



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 11.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 227 267	1 092 161
Sum inntekter		1 227 267	1 092 161
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	39 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		189 000	189 000
Annen driftskostnad		1 004 498	786 523
Sum kostnader		1 239 138	1 015 458
Driftsresultat		-11 871	76 703
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 612	696
Sum finansinntekter		2 612	696
Annen finanskostnad		148 896	88 089
Sum finanskostnader		148 896	88 089
Netto finans		-146 284	-87 393
Resultat før skattekostnad		-158 155	-10 690
Årsresultat		-158 155	-10 690
Totalresultat		-158 155	-10 690
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-158 155	-10 690
Sum overføringer og disponeringer		-158 155	-10 690



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 537 797	55 498 009
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 457 000	2 646 000
Sum varige driftsmidler		57 994 797	58 144 009
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		57 994 797	58 144 009
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		72 187	45 300
Sum fordringer		72 187	45 300
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		330 287	340 122
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		330 287	340 122
Sum omløpsmidler		402 475	385 422
SUM EIENDELER		58 397 272	58 529 431

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		33 269 804	33 427 959
Sum opptjent egenkapital		33 269 804	33 427 959
Sum egenkapital		33 354 804	33 512 959
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 833 525	2 833 582
Øvrig langsiktig gjeld		22 164 000	22 164 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 997 525	24 997 582
Sum langsiktig gjeld		24 997 525	24 997 582
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 938	683
Leverandørgjeld		4 606	4 393
Annen kortsiktig gjeld		25 399	13 814
Sum kortsiktig gjeld		44 943	18 890
Sum gjeld		25 042 468	25 016 472
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 397 272	58 529 431



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 638320

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 992 787 953
VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 227 267	1 092 161
Sum inntekter		1 227 267	1 092 161
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	39 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		189 000	189 000
Annen driftskostnad		1 004 498	786 523
Sum kostnader		1 239 138	1 015 458
Driftsresultat		-11 871	76 703
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 612	696
Sum finansinntekter		2 612	696
Annen finanskostnad		148 896	88 089
Sum finanskostnader		148 896	88 089
Netto finans		-146 284	-87 393
Resultat før skattekostnad		-158 155	-10 690
Årsresultat		-158 155	-10 690
Totalresultat		-158 155	-10 690
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-158 155	-10 690
Sum overføringer og disponeringer		-158 155	-10 690



Organisasjonsnr: 992 787 953
VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 537 797	55 498 009
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 457 000	2 646 000
Sum varige driftsmidler		57 994 797	58 144 009
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		57 994 797	58 144 009
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		72 187	45 300
Sum fordringer		72 187	45 300
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		330 287	340 122
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		330 287	340 122
Sum omløpsmidler		402 475	385 422
SUM EIENDELER		58 397 272	58 529 431
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	33 269 804	33 427 959
Sum opptjent egenkapital	33 269 804	33 427 959
Sum egenkapital	33 354 804	33 512 959
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 833 525	2 833 582
Øvrig langsiktig gjeld	22 164 000	22 164 000
Sum annen langsiktig gjeld	24 997 525	24 997 582
Sum langsiktig gjeld	24 997 525	24 997 582
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 938	683
Leverandørgjeld	4 606	4 393
Annen kortsiktig gjeld	25 399	13 814
Sum kortsiktig gjeld	44 943	18 890
Sum gjeld	25 042 468	25 016 472
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	58 397 272	58 529 431



Organisasjonsnr: 992 787 953
VÅLERENGAPARKEN 2 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5896

Vålerengaparken 2 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Vålerengaparken 2 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

12. juni 2024 kl. 18:00, Etterstadgata 39.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Gjesteparkering
8. Måking og strøing vinterstid
9. Garasjeanlegg
10. Plantekasser til dyrking av nyttevekster
11. Renne med avløp fra balkong
12. Endring av husordensreglene
13. Valg av tillitsvalgte
14. Vararepresentant til styret
15. Valgkomite 2025

Med vennlig hilsen,

Styret i Vålerengaparken 2 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik i Obos er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5896 Årsrapport til styrerommet 3 juni 24.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 35 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 35 000.



