



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 048 069
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 19.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950048069

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 244 214	5 180 736
Sum inntekter		6 244 214	5 180 736
Kostnader			
Lønnskostnad		266 994	273 840
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 176	8 176
Annen driftskostnad		4 370 991	17 874 101
Sum kostnader		4 646 161	18 156 117
Driftsresultat		1 598 053	-12 975 381
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		115 894	51 358
Sum finansinntekter		115 894	51 358
Annen finanskostnad		913 781	586 409
Sum finanskostnader		913 781	586 409
Netto finans		-797 887	-535 051
Resultat før skattekostnad		800 166	-13 510 432
Årsresultat		800 166	-13 510 432
Totalresultat		800 166	-13 510 432
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		800 166	-13 510 432
Sum overføringer og disponeringer		800 166	-13 510 432



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		82 538 618	82 538 618
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	8 178
Sum varige driftsmidler		82 538 620	82 546 796
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		144 337	123 058
Sum finansielle anleggsmidler		144 337	123 058
Sum anleggsmidler		82 682 957	82 669 854
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			22 793
Andre fordringer		157 532	143 021
Sum fordringer		157 532	165 814
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 013 395	1 603 708
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 013 395	1 603 708
Sum omløpsmidler		2 170 927	1 769 522
SUM EIENDELER		84 853 884	84 439 375



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 800	7 800
Sum innskutt egenkapital		7 800	7 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		36 868 304	36 068 139
Sum opptjent egenkapital		36 868 304	36 068 139
Sum egenkapital		36 876 104	36 075 939
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 490 797	15 773 290
Øvrig langsiktig gjeld		32 435 894	32 419 272
Sum annen langsiktig gjeld		47 926 691	48 192 562
Sum langsiktig gjeld		47 926 691	48 192 562
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 952	103 241
Leverandørgjeld		46 136	67 633
Sum kortsiktig gjeld		51 088	170 874
Sum gjeld		47 977 780	48 363 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 853 884	84 439 375



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 534842

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 048 069
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 950 048 069
VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 244 214	5 180 736
Sum inntekter		6 244 214	5 180 736
Kostnader			
Lønnskostnad		266 994	273 840
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 176	8 176
Annen driftskostnad		4 370 991	17 874 101
Sum kostnader		4 646 161	18 156 117
Driftsresultat		1 598 053	-12 975 381
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		115 894	51 358
Sum finansinntekter		115 894	51 358
Annen finanskostnad		913 781	586 409
Sum finanskostnader		913 781	586 409
Netto finans		-797 887	-535 051
Resultat før skattekostnad		800 166	-13 510 432
Årsresultat		800 166	-13 510 432
Totalresultat		800 166	-13 510 432
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		800 166	-13 510 432
Sum overføringer og disponeringer		800 166	-13 510 432



Organisasjonsnr: 950 048 069
VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		82 538 618	82 538 618
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		8 178
Sum varige driftsmidler		82 538 620	82 546 796
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		144 337	123 058
Sum finansielle anleggsmidler		144 337	123 058
Sum anleggsmidler		82 682 957	82 669 854
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			22 793
Andre fordringer		157 532	143 021
Sum fordringer		157 532	165 814
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 013 395	1 603 708
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 013 395	1 603 708
Sum omløpsmidler		2 170 927	1 769 522
SUM EIENDELER		84 853 884	84 439 375

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	7 800	7 800
Sum innskutt egenkapital	7 800	7 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	36 868 304	36 068 139
Sum opptjent egenkapital	36 868 304	36 068 139
Sum egenkapital	36 876 104	36 075 939
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 490 797	15 773 290
Øvrig langsiktig gjeld	32 435 894	32 419 272
Sum annen langsiktig gjeld	47 926 691	48 192 562
Sum langsiktig gjeld	47 926 691	48 192 562
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 952	103 241
Leverandørgjeld	46 136	67 633
Sum kortsiktig gjeld	51 088	170 874
Sum gjeld	47 977 780	48 363 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	84 853 884	84 439 375



Organisasjonsnr: 950 048 069
VALLERUDBAKKEN 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 2025

Innkalling

S.nr. 524

VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i VALLERUDBAKKEN 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:

5. juni 2025 kl. 18:00, Lørenskog Hus - Festplassen 1..

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomite
10. Valg av miljøutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i VALLERUDBAKKEN 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

Styreleder Magnus Knatterud Høvde er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 Erik Braathen (OBOS) foreslått. Protokollvitne(r) velges på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling skal etter vedtektene skje høyst 20 dager før og seneste 8 dager før dato generalforsamling.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (overskudd) overføres til opptjent egenkapital.

Vedlegg

- 1. Kommentarer.pdf
- 2. Revisjonsberetning.pdf
- 3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og inntil 2 varamedlemmer for 1 år.

Magnus Knatterud Høvde, Tonje Jensen og Trygve Solli er ikke på valg, da de ble valgt for 2 år på forrige generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johannes Bartels
- John Smits

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Handberg

Vedlegg

1. Valgbrev2025.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Magnus Knatterud Høvde

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- John Smits

Sak 9

Valg av valgkomite

Valgkomiteen velges for 1 år av gangen. Deres oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater



Valg av 4 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Anne Marie Mia Jacobsen
- Åse Marit Jørgensen
- Jon-Dyre Vaa
- Stig Roar Toven

Sak 10

Valg av miljøutvalg

Miljøutvalget står for sosiale arrangementer i borettslaget og velges for 1 år av gangen.

Roller og kandidater

Valg av 6 miljøutvalgsmedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som miljøutvalgsmedlem:

- Bente Handberg
- Ingrid Ruud
- Jane Syvertsen Boutin
- Kristina Hegland
- Mari Schanche
- Vibeke Bergstrøm



Styrets årsrapport

Borettslagets drift 2024 – Samarbeid, utvikling og fellesskap

Styrets arbeid i 2024 – Innsats for fellesskapet og veien videre

2024 har vært et år preget av samarbeid, utvikling og fellesskap i Vallerudbakken Borettslag! Styret har holdt månedlige møter, supplert med verdifulle samarbeidsmøter med Sydbakken grendelag, andre borettslag, OBOS og våre tjeneste- og utstyrsleverandører. Gjennom hele året har vi prioritert en tett og åpen dialog med alle beboere – både via e-post, Vibbo og gjennom direkte samtaler. Vi vil takke hver enkelt for gode samtaler og for å bidra til vårt sterke fellesskap!

