 000
Avskrevet tidligere	-567 000
Avskrevet i år	-189 000
	3 024 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>3 024 000</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-189 000</b>
--------------------------------	-----------------

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	514
Til gode Sameiet Etterstadgt. 39	25 835
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>26 349</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-617 073
Egenkapital fra IN tidligere år	31 999 912
Egenkapital fra IN 2020	2 219 597
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>33 602 436</b>

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. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2015	-300 000	
Nedbetalt tidligere	212 232	
Nedbetalt i år	52 249	-35 519

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2008	-33 257	
	997	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	31 176 636	
Nedbetalt i år, IN	1 998 718	-82 643

Lånet er avdragsfritt fram til 2038.

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig, 2015	-3 795 094	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	823 276	
Nedbetalt i år, IN	220 879	-2 750 939

Lånet er avdragsfritt fram til 2040.

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

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 869 101****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostrnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.



Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	OBOS Boligkredi tt AS
	Potensiell endring fra 01/12-2040	Potensiell endring fra 01/11- 2038
4	0	300
7, 10, 13, 17	700	0
8, 9, 11, 12, 14, 15	800	0
2	1050	0
6	1100	0

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-22 164 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-22 164 000</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-36
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-36</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-255
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-255</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 164 000
Pantelån	2 869 101
Beregnete IN-forpliktelser	34 219 509
<b>TOTALT</b>	<b>59 252 610</b>



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

Bygninger	47 098 500
Tomt	8 311 500
<b>TOTALT</b>	<b>55 410 000</b>

**NOTE: 21**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 745/1200 av Sameiet Etterstadgt. 39.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Etterstadgt. 39.

Selskapets andel i Sameiet Etterstadgt. 39 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapet andel av driftkostnader i Sameiet Etterstadgt. 39 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



## Annenn informasjon om borettslaget

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 494306. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### 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 til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, 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.

### 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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.4. og 28.10.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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 Skadeforsikrings-selskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

#### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

#### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000 slik som i fjor.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 35 000.



Sak 5

## **Fellesareal**

**Forslag fremmet av:** Toril og Tarjei Nysted

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Borettslaget er snart 13 år gammelt og det har ikke vært gjort noe vedlikehold i fellesareal innendørs. Vi ser at vegger har begynt å bli både "gulne" og slitte, så vårt ønske er at gangene får en runde med sparkel og maling (tak og vegger). Gjerne i andre farger enn bare hvitt. Det er så fargerikt utendørs, men når vi kommer inn er det som en kjedelig institusjon:-). Fint om gen.fors. kan ta opp denne saken

### **Styrets innstilling**

Styret ser at tiden kan være moden for vedlikehold av innvendige fellesarealer. Men samtidig er VP2 sin økonomi pr. i dag relativt anstrengt.

Oppussing av innvendige fellesarealer anbefales av dette utsatt noe slik at midler til oppussing lar seg avsette i kommende budsjett.

### **Forslag til vedtak 1**

Gangene får en runde med sparkel og maling (tak og vegger). Gjerne i andre farger enn bare hvitt.

### **Forslag til vedtak 2**

Styret foreslår at oppussingen avsettes i kommende budsjett og at det opprettes en dugnadsgruppe som ser på alternativer til bl.a. fargevalg.



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

**Innstilling**

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Audun Garberg Adresse: Etterstadgata 39 C

Som styremedlemmer foreslås:

Navn:.....Toril Emblem Nysted Adresse; Etterstadgata 39 C

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Sølvi Blenne Adresse; Etterstadgata 41 B

2. Navn: Freddy Birkeli Adresse; Etterstadgata 41 B

C. Som valgkomité foreslås:

Navn: Sølvi Blenne Adresse: Etterstadgata 41 B

Navn:Håkon Fostervold Høydal Adresse; Etterstadgata 39 C

12.05.21 I valgkomiteen for Vålerengaparken 2 Borettslag

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 1 år

**Toril Emblem Nysted**

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



Freddy Birkeli

Sølvi Blenne



Sak 7

**Valgkomité**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Komitémedlem 1** Velges for 1 år

**Sølvi Blenne**

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

**Håkon Fostervold Høydal**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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