Sak 7

Gjesteparkering

Forslag fremmet av:

Sølvi Blenne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag: Inngå avtale med www.gjest.p-service.notil bruk av app for å registrere besøkende digitalt. Det finnes sikkert flere leverandører som tilbyr denne tjenesten, så p-service kan anses som kun ett forslag.

Styrets innstilling

Begrunnelse: Parkeringsforvalter og beslutningstaker er Vålerengaparken 1 borettslag. Styret har foreslått for VP1 at økt aktivitet på gjesteparkeringa gjennom et mindre rigid beboerparkeringsregler vil kunne forebygge og redusere uønsket trafikk på området.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Sak 8

Måking og strøing vinterstid

Forslag fremmet av:

Sølvi Blenne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De siste årene har det opplevdes som svært krevende å bevege seg rundt i området på vinterstid. Veien blir tidvis måkt, men ikke stødd tilfredsstillende slik at en kan ferdes trygt på glattisen. Det er borettslaget sitt ansvar å sørge for veier/stikkveier er fremkommelig for beboerne.

Forslag:

· Om det ikke allerede er en avtale, så fremmes det forslag om å inngå avtalt om at stikkveier blir strødd. Vi skjønner at det i perioder er vanskelig å få gjort dette når påganger er som størst, men de siste årene har vært ekstremt krevende å bevege seg rundt uten risiko for å kunne skade seg.

· Endre plasseringen av oppbevaring av «strø boksene». De er i dag plassert slik at det ikke er mulig å benytte de (plassert på stedet der måkebil bruker for å lagre snøen. Boksen ligger da under den oppbevarte snøen og den andre er plassert langs vegg mot «elektro firma» . Her renner det så mye vann ned i kassen at innholdet fryser til is.

Styrets innstilling



VP1 innehar avtalen om snøbrøyting og strøing og er blitt holdt løpende orientert om utfordringene gjennom vinteren. Styret skal gjennomføre et snarlig (vinterforberedende) møte slik at VP1 kan rekke å vurdere kontraktsforholdene før årlig fornyelse.

Strøboks er besluttet flyttet til bedre egnet sted før vinteren slik at den blir lett tilgjengelig vinterstid. Styret viderefremidler anmodningen om bedre plassering av strøboksene som er under VP1 sitt ansvar.

Forslag til vedtak

Forslaget ansees ivaretatt av styrets arbeid.

Sak 9

Garasjeanlegg

Forslag fremmet av:

Sølvi Blenne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Garasjen har vært gjenstand for diskusjon i flere år vedr fukt og manglende drenering. Ut ifra hva jeg sitter inne med av informasjon, er det ikke foretatt noen utredning for hva som må utbedres og kostnadsrammen for å utbedre ansamlinger av vann i garasjen. Jeg ber derfor generalforsamlingen fatte vedtak om at garasjen blir utredet, både alternative løsninger samt kostnadsoverslag og at denne rapporten forelegges beboerne.

Styrets innstilling

Det foreligger en plan for arbeidet i styret i sameiet EG 39 og avsettes årlig midler til forprosjektering av renoveringen.

Årsmøtet oppfordrer styret i sameiet EG 39 til å fremskynde arbeidet med fagvurderingene som må til for å skaffe til veie oversikt over garasjerenoveringsarbeidets omfang slik at utbedringene kan muliggjøres snarest mulig..

Forslag til vedtak

Årsmøtet i VP2 oppfordrer styret i Sameiet EG 39 til å fremskynde forprosjektering og fagvurderinger slik at renovering av garasjeanlegget kan realiseres.