Vi er glade for å se at stadig flere benytter Vibbo: <https://vibbo.no/vallerudbakken>. Denne plattformen har blitt en god kanal for formelle henvendelser, viktig informasjon om borettslaget og nyttige ressurser som møteplaner, vedtekter og husordensregler. Ikke nøl med å foreslå ny informasjon som kan deles på vår interne Vallerudbakken Vibbo – dette er vår felles plattform!

For rask og effektiv kommunikasjon har vi også en aktiv Facebook-gruppe med 173 medlemmer. Her deler vi relevant informasjon fra Vibbo og andre oppdateringer som angår fellesskapet. Merk likevel at formelle henvendelser som søknader, hastespørsmål eller personlige saker fortsatt skal sendes til oss via e-post på vallerudbakken@styrerrommet.no. For akutte saker kan styret kontaktes per telefon.

Styrets mål er å sikre et trygt og hyggelig miljø for alle. Vi setter pris på engasjementet og samarbeidet fra beboerne og gleder oss til å fortsette dette i året som kommer!

.

Vedlikehold og rehabilitering – Ivaretagelse av borettslagets boliger

Bygningsmassen – Struktur, vedlikehold og utvikling

Vallerudbakken Borettslag har nådd en alder hvor behovet for vedlikehold stadig dukker opp på flere områder. Styret jobber med å vurdere og prioritere tiltakene helhetlig, slik at vi får mest mulig ut av ressursene våre. Vi ønsker også å understreke at alle vedlikeholdstiltak har en kostnad, og at vi ikke kan gjennomføre alt på en gang.

Ved hjelp av vedlikeholdsnøkkelen – etablert i 2019 – har vi fått god innsikt i bygningenes tilstand, omfanget av vedlikeholdsbehovene, og forslag til langsiktige planer. Dette verktøyet hjelper oss med å se hele borettslagets behov samlet, samtidig som vi passer på en forsvarlig utvikling av felleskostnadene.

Skulle det være noe som oppdages og er mørkent eller ødelagt, som er en del av huset, må det tas kontakt med Styret for å få hjelp til å rette på dette. Dette kan være råtten balkong, vinduer, dører, panel eller annet som hører til selve boligen.

Utvendig vedlikehold av borettslagets boliger – Prioriteringer for 2024

Etter flere år med omfattende vedlikehold har 2024 vært et roligere år på denne fronten. Selv om mindre rettinger har blitt gjort, har det ikke vært større prosjekter av betydning.

Langsiktige planer og vedlikeholdsstrategier

Taket: Etter inspeksjonene har vi fått tilbakemeldinger på at undertaket under takstein bør overvåkes fremover. Dersom det tørker ut, kan det føre til omfattende skader under ugunstige værforhold. Selv om lekkasjer rundt pipebeslag har blitt utbedret på noen boliger, mener vi at dette ikke skyldes undertaket. Likevel planlegger vi en



takrehabilitering i løpet av de neste 10 årene, samtidig som vi håndterer eventuelle akutte behov fortløpende for å holde kostnadene nede.

Ytterdører: Styret holder et våkent øye med tilstanden på ytterdørene og har allerede startet et prosjekt for å bytte dem ut. Fire leverandører har levert tilbud, men prosjektet er midlertidig satt på pause. Dette skyldes vurderingen av dreneringsbehov rundt ett av husene, som må avklares før vi tar neste steg.

Historisk vedlikehold og rehabilitering av borettslagets fasader

Vedlikehold av fasader og ytterkledning:

- Utskiftning av bordkledning på deler av husene i forbindelse med maling: •År: 2005, 2006, 2011, 2012, 2013, 2015, 2019, 2020, 2021, 2022.
- Utskiftning av hele gavlvegger med ny vindtetting: •Rimsoppfaret 16: Utført i 2012. •Rimsoppfaret 12, 20 og 32: Utført i 2014.

Vedlikehold av ytterdører:

- Utskiftning av ytterdører: •Utført i 2006.
- Utbedring av ytterdører: •Utført i 2010 og 2011.
- Justering og isolering: •Gjennomført i 2008.

Tak og piper:

- Membran/plasttetting under mønepanne: •Utført i 2008.
- Metallbeslag på piper: •Montert på samtlige piper i 2007, og to piper fikk nye beslag i 2014.

Carporter:

- Taktekking av carporter i Kremleveien: •Første gang utført i 2012 på enkelte carporter og vedlikeholdes jevnlig etter behov.

Vinduer og belysning:

- Omramming av samtlige vinduer: •Utført mellom 2014–2016, med annet nødvendig ytre vedlikehold av husene samtidig.
- Utskiftning av vinduer og verandadører: •Gjennomført i 2023.
- Overgang til LED-belysning i lyktestolper: •Fullført i 2022.

Rensing og planer:

- Rensing av avløpsrør: •Gjennomført i 2022.
- Utarbeidelse av vedlikeholdsplan ("Vedlikeholdsnøkkelen"): •Opprettet i 2019.

Fornyelse av boligfasader – Plan for maling og vedlikehold

Malerunde 2019–2023:

I perioden fra 2019 til 2023 har borettslaget gjennomført omfattende malerarbeid, og alle hus er nå ferdig malt – med unntak av én enhet, som ble ferdigstilt i løpet av 2024. Dette markerer nok en milepæl i vårt vedlikeholdsarbeid, og vi er stolte av resultatene som bidrar til et mer estetisk og velholdt bomiljø.



Historiske malerunder:

Borettslaget har lang erfaring med vedlikehold av fasadene, og bygningene har blitt beiset eller malt jevnlig for å opprettholde kvalitet og utseende. Her er oversikten over tidligere malerunder:

- 1991, 1995, 2000–2001, 2005–2006, 2011, 2012, 2014, 2019-2023

Endringer, utbygginger og tiltak initiert av beboere – Seksjonsrelaterte prosjekter

Styret behandler jevnlig saker som meldes inn av andelseiere. Vi ber alle andelseiere om å kontakte styret før de setter i gang tiltak på utvendige eller felles områder. Dette er viktig for å unngå uavklarte eller uhenksomme situasjoner som kan påvirke nåværende og fremtidige beboere.

Styret er generelt positivt innstilt til tiltak som bidrar til vedlikehold og trivsel i borettslaget. Likevel finnes det tiltak som kan ha en negativ innvirkning på bygningsmassen eller på ansvaret som borettslaget deler. Derfor har vi visse begrensninger:

- **Arkitektoniske og planmessige hensyn:** Enkelte tiltak må tilpasses borettslagets felles estetikk og planløsning.
- **Tekniske forhold:** Noen prosjekter kan ha utfordringer som begrenser muligheten for gjennomføring.

