VESTRE HAUGEN 52

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Info om tvangssalg
Tilstandsrapport 15.08
Megleropplysninger
Innkalling årsmøte 2025
Protokoll årsmøte 2025
Vedtekter
Husorden
Energi
Reg kart
Reg bestemmelser 19673
Budskjema Vestre Haugen 52

INFO OM TVANGSSALG

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER
Salget av eiendommen nevnt i dette prospekt er et tvangssalg ved medhjelper. Eventuelle spørsmål kan rettes til medhjelper,som er ansvarlig megler ved dette oppdraget. Det vises også til tvangsfullbyrdelsesloven kap. 11.

MANGELSBEFØYELSER
Kjøper ved tvangssalg har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser ved denne type salg. Ved tvangssalg kan ikke kjøpet heves, men dersom opplysninger er holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller det kan kreves prisavslag, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39.

VASK AV BOLIGEN, NØKLER M.M.
Ved tvangssalg kan det forekomme at boligen ikke er ryddet og rengjort på normal måte ved overleveringen. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget, og må således dekkes av kjøper.

FINANSIERING
Det tas forbehold om at det vil bli krevet fremlagt en finansieringsplan med lånetilsagn, og at eventuell sikkerhet for budet stilles av budgiver.

BUDFRIST
Budet må fremsettes til Excellence Eiendomsmegling AS pr. e-post: the@privatmegleren.no
Bud må være bindende for budgiver i 6-seks-uker. Dette fordi et bud må antas av fordringshaverne og stadfestes av Oslo Tingrett før et salg kan gjennomføres.

UTKASTELSE
Dersom eier eller leietaker ikke flytter ut av eiendommen, kan man gebyrfritt begjære utkastelse via Namsfogden. Dette ligger utenfor tvangssalgsoppdraget og kjøper må begjære dette for egen regning.

BETALINGSTIDSPUNKT
Kjøpesum og omkostninger må betales på oppgjørsdagen selv om stadfestelseskjennelsen/fordelingskjennelsen eventuelt er angrepet ved anke, eller av andre grunner får utsatt rettskraft. Hvis kjøper ikke velger å betale på oppgjørsdagen som fremgår av medhjelpers foreleggelse til retten/partene/rettighetshavere og budgiver, tilkommer 6 % morarente ihht. forskrift frem til rettskraft inntrer med tillegg av 14 dager. Deretter tilkommer ordinær morarente ihht. Forsinkelsesrentelovens bestemmelser. Uteblir betaling utover 14 dager at morarenter etter forsinkelsesrenteloven har begynt å løpe kan salget bli besluttet gjennomført på nytt med ansvar for byder til å dekke tap som derved oppstår.

GODTGJØRELSE TIL MEDHJELPER
Medhjelper godtgjøres i h t forskrift av 04.12.1992 om tvangsalg ved medhjelpere. I hht forskriften § 3-3 har medhjelper ved gjennomført salg krav på godtgjørelse etter fastsatte satser 3% av kjøpesum til og med kr 500.000,- 2% av det overskytende til og med kr. 1.000.000,- 1% av det overskytende til og med kr 5.000.000,-. Ekstragodtgjørelse kan innvilges, jr forskriftens § 3-6.

E**ierskifteforsikring / Kjøpsforsikring**
Det er ikke mulig å tegne eierskifte- eller kjøpsforsikring på tvangssalgsobjekter.

TILSTANDSRAPPORT 15.08

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet (borettslag)
Vestre Haugen 52
1054 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Morten Kjønniksen
Dato: 14/08/2025

Halvorsensvei 6
Blommenholm 1365
90024343
kjonnik@gmail.com

MK Takst AS

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:104, Bnr: 82
Hjemmelshaver:	Marit Hellen Hammershaug
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	292
Byggeår:	1976
Tomt:	11958 m²
Kommune:	301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	06.05.2025.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	Offentlig via stikkledning.
Avløp:	Offentlig via stikkledning.
Adkomst:	Offentlig vei.

OM TOMTEN:
Pent opparbeidet tomt med plen, busker, trær, sittegrupper og lekeplass.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert med støpt dekke på antatt fast masse. Veggkonstruksjon og etasjeskillere i betong. Fasade bekledd med plater og flatt tak tekket med takpapp/folie, ikke inspisert.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med noe elde- og slitasjeskader og mangel av vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom, oppvarming osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

ANNET:
Stikkprøver tatt på romhøyder ved befaring er på tilfeldig valgt i rommets hovedhøyde. Det kan forekomme nedsenkninger eller kanaler i deler av rommene. Stikkprøver tatt på planhet gulv ved befaring, er tatt på tilgjengelige steder på befaringsdagen.

Romhøyder. Entré 241 cm, vaskerom 242 cm, soverom 242 cm, stue 240 cm, kjøkken 240 cm, soverom 242 cm.
Planhet gulv. Entré 4 mm, soverom 20 mm, 12 mm, kjøkken 15 mm, soverom 15 mm.