Sak 10

Plantekasser til dyrking av nyttevekster

Forslag fremmet av:

Thea Børsting

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Opprette område for dyrking i plantekasser på borettslagenes friareal foran EG 41

Jeg ønsker å foreslå for årsmøtet at man i fellesskap, eller ved styret, kan finne et egnet sted på det store fellesområdet, til å etablere flere plantekasser/pallekarmer til dyrking av nyttevekster, bie-/humlevennlige vekster, og det man ellers måtte ønske. Dette vil være bra for både menneskene og det biologiske mangfoldet! Etableres gjerne i løpet av sommeren. Det er stor plass på området, og mye av plassen benyttes ikke til grillplass/fotballflate: for eksempel på vollen mot togsjakkene, eller bak buskene ved grillen. Dersom flere ønsker kan man vurdere å etablere et lite hagelag, og man kan som borettslag søke tilskudd til etablering av urbant landbruk. (se link: <https://www.oslo.kommune.no/tilskudd-legater-og-stipend/tilskudd-til-urbant-landbruk/#gref>) Utgangspunktet tenker jeg ikke at dette er noe som trenger å koste penger for borettslaget, med mindre man har lyst til å bidra til et sånt prosjekt, med tanke på "uniform" utforming eller lignende, trenger bare at de som evt vil være med på dette har fått lov til å bruke litt av plassen på flekken :)

Styrets innstilling

Styret er positiv til initiativ og forslag og vil ta opp med VP1 om de er enige i at borettslagene legger til rette for opprettelse av et område for plassering av plantekasser for dyrking av nytte- og/eller prydevekster, og vi sammen kan finne en praktisk løsning for dette. Friarealene disponeres av 58 boenheter hvorav 17 boenheter er i VP 2.

Plassering: Styret i VP2 mener at området langs gjerdet foran skolebygget best egner seg til dette formålet og samtidig vil være til minst hinder for annen aktivitet og lekeareal på friområdene.

Det praktiske: Styret vil, om forslaget bifalles av VP 1, foreslå rammer for arbeidet. Lik utforming av plantekassene fysisk, maks antall kasser og ytre uttrykk som farger på kassene med mer. Styret ser også at det vil være fordelaktig om en ansvarlig kan forvalte ansvaret for etterlevelse av styrenes rammeverk for dyrking og arbeid, opprydding og klargjøring før vintersesongen og annet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet beslutter at styret igangsetter en prosess med styret i VP1 med formål om å enes om område det tillates oppsatt plantekasser på i borettslagenes felles friareal foran EG 41, slik styrets innstilling til årsmøtet foreslår.

Sak 11

Renne med avløp fra balkong

Forslag fremmet av:

Frode Borkenhagen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Tilpasning og montering av «renne med avløp til balkong» for balkonger i 2.etg i Etterstadgata 41 A, B og C.

Dette gjelder 3 enheter. Denne type avløp fra balkong eksisterer i 3 etg, men ikke i 2 etg. Det er å regne som en mangel fra utbygger som ikke ble utbedret i 2008.



Hvorfor: regnvann, snøsmelting og vann fra vasking eller lignende renner direkte ned på nabobalkong i etasje under. Dette har flere negative konsekvenser:

Skittent vann drypper ned til nabo. Ved kulde så fryser vann til is og danner islag på balkonger. Rengjøring av balkonger i 2.etg er vanskelig å rengjøre uten å være til bry for nabo under.

Ønsker avstemning om at denne feilen utbedres i borettslagets regi.

Styrets innstilling

Oppklaringer: I EG 41 oppgang A er det balkong på bakkeplan uten avløpsbehov. I oppgang B 2. etg. er det avløp fra en av to balkonger, og 3 etg. i det samme. Slik har det vært siden bygget ble reist. Mangelen ble nok heller ikke påpekt under fem års kontrollen.

Styret mener at vi bør se forslaget i sammenheng med etablering av varmepumper. Styret mener at forslaget synliggjør et nytt oppstått behov. Styret anser en bedre løsning vil være å montere et tilpasset avløpssystem langs vegg slik at fukt og vann fra varmepumpene kan ledes direkte ned til bakkeplan på en dryppfri, fasade- og designmessig ryddig måte. Styret fremmer et alternativ forslag på dette.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Renne med avløp fra balkong
- Mot Renne med avløp fra balkong

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det etableres avløp fra balkong likt det som allerede er på balkonger med avløp.
2. Styret kartlegger løsninger for veggfestet avløp langs balkongradene i EG 41 med formål å etablere lukket avrenningsalternativ varmepumper enkelt kan tilknyttes.