I enkelte tilfeller kan tiltak godkjennes av styret, men det krever ofte også en godkjenning fra kommunen. Vi anbefaler at andelseiere orienterer seg om hvilke regler som gjelder for endringer på fasade og byggverk hos Lørenskog kommune, før søknad sendes til styret. Husk at andelseiere må alltid søke styrets godkjenning før noe som helst påbegynnes.

Eksempler på tiltak som må søkes til styret:

- Endringer eller installasjoner.
- Hagebyggverk som pergolaer, plattinger eller levegger.
- Boblebad og lignende prosjekter.

Ved å følge disse retningslinjene bidrar vi til en harmonisk utvikling av borettslaget, til glede for både nåværende og fremtidige beboere.

Garasjebygget

Om garasjebygget:

Borettslaget har et garasjebygg med totalt 100 parkeringsplasser fordelt over tre etasjer – både inne og ute. Det er tilrettelagt for elbillading i første og andre etasje, med infrastruktur som også gir mulighet for å utvide ladestasjoner til tredje etasje (taket).

- **Plassfordeling:**•Beboere i tomannsboliger har én plass inne i garasjen.•Enkelte beboere har også sin parkeringsplass nr. to på taket i garasjen.•Det finnes 13 utleieplasser inne i garasjen, administrert av styret.•Sydbakken Sameie 1 har 11 plasser inne i garasjen.•Sydbakken Grendelag har 16 gjesteplasser på taket.

Elbillading:

Arbeidet med å oppgradere det elektriske anlegget og etablere ladestasjoner for elbiler startet i 2017 og ble ferdigstilt i 2018. Borettslaget har nå et dedikert og effektivt ladeanlegg som sikrer at brukerne betaler kun for strømmen de bruker, uten å belaste fellesskapet.

- **Ladepunkter:**•Per i dag finnes det 40 ladepunkter i garasjen.•Prisstruktur: Brukerne betaler spotpris + 1 NOK for å dekke strøm, nettleie og avgifter.



Styret har kontinuerlig overvåket prisstrukturen gjennom årene, og så langt har kostnadene gått omtrent i null. Vi vil følge opp denne modellen videre for å sikre at den dekker utgifter på en bærekraftig måte.

Tilleggsinformasjon:

For detaljer om anlegget og praktisk informasjon om lading, kan beboere besøke Vibbo:
<https://vibbo.no/vallerudbakken>.

Tiltak og utfordringer – Resultater fra inneværende styreperiode

- Etablering av flere ladepunkt:
Styret har jobbet med å øke antallet ladepunkt i garasjeanlegget for å møte behovene til elbilbrukere.

Tidligere tiltak for forbedring av garasjeanlegget

1990-tallet:

- 1993: Betongimpregnering og utvendig maling/beising av garasjebygg.
- 1994: Innvendig maling/beising av garasjebygg.

2000-tallet:

- 2003 og 2014: Montering av blikkbeslag på øverste kant rundt garasjehuset.
- 2015: Installasjon av nye elektriske garasjeporter.
- 2017: Modernisering av utebelysning med LED-lys.
- 2017–2020: Oppgradering av det elektriske anlegget i garasjebygget.

2010-tallet:

- 2018: Installasjon av nye LED-lys innvendig i garasjeanlegget.
- 2018: Oppgradering av det elektriske anlegget tilpasset elbillading.
- 2019: •Betongrehabilitering og karbonforsterkning i begge etasjer. •Utvendig pussing og maling av betong. •Tetting av garasjetaket med ny fuge. •Behandling av betonggulv i 2. etasje for å trekke ut salter, med nytt piggedekkesistent polyureamembran. •Fjerning av vegetasjon rundt garasjen, samt etablering av fall mot avløp.

2020-tallet:

- 2020: •Vasking, skrapping og maling av treverk på garasjebygget i ny farge. •Fortsatt rensing og vedlikehold av gulv og vegger i første og andre etasje gjennom vårdugnader.

Fellesareal i borettslaget – Samlingspunkter for trivsel og fellesskap

Gater og ferdsel – Et felles ansvar for et trygt bomiljø

Trygg ferdsel på stikkveiene: Stikkveiene i borettslaget er forbeholdt kjøring av varer og nødvendige leveranser. Styret ønsker å understreke viktigheten av at vi alle tar ansvar for å opprettholde et trygt og trivelig bomiljø for alle som ferdes her. Med økt trafikk fra catering og hjemlevering har det oppstått episoder med skader på materiell, porter, lekeapparater og postkasser. Vi oppfordrer derfor alle beboere og besøkende til å holde lav fart, slik at skader og uhell kan forebygges.

Vedlikehold av asfalt:

Gjennom årene har borettslaget kontinuerlig vedlikeholdt asfalten med lapping av hull og dekke på mindre områder. Styret har også i inneværende periode gjennomført slike tiltak og vurderer løpende kost-nytte

for optimal bruk av ressurser. På grunn av slitasje over tid ser vi nå behovet for større utskiftninger. Før vinteren 2024/2025 ble derfor store asfaltområder oppgradert på parkeringsplassen og langs garasjen i Korallsoppveien.

Bedre belysning:

Dårlig opplyste gater har vært et tema blant beboere, og styret har tatt grep for å forbedre dette.

- I Rimsoppfaret har styret kontaktet flere beboere med oppfordring om å redusere høyden på beplantning, slik at bodlys montert av borettslaget kan belyse gatene bedre.
- Langs Korallsoppveien, opp mot garasjen, sykkelstien mellom borettslaget og Sydbakken, og ned mot Kremleveien, har alle felles lyskilder i originale master blitt oppgradert.
- Det er også foreslått å sette opp lyspunkter i Kremleveien, og samme tiltak som i Rimsoppfaret vil bli vurdert.

I tillegg har kommunen byttet ut sine lamper i Kremleveien, noe som har gitt en betydelig forbedring av lysforholdene i området.

Overflatevann og avrenning:

Når kulden kommer, kan overflatevann fryse og skape problemer. Vinteren 2024/2025 var dette mindre utfordrende i den nordlige delen av Kremleveien, takket være tiltak som ble gjennomført i 2021. Likevel ser vi at opprinnelige grøfter og stikkrenner har blitt borte over tid, og voksende hekk mot asfaltkanten gjør avrenningen dårligere.

Styret understreker viktigheten av å holde all beplantning minst 50–100 cm unna gaten. På sikt kan dette også bety at terrasser, levegger, støttemurer og lignende må trekkes innover på den enkelte beboers område for å sikre riktig drenering og plass til tiltak.