DOKUMENTKONTROLL:
Baderommet er rehabilitert i regi av styret i borettslaget og ferdigstilt i 2023, ifølge opplysninger fra OBOS Eiendomsforvaltning AS. Det legges til grunn at styret besitter nødvendig dokumentasjon knyttet til arbeidene.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger. Miljøtapet soverom og kjøkken. Ubehandlet panel entré og stue, vegg mot kjøkken med malt stenkpuss. Kjøkken med malt panel og malt stenkpuss, fliser over kjøkkenbenk.
Tak. Malte slette flater alle rom.
Gulv. Fliser bad og vaskerom, laminat ellers.

Overflater har behov for oppgradering. Det er glipper mellom laminat, maling flekker gulv soverom, forskyvninger i hjørner på tapet vegg og det mangler noen gulvlister.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:
Totale felleskostnader er kr. 7.156,- pr. md. og inkluderer felleskostnader kr. 6.960,- og trappevask kr. 96,- etter opplysninger fra regnskapsfører.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4. Etasje.	82	2	9			
Kjeller.		7				
SUM BYGNING	82	9	9			
SUM BRA	100					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom.

BRA-e:

Bod fra balkong 4. etasje og 2 boder i felles kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og er rundet opp, areal i hele kvm. Rommene er definert utifra faktisk bruk ved befaringen, uavhengig av hva de er godkjent brukt som av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er medtatt. Tomteareal er hentet fra Eiendomsverdi (ikke kontrollmålt).

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen er undersøkt i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, normalt møblert bolig, ellers ingen hindringer under befaringen. Møbler og inventar flyttes normalt ikke på under befaringen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

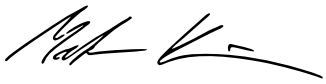
---

Ansvarlig for rapporten:

Morten Kjønniksen

Murmester/takstmann

14/08/2025



Morten Kjønniksen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 1

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med ett- greps blandebatteri med speilskap over. Stikkontakt i skap. Nedsunket dusjnisje, ett- geps blandebatteri og innfellbare to- leddededusjdører i glass. Vannrør i stål og avløp i plast.

TG 2. Mangler dokumentasjon på arbeider.

Merknader: Krav i byggteknisk forskrift om dokumentasjon om forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) som skal følge bygget når det skifter eier, ble innført fra 1. juli 2010.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det ble konstatert noe bom i fliser, men er vurdert til å være ubetydelig. Fall til sluk i dusjsone er ikke tilfredstillende.

Merknader: Dagens krav til høydeforskjell mellom topp flis ved terskel, til topp av slukrist er 25 mm. Krav til fall i dusjsone er 1:50, 1:100 ved nedsunket felt med minimum 10 mm. Det er også krav til fall på hele gulvet, minimum 1:100.
Krav i byggteknisk forskrift om dokumentasjon om forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) som skal følge bygget når det skifter eier, ble innført fra 1. juli 2010.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er visuelt kontrollerbare, da dette forutsetter fjerning av fliser. Slike destruktive inngrep utføres ikke i forbindelse med tilstandsvurdering ved eierskifte. Baderommet ble ferdigstilt i 2023, og det ble derfor ikke vurdert som nødvendig å bore hull fra tilstøtende rom. Det ble foretatt fuktmåling i tilstøtende rom, og det ble ikke registrert forhøyede verdier.

Merknader: Krav i byggteknisk forskrift om dokumentasjon om forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) som skal følge bygget når det skifter eier, ble innført fra 1. juli 2010.
Forventet levetid for membran er 20- 25 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2010.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Kjøkken antas å være fra 2005 i følge eier og vannrør skiftet i 2010. Innredning med profilerte fronter, heltre benkeplate og separat kum i stål, ett- greps blandebatteri. Oppvaskmaskin, komfyr med ventilator med avtrekk ut. Det er ikke montert komfyrvakt, eier bekrefter at det er lekkasjestopper på oppvaskmaskin. Det var ikke krav til dette da kjøkkenet ble montert.

TG 2. Alder og slitasje.

Merknader: Krav til fastmontert komfyrvakt og lekkasjestopper ble innført i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Krav til komfyrvakt gjelder ved rehabilitering dersom det legges ny kurs til komfyr/platetopp. Krav til lekkasjestopper gjelder også ved rehabilitering.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Vaskerom med utslagskum, ett- greps blandebatteri og lekkeasjesikring til sluk.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2015. Vinduene ble visuelt undersøkt og tilfeldige vinduer ble funksjonstestet, fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Merknader: Forventet levetid for vinduer med tre- ramme og glass er rundt 30- 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Innglasset balkong mot sør/øst på 9 m2 med glassbyggerstein nederst, rekkverk og flyttbare glassfelt montert på rekkverk. balkong mot nord/øst på m2 med rekkverk i stål og glass. Høyde rekkferk 102 cm. Begge balkonger med støpt dekke med terrazzo overflate.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Krav til høyde rekkverk er 100 cm. Nivåforskjell på 10 meter eller mer er kravet 120 cm.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1976.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Stoppekraner plassert i fordelerskap montert i kasse over toalettsisterne. Det ble ikke funnet eget uttak i vegg for avrenning fra fordelerskap ved en eventuell lekkasje. Det antas at lekkasjevann fra sisterne vil renne ut gjennom spalte nederst i sisternekasse, som ikke er en anbefalt løsning. Det var på befaringsdagen ikke vann til toalett, så toalett er ikke funksjonstestet.