Sak 12

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene punkt 2.2 i Vålerengaparken 2 borettslag endres ved at setningen "Skotøy kan settes på skohylle ved inngangsdør til egen leilighet så lenge det ikke er til hinder for naboer, gjester eller renholdere som skal passere." fjernes.

Husordensreglene punkt 2.2 foreslås endret til:

Ganger og trapperom skal holdes ryddige. Ytterdørene i både Påbygget og Lavblokken gir godt innsyn i hva som er plassert i ganger og trapperom. Disse fellesarealene skal ikke benyttes som oppbevaringsrom for sko, ski, akebrett etc. Barnevogner skal plasseres under trappene. Små barnesykler skal settes under trappa hvis det er plass. Fottøy/skohylle tillates ikke i oppgangen utenfor inngangsdør.

Endringen medfører at fottøy ikke lengre tillates plassert i oppgangen utenfor inngangsdør til leilighetene.



Begrunnelse:

Styret har mottatt flere klager på illeluktende fottøy plassert utenfor leilighetene i oppgangene.

Siden det er innkommet klager på lukt i fellesarealer/opp ganger foreslår styret å endre husordensreglene slik at det ikke lengre tillates skohyller og oppbevaring av fottøy utenfor leilighetene.

En slik endring vil imøtekomme klagen, bidra til bedre innemiljø, og gi enklere og mer effektivt renhold av oppgangene.

Styrets innstilling

Husordensreglene punkt 2.2 endres med ny tekst som skrevet under.

Ganger og trapperom skal holdes ryddige. Ytterdørene i både Påbygget og Lavblokken gir godt innsyn i hva som er plassert i ganger og trapperom. Disse fellesarealene skal ikke benyttes som oppbevaringsrom for sko, ski, akebrett etc. Barnevogner skal plasseres under trappene. Små barnesykler skal settes under trappa hvis det er plass. Fellesarealer kan ikke benyttes til privat oppbevaring. Fottøy/skohylle tillates ikke i oppgang utenfor inngangsdør.

Forslag til vedtak

Husordensreglene pkt. 2.2 endres slik at fottøy ikke lengre tillates hensatt i fellesareal/oppgang utenfor egen leilighet.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder og ett styremedlem for to år. Det ble ved en feil ikke valgt valgkomite på årsmøtet i 2023.

Innstilling

Styreleder Gunnar Holm og styremedlem Audun Garberg stiller seg begge til disposisjon til å fortsette i vervene i en ny to års periode.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gunnar Holm

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Audun Garberg

Sak 14

Vararepresentant til styret



Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem 1 til styret Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1 til styret:

- Freddi Birkeli

Valg av 1 varamedlem 2 til styret Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 2 til styret:

- Thea Børsting

Sak 15

Valgkomite 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det velges en valgkomite med 2-3 medlemmer

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger leder av valgkomiteen pluss 1 til 2 komitemedlemmer



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gunnar Holm	Etterstadgata 41 B
Styremedlem	Audun Garberg	Etterstadgata 39 C
Styremedlem	Torill Emblem Nysted	Etterstadgata 39 C
Varamedlem	Thea Karoline S Børsting	Etterstadgata 39 C
Varamedlem	Freddy Birkeli	Etterstadgata 41 B

Valgkomiteen

Det ble ikke valgt valgkomite på årsmøtet 2023. Styret vil forespørre en av andelseierne som har vært i valgkomite tidligere om å ta på seg oppdraget.

Kontaktinformasjon

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 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

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.

Vålerengaparken 2 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har gjennomført 7 styremøter siden årsmøtet 2023. To av møtene til fastsetting av budsjett for 2024 og behandling av årsregnskap for 2023.

Av større saker som har vært styrebehandlet og oppgaver som er blitt utført nevnes;

I forbindelse med styrets regelmessige HMS arbeid, er det gjennomført årlig utvendig og innvendig befarings av bygningsmasse, oppganger, garasje, kjeller og andre fellesarealer.

Av avvik som er avdekket og må rettes opp er oppbevaring og lagring av private eiendeler på gulv og vegg i fellesarealer i oppgangene. Pr. i dag er det i henhold til husordensreglene kun skohyller som tillates plassert utenfor leilighetenes inngangsdører. Garasjeanlegget mangler brannslukningsapparat. Det vil bli montert to apparat for bilbrannslukking, ett i hver ende av garasjen.