Styrets fokus og nøkkelprioriteringer for inneværende periode

I tillegg til periodisk vedlikehold har styret i denne perioden gjennomført følgende tiltak:

- **Informasjon til beboere:** Styret har opplyst beboerne om viktigheten av å holde hekker og beplantning unna gater for å sikre trygg ferdsel.
- **Fartshumper:** Markeringer på fartshumper er oppdatert for å redusere risikoen for uhell.

Historiske tiltak – Resultater og gjennomførte forbedringer

Vedlikehold og oppgraderinger gjennom årene:

- **Rensing og tømning av overvannskummer:** Utført i 2007 og 2017.
- **Postkassestativ:** Nye felles postkassestativ ble installert i 2014.
- **Bommer i gatene:**•Manuell bom i Kremleveien og automatisk bom i Rimsoppfaret etablert i 2016.•Veibommer ble reparert og skiftet ut i 2018.
- **Belysning:**•Ny og forbedret belysning på ballplassen i 2015.•Oppgradering av belysning i fellespunkter gjennom borettslaget i 2021.•Erstatning av gatelys langs ruten fra garasjen til Sydbakken, Korallsoppveien og akebakken med LED-lys i 2022.
- **Asfaltering:**•Fartshumper i Kremleveien ble asfaltert i 2022.•Store parkeringsområder og langs garasjen ble oppgradert med ny asfalt i 2024.

Snørydding og brøyteavtale – Vintervedlikehold for trygghet og fremkommelighet

Brøyteavtalen – Løsninger og vinterens utfordringer:

Styret har videreført en avtale med Skandinavisk Utemiljø AS, som nå eier Uterom AS, for brøyting og strøing



av borettslagets områder. Avtalen er i hovedsak lik den vi hadde året før, og firmaet har også blitt brukt av flere nærliggende borettslag i vinter. Dessverre har vi erfart at borettslaget ofte ligger sent på brøyteruten deres, noe som har ført til frustrasjon blant beboere og styret.

I Kremleveien har det vært utfordringer med smal brøyting, og fartshumper har skapt vansker med å få brøytet helt ned til asfalten, som igjen har resultert i dype spor.

Snølagring:

Snølagring har vært et vedvarende problem i borettslaget, spesielt i Kremleveien. Entreprenøren har slitt med å få snøen inn i hagene på grunn av høye hekker og terrasser, noe som gjør at veiene blir smale om vinteren. Styret anbefaler å skape større mellomrom mellom veier og installasjoner, slik at det kan etableres grøfter som snø kan legges i.

Selv om snølagringen har skapt utfordringer, har det også gitt glede til barna, som har laget spennende snøhuler i snøhaugene på parkeringsplassene.

Beboernes ansvar:

For å effektivisere snøryddingen er borettslaget avhengig av at beboerne bidrar:

- **Brøyting av egne plasser:** Beboere må sørge for å rydde snø fra egne parkeringsplasser og garasjetaket.
- **Snølagring:** Snø som ryddes foran innkjørselen må legges i hagen foran huset og ikke i veien.

Entreprenøren forsøker å brøyte parkeringen, men arbeidet kompliseres hvis det står for mange biler der under brøytingen.

Ekstra tiltak fra styret:

For å lette situasjonen har styret ved en anledning vært ute med snøfreser og forsøkt å utvide veien, spesielt i Kremleveien. Her er vi avhengige av beboernes hjelp til å holde veien så bred som mulig gjennom hele vinteren.

Redskapsboden på lekeplassen – Et praktisk og sosialt samlingspunkt

Den opprinnelige redskapsboden hadde sett bedre dager og var klar for en oppgradering. Den nye boden er utformet for å oppbevare redskap og verktøy som brukes under dugnader og ulike arrangementer, og bidrar til å effektivisere fellesskapsarbeidet.

En bod med ekstra funksjoner:

Under planleggingen dukket det opp et behov for en separat seksjon for forberedelser av servering ved arrangementer. Løsningen ble levert av Bygg & Tømrerteam, som sørget for en moderne bod med oppgradert elektrisk anlegg. Nå har boden styring av lys til ballplassen, belysning og rikelig med utvendige strømuttak som dekker ulike formål.

Ferdigstilt og videreutviklet:

Boden ble utvendig ferdigstilt sommeren 2020, og siden den gang har den vist seg å være et verdifullt tillegg til lekeplassen. I 2024 tok Miljøutvalget initiativ til å forbedre organiseringen av boden ytterligere. Med et godt system for lagring er boden nå et praktisk og oversiktlig sted som både beboere og miljøutvalget kan nyte godt av.

Utvidelse av borettslagets areal – Ervervelse rundt Vallerudbakken

På generalforsamlingen i 2018 fikk styret fullmakt til å kjøpe skogsareal fra OBOS Nye hjem, som omkranser borettslaget. Prosessen har vært omfattende, og fremdriften har tatt lengre tid enn ønsket. Fra starten var dette en avtale mellom Vallerudlia, Vallerudtoppen og Vallerudbakken, men i 2018/2019 sluttet Sameiet Piggisoppveien seg til avtalen.



Hva innebærer dette?

Borettslaget eier nå følgende områder:

- Området nedenfor Kremleveien mot lysløypa og videre frem til Sydbakken.
- Arealer på oversiden av garasjeanlegget, opp til oversiden av Sydbakken.
- Veien forbi garasjen, nedover Korallsoppveien og helt til akebakken.
- Noe areal i Vallerudveien, som ligger mellom flere tomter.

Det vurderes å selge enkelte deler av dette arealet, da det ikke ligger i naturlig nærhet til borettslaget.

Begrensninger på bruken av området:

Området er definert som LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsliv) og gir ingen mulighet for økt utnyttelsesgrad. Det betyr at vi verken kan bygge eller utvide hagene inn i dette området. Styret har nå ferdigstilt prosessen, og borettslaget forvalter området selv.

Parkering i Vallerudbakken – Regler, muligheter og løsninger

Plassfordeling:

Parkeringen i borettslaget er nøye organisert for å dekke behovene til alle beboere:

- **Tomannsboliger:** Hver enhet har én biloppstillingsplass inne i garasjehuset og én merket plass på uteparkeringen ved parkeringsanlegget.
- **Eneboliger i Kremleveien:** Disse disponerer én carport og én biloppstillingsplass i oppkjørselen foran carporten.
- **Utleieplasser:** Borettslaget har 13 garasjeplasser til utleie, som fordeles etter ventelister og administreres av styret.

Forventede fremtidige tiltak:

Det er forventet at rehabilitering av parkeringsområdene blir nødvendig i fremtiden, spesielt avhengig av hvor mye trevirke som ble brukt i fyllmassene under etablering. Dette kan medføre skader i asfalten, som vil kreve reparasjon for å sikre gode parkeringsforhold.