Snømåking og strøing oppleves å være mangelfull. Spesielt inntil inngangs- og oppgangsdører har det vært nærmest gjennomgående utelatt strøing og måking i vinter. Styret har mottatt klager og fortløpende tatt opp problemet med Vålerengaparken 1, som forvalter avtalen med vaktmesterselskapet som utfører arbeidet. Årsaken synes å være manglende utstyrstilpasning. Styret følger opp utfordringa med VP1 før kommende vintersesong setter inn slik at kvaliteten blir bedre kommende vinter.

Gjesteparkeringa er regulert av VP 1. Det har blitt rapportert via interne sosiale medier om enkeltepisoder med uønsket trafikk på gjesteparkeringa, uten at styret har mottatt konkrete henvendelser eller bekymringsmeldinger om dette. Styret har hatt dialog med parkeringsforvalter, styreleder VP 1, om problemet og mulige tiltak. VP 1 er ikke direkte avvisende til å «myke opp» dagens regelverk noe, slik at økt beboerferdsel vil kunne bidra til mindre uønsket aktivitet på gjesteparkeringsområdet. Samtidig minner VP1 oss om tidligere endringsgrunnlag som var manglende parkeringsmuligheter for borettslagenes besøkende gjester. I skrivende stund er vi ikke kjent med hvilken beslutning som er/vil fattes.

OBOS-nøkkel (app for elektronisk åpning av oppgangsdørene) er montert i EG 41 B, C, og i EG 39 C. Beklageligvis kunne ikke systemet etableres for garasjeporten slik ønsket. Dette grunnet manglende systemkompatibilitet.

Det er blitt etablert og gjennomført standardisering av navneskilt på postkasser og ringeapparat.

Det er blitt etablert og gjennomført årlig kontroll og vedlikehold av overrissingsanlegget i EG 41.

Arbeidet med å skifte ut utslitte ventilasjonsvifter ble ferdigstilt og alle gamle ventilasjons/avtrekksviftene i begge byggene er nå byttet ut.

Takrennen over oppgang EG 41 C løsnet i innfesting for ei tid tilbake og ble reparert senhøstes 2023. Men det ble da samtidig avdekket utilstrekkelig innfesting av hele takrenneopplegget rundt bygget.

Garasjeanlegget forvaltes av Sameiet EG 39. Sameiets styre har de siste årene satt av midler til påkommende renovering av garasjeanlegg. Renoveringa har som formål få bukt med vannansamlinger, fuktproblemer og andre følgevirkninger. Sameiets styre har fattet



vedtak om å innhente nødvendig kompetanse til et forprosjekt, som de avsatte midlene er ment å dekke. Dette for å avklare utbedringsbehov og muligheter slik at budsjettering og kostnader lar seg fastsette før renoveringa kan besluttes. Låneopptak vil i den sammenheng måtte regnes med. Beslutningen om garasjeutbedring vil tilhøre sameiet EG 39 og VP 2. Kostnader til et slikt renoveringsprosjekt forventes fordelt utfra ordinær fordelingsnøkkel og anbefalingsvis i tråd med etablert viderefaktureringspraksis.

Andre prosjekter som styret har behandlet er flytting av strøkassen slik at den enkelt kan anvendes om vinteren og ikke blir dekket av et snødeponiet. Ny utendørs sykkelparkering er fortsatt til vurdering, og styret er opptatt av å sikre fortsatt tørre lagringsforhold i kjellerarealene.

Fellesdugnad med VP 1 ble gjennomført i oktober 23 og i mai 24. Vi minner igjen om at defekte sykler og sykler som ikke er i bruk som hovedregel ikke skal henses i sykkelbodene, men oppbevares på private arealer (f.eks. kjellerbod, eller på egne garasjeplasser). Annet som møbler, hyller og annet skal IKKE lagres i felles sykkelboder eller i garasjeanlegget.