Tidligere gjennomførte tiltak:

Styret har gjennom årene gjort flere forbedringer for å optimere parkeringen:

- **Skilting og parkeringskontroll:** Tidlig på 2000-tallet ble skilting og kontroll utført av et parkeringsfirma, med egne oblater for bruk av gjesteparkeringsplasser.
- **Opprettelse av fast parkering:** I 2016 ble fast uteparkering etablert for beboere i Rimsoppfaret.
- **Oppmerking av parkeringsfelt:** Oppmerking ble utført i 2015, 2017 og 2019 for å tydeliggjøre plassene.
- **Rehabilitering av parkeringsfelt:** Synkehull ble utbedret og områder rehabilitert i 2019.

Lekeplasser i Vallerudbakken – Trygge og trivelige møteplasser for barna

Lek for alle aldre:

Borettslaget har totalt seks områder dedikert til lek og moro – tre lekeplasser i Rimsoppfaret og tre i Kremleveien. Disse områdene er viktige for fellesskapet, og vi sørger for at de holdes trygge og godt vedlikeholdt. Et eksternt firma gjennomfører tilsyn på alle lekeplassene to ganger i året for å sikre at alt fungerer optimalt. Eventuelle mangler, som løse skruer og snorfeller som ble påpekt under kontrollrundene i 2024, har styret sørget for å utbedre.



Forventede fremtidige tiltak:

Styret vurderer kontinuerlig om lekeplassene trenger ytterligere oppgraderinger eller utskiftninger, basert på borettslagets prioriteringer og økonomiske situasjon. Med midler fra OBOS har borettslaget opparbeidet en Miljøkonto, som i dag har hele 141 000 kroner. Disse midlene er øremerket miljøtiltak og skal bidra til å forbedre fellesarealene. Planer for 2025 inkluderer:

- Oppgradering av lekeapparater.
- Nye benker og bord for å skape flere sosiale møteplasser i uterommet.

Takket være dette fondet kan vi fortsette å investere i et trivelig og inkluderende miljø for alle beboere.

Historiske gjennomførte tiltak:

- **2016:** Lekeapparater og lekeplasser oppgradert.
- **2018–2023:** Regelmessige oppgraderinger utført for å møte forskrifter, med to årlige kontroller.
- **2021:** Politibil på lekeplassen i Kremleveien ble byttet ut med en brannbil. Kattenett ble kjøpt inn til sandkassen på fjellet og hovedlekeplassen for å sikre bedre hygiene.

Lokalmiljø – Samarbeid og fellesskap i fokus

Samarbeid med Sydbakken Grendelag:

I 2025 vil styret fortsette det nære samarbeidet med Sydbakken Grendelag for å se våre nærområder i sammenheng og finne gode, felles løsninger som kommer alle til gode. Vi er alltid åpne for innspill fra beboere – deres ideer og forslag hjelper oss å fokusere på saker som skaper mest glede og verdi i hverdagen. Styret ønsker også å rette en varm takk til alle som bidrar til fellesskapet og gjør Vallerudbakken til et trygt og hyggelig bomiljø.

Miljøutvalget – En drivkraft for fellesskapet

I 2024 bestod Miljøutvalget av fem engasjerte personer med varierende erfaring fra borettslaget. Gjennom året har de arrangert både vår- og høstdugnader, der fellesskap, sosialt samvær og matservering har stått i fokus. Høydepunkter fra året inkluderer:

- **Julegrantenningen:** Tradisjonen ble holdt i hevd med gløgg, pepperkaker, sang og en stemningsfull gang rundt juletreet.
- **Isbane på ballplassen:** Vinteren 2024/25 ble det laget en isbane til stor glede for både små og store. Den korte, kalde perioden ga minnerike stunder – og vi trenger flere voksne som kan bidra med dette i fremtiden. Er du interessert i å hjelpe, håper vi du melder deg!

Helse, Miljø og Sikkerhet – En trygg og bærekraftig fremtid for alle

HMS-internt kontroll:

Borettslaget er forpliktet til å gjennomføre internkontroll for å sikre helse, miljø og sikkerhet. Dette innebærer risikovurdering, planlegging, organisering, gjennomføring, vedlikehold og dokumentasjon av HMS-relaterte forhold. Styret ivaretar kontrollen med blant annet:

- Brannvern.
- Felles elektriske anlegg.
- Lekeplassutstyr.

I tillegg oppfylles kravene i arbeidsmiljøloven, som sikrer helse og sikkerhet dersom borettslaget har ansatte.



Radonmålinger:

Styret har utført radonmålinger både før og etter oppgraderingen av vinduer. Målingene er foretatt i hus spredt over borettslaget, og rapportene er tilgjengelige på Vibbo under "Radon". Generelt er det ingen grunn til bekymring, da området vårt ikke er kjent for høy radonkonsentrasjon.

- **Unntak:** To boliger har avvik som krever oppfølging.

Brannsikkerhet og -utstyr:

I henhold til forskriftene om brannforebygging skal alle boliger ha:

- Minst én godkjent røykvarsler i hver etasje.
- Manuelt sløkkestyr, som pulverapparat, skumapparat eller brannslange.

Det er andelseiers ansvar å anskaffe, montere og jevnlig kontrollere utstyret. Styret har et overordnet ansvar for brannsikkerheten i fellesgarasjen og fellesområdene. Vi oppfordrer alle beboere til å ta brannvern alvorlig:

- Sjekk røykvarslere regelmessig.
- Vend på brannslukningsapparatene flere ganger i året for å holde dem i god stand.
- Gjennomfør brannøvelser med familien, slik at alle vet hva de skal gjøre i en nødsituasjon.

Nåværende styreperiodes hovedfokus og prioriteringer

Styret har fokusert på følgende HMS-tiltak:

- **HMS-runder:** To inspeksjoner er gjennomført i garasjeanlegget.
- **Lekeplasskontroller:** Eksterne firmaer har utført to årlige kontroller av lekeplassene, hvor de blant annet sjekker skruer, snorfeller og råte. Styret får rapporter basert på kontrollene og godkjenner utbedringstiltak.
- **Informasjon:** Styret har publisert flere skrivi på Vibbo med diverse HMS-relatert informasjon.

Fremtidige oppgaver – Planer og mål for videre utvikling

Styret har identifisert flere viktige oppgaver for borettslaget i kommende periode:

- **Skilt:** Montering av flere skilt som viser "max 10 km" og "barn leker" for å oppfordre til trygg ferdsel i området.
- **Fartskontroll:** Styret vil fortsette arbeidet med å sikre at fartsgrenser overholdes, både av beboere, besøkende og firmaer.
- **Lekeplasskontroller:** Oppfølging av kontrollrunder utført av eksterne firmaer for å sikre at lekeplassene oppfyller forskriftene.
- **HMS-runder:** Regelmessige inspeksjoner av garasjeanlegget og borettslaget for å opprettholde helse, miljø og sikkerhet.

Tidligere gjennomførte tiltak

Styret har gjennomført en rekke viktige HMS-tiltak over årene:

Brannvern:

- **Branninspeksjoner:**•Utført i garasjeanlegget i 2002 og 2014.•Forebyggende inspeksjon i seks boliger i 2002.
- **Brannndører:** Nye låser montert og brannndør i 2. etasje skiftet i 2002.
- **Informasjon om brannsikkerhet:** HMS-skjema sendt ut i 2010.
- **Brannvernrunder:** Gjennomført i alle boliger og garasjen i 2018 og 2019.



- Nye brannslukningsapparater: Anskaffet til garasjen i 2018 og 2023.

HMS-håndbok:

- Anskaffet i 2016 og delt ut til alle boligenheter for bedre vedlikehold og sikkerhet.

Tiltak i garasjeanlegget:

- Tak bygget over rømningsveien fra 2. etasje i garasjen som en del av HMS-tiltakene. En overbygget lagringsplass for materialer ble også etablert i 2019.

Ventilasjon:

- Nytt ventilasjonsanlegg installert i alle boliger i 2004.
- Rensing av ventilasjonskanaler og vifter utført i 2020.

Landskapsarbeid:

- Fjerning av større trær mellom K83 og på knausen bak R36 for å forbedre området sikkerhet og estetikk.
-

Kabel-TV og bredbånd – Moderne løsninger for beboere i borettslaget

Leverandør:

Telia har overtatt Get og er nå borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Borettslaget har inngått en kollektiv avtale med Telia, som sikrer tilgang til kabel-TV og bredbånd for alle beboere. For mer informasjon kan du:

- Besøke Telias nettsider.
- Kontakte Telia på telefon 924 05 050.

Viktig informasjon:

- Det er strengt forbudt å gjøre inngrep i anlegget, som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep krever autorisert installatør og kan forårsake signalforstyrrelser for andre beboere eller i verste fall skade anlegget.

Oppgraderinger og forbedringer

Nettverksoppgradering i 2021:

Telia gjennomførte en omfattende oppgradering av nettverket i 2021, som inkluderte:

- Graving av nye kabler og installasjon av nye kontaktpunkter i boliger.
- Oppgradering av signalforsterkere, noe som gir høyere hastigheter enn tidligere.
- Muligheten for å oppgradere til forbedret WIFI levert av Telia.

Telia leverer også oppgraderte 4K dekodere for TV, noe som sikrer en moderne og høyoppløselig TV-opplevelse.

Historiske tiltak

Borettslaget har gjort flere viktige investeringer i infrastruktur gjennom årene:

- 2000: Kabel-TV-anlegget oppgradert til bredbånd.



- 2006: Digitalisering av anlegget.
- 2016: Ratifisering av avtale med Get, samt oppgraderinger.
- 2021: Oppgradering til hybridfiber og signering av ny avtale med Telia.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt klare retningslinjer for sitt arbeid, som tydelig definerer ansvaret og forventningene til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omfatter:

- **Forvaltning av økonomiske verdier:** Sikrer at borettslagets ressurser håndteres ansvarlig og effektivt.
- **Habilitet:** Tillitsvalgte skal utvise uavhengighet og unngå interessekonflikter.
- **Taushetsplikt:** Styret forplikter seg til å verne om sensitiv informasjon knyttet til borettslaget og dets beboere.
- **Honorering:** Klargjør hvordan styrets medlemmer kompenseres for sitt arbeid.
- **Håndtering av utbetalinger:** Setter krav til hvordan økonomiske transaksjoner skal administreres på en trygg og oversiktlig måte.

Disse retningslinjene sikrer profesjonalitet og transparens i styrearbeidet, til fordel for borettslaget og dets beboere.

Forsikring i Vallerudbakken Borettslag

Borettslagets forsikring:

Eiendommene i borettslaget er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring med polisenummer 90947934-

. Forsikringen dekker:

- Bygningene og fellesarealene.
- Veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og eventuelle forbedringer i den enkelte bolig.

Ved skade:

Hvis det oppstår skade i leiligheten, må andelseieren:

1. Begrense skadeomfanget så godt som mulig.
2. Kartlegge årsaken til skaden.
3. Melde skaden til OBOS' forsikringsavdeling via: •Telefon: 22 86 83 98•E-post: forsikring@obos.no

OBOS' forsikringsavdeling vil:

- Melde saken til forsikringsselskapet.
- Bestille håndverker for reparasjon, om ønskelig.
- Sørgе for at kostnader tilknyttet skaden blir dekket eller refundert av forsikringsselskapet.

Merk: Selv om borettslagets forsikring benyttes, kan andelseieren belastes hele eller deler av egenandelen dersom ansvaret for skaden ligger innenfor andelseierens ansvar.

Innboforsikring:

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha en privat innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forkjøpsrett



Forkjøpsretten er en verdifull medlemsfordel for OBOS-medlemmer. For hver bolig som selges, settes det en meldefrist for bruk av forkjøpsretten.

- Medlemmer som ønsker å benytte seg av forkjøpsretten, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på www.obos.no.
- Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du kontakte OBOS på telefon 22 86 55 00.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring AS som sikrer garantert betaling av felleskostnader.

- OBOS overfører beløpet til borettslaget hver måned og tar deretter ansvar for eventuell manglende innbetaling fra beboere.
- Denne avtalen gir stabilitet og økonomisk trygghet for borettslaget.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger er det krav om å utarbeide en energiattest.

- Andelseiere kan enkelt lage en energiattest for sin bolig på www.energimerking.no.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Langtidsutleie:

- Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruk av boligen uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier.
- Søknadsskjema for bruksoverlating kan fås ved henvendelse til OBOS eller på Vibbo.

Korttidsutleie:

- Andelseiere kan overlate bruken av hele boligen i opptil 30 døgn per år uten ytterligere samtykke.

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

- Totale driftsinntekter i 2024 er omtrent som budsjettert. Ladeinntekter er imidlertid noe lavere enn budsjettert, mens andre inntekter er noe høyere. Sistnevnte skyldes at flere enn forventet har innfridd tillegg for maling.
- Totale driftskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak posten Drift og vedlikehold hvor det har medgått mindre til vedlikehold i 2024 enn antatt.