BaneNor gjennomførte grunnundersøkelser langs toglinja i Brynsbakken sommeren 2023, med avtalt grunnboring på friarealene våre langs togtraseen. Grunnboringa ble gjennomført i to omganger. I henhold til avtalen skulle det ryddes opp etter arbeidet. Styret skulle også tilsendes resultatene av grunnboringene slik avtalt i tillatelsen. Oppryddinga var ikke tilfredsstillende. Gressklipper ikke kunne brukes på boreområdene etter at arbeidet var ferdigstilt. Styret har heller ikke mottatt grunnboringsresultatene.

BaneNor gjennomfører våre 2024 intervjurunder pr. tlf. til utvalgte nabolag, trolig som en del av prosjektets pålagte nabolagsmedvirkning. Henvendelsen kom dog ikke direkte fra BaneNor, men via VP1. Fra styret bidro styreleder under forutsetning om at intervjuet ble tilsendt for sitatsjekk og godkjenning før videre bruk, noe som ikke skjedde.

Fremtidige planer:

Større vedlikeholdsprosjekt de nærmeste årene blir utbedring av takrennene, maling av byggene, og renovering av garasjeanlegg. Det anbefales at malerarbeidene budsjetteres for, og gjennomføres i 2025.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene blir 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. De er kr 357 532.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til større vedlikehold som omfatter forsterkning av innfesting av takrenner.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vålerengaparken 2 Borettslag.

Lån

Vålerengaparken 2 Borettslag har lån i Obos banken 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, 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.

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 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 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)

Pemso Dokumentnøkkel: 71W1G-8AK4Q-VA2MA-4SOES-X7FEW-8IZB4



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	Regnska p		Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Regnskap 2023	2022		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	366 532	187 842	366 532	357 532
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-158 155	-10 690	65 000	4 576
Tilbakeføring av avskrivning	14	189 000	189 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-57	0	-1 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	381	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-39 788	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-9 000	178 691	64 000	3 576
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	357 532	366 532	430 532	361 108

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	402 475	385 422
Kortsiktig gjeld	-44 943	-18 890
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	357 532	366 532

VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 992 787 953, KUNDENR. 5896

RESULTATREGNSKAP

Note	Regnska p		Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Regnskap 2023	2022		

DRIFTSINNTEKTER:



9

Vålerengaparken 2 Borettslag

Kapitalkostnader		148 953	88 089	118 548	175 436
			1 004		
Innkrevde felleskostnader	2	1 070 932	072	978 452	1 117 340
Andre inntekter	3	7 382	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 227 267	1 092 161	1 097 000	1 292 776

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-5 640	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-40 000
Avskrivninger	14	-189 000	-189 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 396	-10 466	-6 500	-7 000
Andre honorarer		-5 000	0	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-93 983	-90 355	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-8 700	-7 268	-6 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-200 386	-7 273	-190 800	-168 000
Forsikringer		-133 037	-124 228	-123 500	-135 000
Kommunale avgifter	9	-131 318	-93 252	-93 400	-147 200
Kostnader sameie	21	-232 852	-268 864	-264 800	-278 000
Energi/fyring		-35 455	-24 518	-23 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 045	-127 211	-153 000	-153 000
Andre driftskostnader	10	-38 327	-33 088	-36 000	-36 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 239 138	-1 015 458	-1 032 000	-1 117 200

DRIFTSRESULTAT FØR IN: -11 871 76 703 65 000 175 576

DRIFTSRESULTAT -11 871 76 703 65 000 175 576

FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	11	2 612	696	0	0
Finanskostnader	12	-148 896	-88 089	0	-171 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-146 284	-87 393	0	-171 000

ÅRSRESULTAT -158 155 -10 690 65 000 4 576

Overføringer:

Fra annen egenkapital -158 155 -10 690

VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG**ORG.NR. 992 787 953, KUNDENR. 5896****BALANSE**

Note 2023 2022

EIENDELER**ANLEGGSMIDLER**

Vedlegg 1

19 av 29

5896 Årsrapport til styrerommet 3 juni 24.pdf



10

Vålerengaparken 2 Borettslag

Bygninger	13	47 098 500	47 098 500
Tomt		8 311 500	8 311 500
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	127 797	88 009
Andre varige driftsmidler	14	2 457 000	2 646 000
SUM ANLEGGSMIDLER		57 994 797	58 144 009