Resultat

Årsresultatet vises i resultatregnskapet som et overskudd stort kr 800 166.

Overskuddet foreslås disponert ved overføring til opptjent egenkapital i balansen.

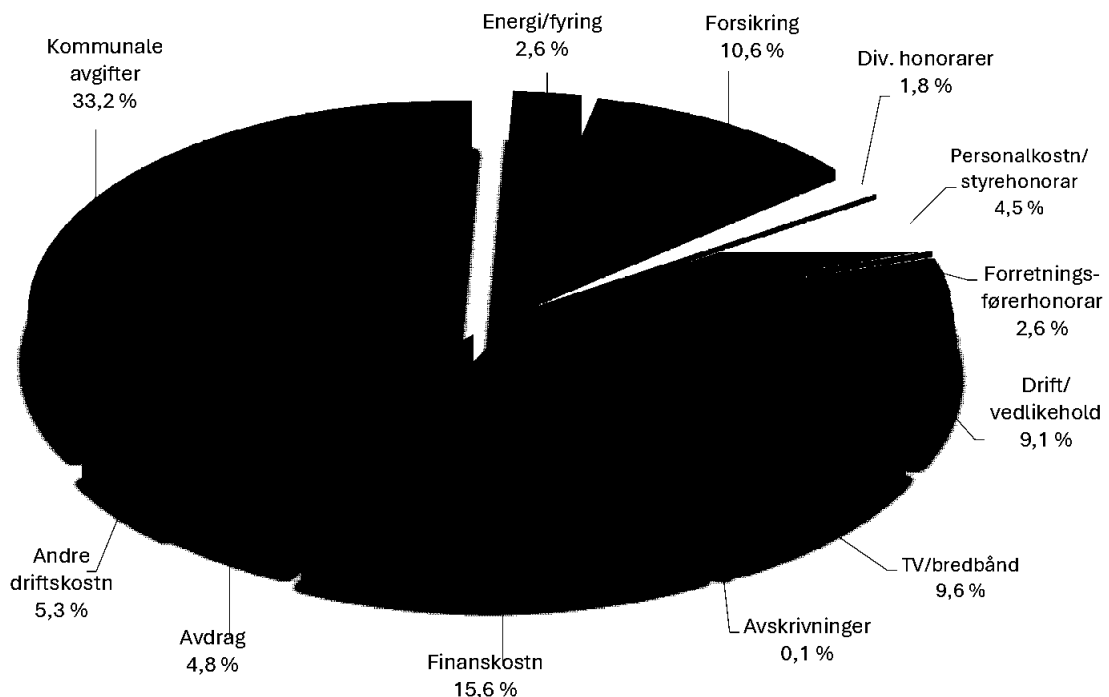
Disponible midler

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

Disponible midler utgjør kr 2 119 839 pr. 31.12.2024 (mot kr 1 598 648 året før).

Kostnadsdiagram

Kostnadsdiagrammet under viser borettslagets kostnader og avdrag i regnskapsåret 2024 fremstilt grafisk. Her kan du hva felleskostnadene (husleien) brukes til. Eksempelvis gikk 1/3 til kommunale avgifter i 2024, mens ca. 20 % gikk til renter og avdrag på borettslagets lån.



Kommentarer til budsjett for 2025

Budsjett for 2025 er tatt inn i kolonnen lengst til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er satt av ca. kr 500 000 til ordinært vedlikehold og ca. kr 1,8 millioner til utskifting av dører.

Forsikringer

Forsikringspremien øker med bakgrunn i bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens, skadestatistikk og nåværende prisnivå.

Utover dette vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre kommer indeksendringer og endringer i naturskadepremie mm.

Forsikringspremien i vårt borettslag øker derfor med ca. 16 % i 2025 (mot 20 % året før).

Kommunale avgifter

Til grunn for de kommunale årsgebyrene ligger kommunens egne kostnader, kostnader til renter og avskrivninger på kommunens investeringer, samt tilskudd til de interkommunale selskapene kommunen er deltaker i.

Samlede gebyrer skal ikke overstige kommunens nødvendige kostnader på vann- og avløps-sektoren. Gebyrperioden er normalt ett år, men kan avregnes over en 5-års periode. Det er ikke anledning til å budsjettere med negativt fond. Gebyrgrunnlaget fastsettes ut fra selvkostforskriften i tillegg til at generelle regler om god regnskapsskikk, jf. § 8 i forskrift om kommunale og fylkeskommunale budsjetter og regnskaper, skal legges til grunn.

- Årsgebyr for husholdningsrenovasjon økes med ca. 3,1 % for abonnenter med 140 liter store beholdere. For større beholdere er økningen ca. 2,2 %.
- Feie- og tilsynsgebyr reduseres med ca. 4 %.
- Årsgebyr for vann reduseres med ca. 7,5 %.
- Årsgebyr for avløp øker med ca. 1,6 %.

Regjeringen foreslår i framlagt statsbudsjett for 2025 å redusere merverdiavgiftssatsen på vann og avløp fra 25 % til 15 %. Dersom merverdiavgiftssats reduseres, vil dette bety følgende endring i avgiftsnivået:

- Årsgebyr for vann reduseres med ca. 14,9 %.
- Årsgebyr for avløp reduseres med ca. 6,1 %.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Basert på ovennevnte, er det ikke budsjettert med økning av felleskostnadene i 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vallerudbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallerudbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 048 069, KUNDENR. 524

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 598 648	1 306 183
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		800 166	-13 510 432
Tilbakeføring av avskrivning	14	8 176	8 176
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-117 618
Tillegg for nye langsiktige lån		0	16 850 238
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-282 493	-2 935 278
Innsk. øremerk. bankkto		-4 657	-2 622
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		521 192	292 465
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 119 839	1 598 648
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 170 927	1 769 522
Kortsiktig gjeld		-51 088	-170 874
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 119 839	1 598 648



VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 048 069, KUNDENR. 524

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 946 914	4 830 540	5 950 000	5 945 000
Ladeinntekter el-bil		124 724	132 759	150 000	150 000
Andre inntekter	3	172 576	217 438	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 244 214	5 180 736	6 250 000	6 245 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 994	-33 840	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-230 000	-220 000	-230 000	-240 000
Avskrivninger	14	-8 176	-8 176	-10 000	0
Revisjonshonorar	6	-9 250	-9 250	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-4 000	-20 000	-4 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-154 095	-146 340	-154 000	-162 000
Konsulenthonorar	7	-76 113	-22 450	-10 000	-170 000
Kontingenter		-15 600	-15 600	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-530 983	-14 616 885	-1 000 000	-2 300 000
Forsikringer		-618 256	-512 060	-620 000	-720 000
Kommunale avgifter	9	-1 941 804	-1 619 816	-1 950 000	-1 920 000
Energi/fyring		-150 447	-157 272	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-562 302	-536 755	-590 000	-600 000
Andre driftskostnader	10	-312 142	-237 673	-260 000	-260 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 646 161	-18 156 117	-5 069 000	-6 621 000
DRIFTSRESULTAT		1 598 053	-12 975 381	1 181 000	-376 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	115 894	51 358	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-913 781	-586 409	-910 000	-900 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-797 887	-535 051	-860 000	-850 000
ÅRSRESULTAT		800 166	-13 510 432	321 000	-1 226 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		800 166	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-13 510 432		



VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 048 069, KUNDENR. 524

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	80 774 110	80 774 110
Tomt		1 764 508	1 764 508
Andre varige driftsmidler	14	2	8 178
Øremerkede bankinnskudd	15	144 336	123 057
SUM ANLEGGSMIDLER		82 682 957	82 669 854
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	157 532	165 815
Driftskonto OBOS-banken		529 099	296 889
Sparekonto OBOS-banken		1 484 297	1 306 819
SUM OMLØPSMIDLER		2 170 927	1 769 522
SUM EIENDELER		84 853 884	84 439 375
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 78 * 100		7 800	7 800
Opptjent egenkapital		36 868 304	36 068 139
SUM EGENKAPITAL		36 876 104	36 075 939
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 490 797	15 773 290
Borettsinnskudd	18	32 302 200	32 302 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	133 694	117 072
SUM LANGSIKTIG GJELD		47 926 691	48 192 562
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		46 136	67 633
Påløpte renter		4 952	82 201
Påløpte avdrag		0	21 040
SUM KORTSIKTIG GJELD		51 088	170 874
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 853 884	84 439 375
Pantstillelse	20	49 302 000	49 302 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 28.04.2025
Styret i Vallerudbakken Borettslag

Magnus Knatterud Høvde /s/ John Smits /s/ Tonje Jensen /s/ Trygve Solli /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 208 840
Kabel-TV	271 440
Nedbetaling maling (inkl. termingebyr 3 %)	248 234
Vedlikeholdsfond	140 400
Garasjeleie	78 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 946 914

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nedbetaling maling av hus (innløst ved flytting i 2024)	167 176
Nøkler	5 400
SUM ANDRE INNETEKTER	172 576

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 994
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 994

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 2023/2024, og er på kr 230 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 24 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-5 093
OBOS Prosjekt AS	-52 245
Fuktstopper AS	-900
SUM KONSULENTHONORAR	-76 113

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-215 443
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-272 193
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 944
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 543
Kostnader dugnader	-6 860
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-530 983

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-633 700
Avløpsavgift	-664 374
Feieavgift	-44 474
Renovasjonsavgift	-599 256
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 941 804

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 075
Container	-82 532
Snørydding	-167 692
Andre fremmede tjenester	-2 038
Trykksaker	-2 238
Andre kostnader tillitsvalgte	-24 500
Andre kontorkostnader	-484
Telefon, annet	-3 735
Gavekort miljøutvalget	-15 075
Bank- og kortgebyr	-2 454
Velferdskostnader	-7 319
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-312 142

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 483
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 641
Kundeutbytte fra Gjensidige	56 770
SUM FINANSINNTEKTER	115 894

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-913 781
SUM FINANSKOSTNADER	-913 781

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1991	80 930 110
Avgang 1992	-156 000
SUM BYGNINGER	80 774 110

Tomten ble kjøpt i 1989. Gnr.99/bnr.592, 593, 594 og 595.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2002	33 474	
Avskrevet tidligere	-33 473	
		1
Redskapsbod		
Tilgang 2020	40 881	
Avskrevet tidligere	-32 704	
Avskrevet i år	-8 176	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-8 176****NOTE: 15****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Sydbakken Grendelag	13 301
Forskuddsbetalte kostnader	144 231
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	157 532

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-16 850 238

Nedbetalt tidligere

1 076 948

Nedbetalt i år

282 493

-15 490 797**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-15 490 797****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990

-32 302 200

SUM BORETTSINNSKUDD**-32 302 200****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-133 694

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-133 694****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

32 302 200

Pantelån

15 490 797

TOTALT**47 792 997**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

80 774 110

Tomt

1 764 508

TOTALT**82 538 618**



VALGKOMITEEN I VALLERUDBAKKEN B/L INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Navn: ...John Smits..... Adresse...Rimsoppfaret 37...

Navn: Johannes Bartels Adresse...Rimsoppfaret 30

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Magnus Knatterud Høvde Adresse Rimsoppfaret 3

Navn: Tonje Jensen Adresse Rimsoppfaret 23

Navn: Trygve Solli Adresse Kremleveien 40

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: ...Bente Handberg Adresse...Kremleveien 39.....

2. Navn: Adresse.....

C. Som delegert med vara til OBOS generalforsamling

foreslås:

Navn: ...Magnus Høvde.....(delegert) Adresse...Rimsoppfaret 3.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: John Smits ...(vara) Adresse...Rimsoppfaret 37.....

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: ...Åse Marit Jørgensen..... Adresse...Rimsoppfaret 20.....

Navn: ...Anne Marie Mia Jacobsen..... Adresse...Kremleveien 40.....

Navn: ...Stig Roar Toven..... Adresse...Rimsoppfaret 25.....

Navn: ...Jon-Dyre Vaa..... Adresse...Kremleveien 31.....

E. Som miljøutvalg for 1 år foreslås:

Navn: ...Vibeke Bergstrøm..... Adresse...Rimsoppfaret 29.....

Navn: ...Jane Syvertsen Boutin..... Adresse...Kremleveien 48..

Navn: ...Bente Handberg Adresse...Kremleveien 29.....

Navn: ...Kristina Hegland..... Adresse...Rimsoppfaret 25.....

Navn: ...Ingrid Ruud..... Adresse...Rimsoppfaret 49.....

Navn: ...Mari Schanche..... Adresse...Kremleveien 79.....

Dato, 16.05.2025...

I valgkomiteen for Vallerudbakken Borettslag

Åse Marit Jørgensen Stig Roar Toven Jon-.Dyre Vaa

Anna Marie Mia Jacobsen



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.06.25

Selskapsnummer: 524 Selskapsnavn: VALLERUDBAKKEN 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.