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		118	108
Forskuddsbetalte kostnader		36 029	35 352
Andre kortsiktige fordringer	15	36 040	9 840
Driftskonto OBOS-banken		327 058	336 978
Sparekonto OBOS-banken		3 229	3 144
SUM OMLØPSMIDLER		402 475	385 422

SUM EIENDELER		58 397 272	58 529 431
----------------------	--	-------------------	-------------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 17 * 5 000		85 000	85 000
Annen egenkapital	16	33 269 805	33 427 959
SUM EGENKAPITAL		33 354 805	33 512 959

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 833 525	2 833 582
Borettsinnskudd	18	22 164 000	22 164 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 997 525	24 997 582

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		25 434	13 826
Leverandørgjeld		4 606	4 393
Påløpte renter		14 881	683
Påløpte avdrag		57	0
Annen kortsiktig gjeld	19	-35	-12
SUM KORTSIKTIG GJELD		44 943	18 890

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 397 272	58 529 431
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	72 427 100	72 427 100
Garantiansvar	21	28 345	56 097

Oslo, 23.05.2024

Styret i Vålerengaparken 2 Borettslag

Gunnar Holm/s/

Audun Garberg/S/ Torill Emblem Nysted/S/

Vedlegg 1

20 av 29

5896 Årsrapport til styrerommet 3 juni 24.pdf

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 andelseierens 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	909 660
Kapitalkostnader IN lån II	138 708
Kabel-TV	112 200
Eiendomsskatt	49 072
Kapitalkostnader på IN-lån	4 997
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-79
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	5 327
Overført til kapitalkostnader	-148 953
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 070 932

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	2 347
Kompensasjon Bane NOR	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	7 382

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 2022/2023, og er på kr 35 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 396.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 700
SUM KONSULENTHONORAR	-8 700

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-158 476
Drift/vedlikehold elektro	-4 031
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 450
Kostnader dugnader	-6 429
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-200 386

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



bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-49 092
Vann- og avløpsavgift	-80 951
Feieavgift	-1 275
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-131 318

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-22 860
Driftsmateriell	-2 949
Andre fremmede tjenester	-10 039
Møter, kurs, oppdateringer mv.	14
Andre kontorkostnader	-253
Bank- og kortgebyr	-2 240
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-38 327

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 197
Renter av sparekonto i OBOS-banken	85
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	330
SUM FINANSINNTEKTER	2 612

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 861
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-144 035
SUM FINANSKOSTNADER	-148 896

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	47 098 500
SUM BYGNINGER	47 098 500

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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2010	3 780 000
Avskrevet tidligere	-1 134 000



Avskrevet i år	-189 000	2 457 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 457 000
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-189 000

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 096
Sameiet Etterstadsgt 39	8 362
Sameiet Etterstadsgt 39	26 582
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	36 040

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-949704
Egenkapital fra IN tidligere år	34 219 509
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	33 269 805

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008	-33 257 935
Nedbetalt tidligere	33 175 292
Nedbetalt i år	0
	-82 586

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 2015	-3 795 094
Nedbetalt tidligere	1 044 155
Nedbetalt i år	0
	-2 750 939

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 833 525
------------------------------------	-------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale



avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater 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	Første avdrag er 30/12-2040
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2040	
7, 10, 13, 17		450
8, 9, 11, 12, 14, 15		500
2, 6		700

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-22 164 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-22 164 000

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	35

NOTE: 20 PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 164 000
Pantelån	2 833 525
Påløpte avdrag	57
Beregnete IN forpliktelser	34 219 509
TOTALT	59 217 091

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	47 098 500
Tomt	8 311 500
TOTALT	55 410 000

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 745/1200 av Sameiet Etterstadgt. 39. $745/1200 * 45\,656 = 28\,345$.



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".



Annen informasjon om borettslaget

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. 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 oe@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 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

2015

Beising med maling av vinduer.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.06.24

Selskapsnummer: 5896 Selskapsnavn: Vålerengaparken 2 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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