Det ble ikke funnet stakeluke, men avløp er borettslagets ansvar. Ved eventuell staking må toalett fjernes. Lufting av soil/avløp ble ikke kontrollert da det ikke var vann til toalett.

TG 2. Mangel av dokumentasjon.
TG 2. Ikke anbefalt avrenning fra fordelerskap.

Merknader: Krav i byggteknisk forskrift om dokumentasjon om forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) som skal følge bygget når det skifter eier, ble innført fra 1. juli 2010.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk bad og vaskerom med tilluft under dør. Mekanisk kjøkken, ventiler vindu soverom, kjøkken, stue og balkongdør et soverom.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1976.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2014.

Punkter på det elektriske anlegget er trukket ut da det ikke er fremlagt egenerklæringsskjema og at sikringsskap ikke er inspisert. Eier opplyser om at sikringsskap ble byttet ut i 2014

Merknader: Krav om samsvarserklæring og relevant dokumentasjon på elektrisk anlegg ble innført fra 01.01.1999.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Hvorvidt arealene er godkjente av kommunen, fremgår kun av stemplede og godkjente tegninger. Godkjente tegninger foreligger i kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt egenerklæringsskjema på dette oppdrag.

Oppvarming med varmekabel bad og vaskerom, ellers elektrisk oppvarming med eventuelt panelovner.
Parkering i felles garasjeanlegg. Plass nr. 4105. Dybde 509 cm bredde 259 cm. Bås med plass til to biler som har totalbredde på 518 cm.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1	1 1
	TG 2. Alder og slitasje.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG 2. Mangel av dokumentasjon.
	TG 2. Ikke anbefalt avrenning fra fordelerskap.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MEGLEROPPLYSNINGER

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Tore Hessen
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3005871@usermail.webmegler.no

8549104 450/4105 26.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.05.2025.

Boligselskap:	450 Valhall Borettslag
Organisasjonsnr:	951.660.760
Andelseier:	Marit Hellen Hammershaug
Leieobjektnr:	4105
Adresse:	Vestre Haugen 52, 1054 OSLO
Andelsnummer:	292
Borettsinnskudd:	kr 43.900,–
Hjemmeside:	http://web4.herborvi.no/0450/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 88010020.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Rør og baderommsrehabilitering vedtatt i 2020 (pågår fortsatt i 2024).
- Vedtektenes har klausulerte leiligheter for bevegelseshemmede med andelsnr.: 49, 50, 53, 54, 55, 58 og 60.
- Disse kan selges i det åpnet markedet etter godkjennelse fra styret (se vedtak fra GF 2018 sak 4B)
- Hundeerklæring er satt inn i borettslagets husordensregler. Ved hundehold skal denne utfylles og oversendes styret for behandling
- I 2002 ble Gransdalen 29 A kjøpt opp sammen med øvrige borettslag som er med i sameiet.
- Felles varmtvann: ja.
- Felles fyring: nei.
- Parkering: ja (venteliste ved styret).
- Garasje: følger leiligheten (noen)
- Kjellerbod følger leiligheten
- IN-Ordning: nei
- Lån: Borettslage har et lån i OBOS banken (lånnr.: 98207382175) med månedlige forfall.
- Forsikring: Gjensidige (polisenr.: 88010020)
- Kabel TV: TELIA
- Heis: nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS02-98207919993	A	200.274.789,-	27 år	12		Flyt	5,28%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.156,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	6.960,-
Bod	100,-
Trappevask	96,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	912,-	33.227,-	17.510,-	631.113,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS02-98207919993	626.891,-	3.639,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 627.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Zaffer Ali Khan tlf.22 98 89 39 ev. pr. e-post: zaffer.ali.khan@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Shahid Dar Hilton 18, 2040 KLØFTA, e-post: valhall@styrerommet.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

INNKALLING
ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 450

VALHALL BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VALHALL 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:

2. april 2025 kl. 18:00, Styrerommet, Valhall Borettslag.

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 delegert Gransdalen 29 AS

Med vennlig hilsen,
Styret i VALHALL 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

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS leder møtet

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

Velges på møte

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) Styret foreslår overføring av årets underskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Styrets arbeid.pdf
2. Kostnadsdiagram.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf
4. Boligomsetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 425.000
Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 425.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år Følgende
stiller til valg som styreleder:

- Shahid Dar

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år Følgende
stiller til valg som styremedlem:

- Juachim Reginold
- Trine Frilseth

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år Følgende
stiller til valg som varamedlem:

- Erol Atay
- Jeanette Berge

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:

- Shahid Dar

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år Følgende
stiller til valg som varadelegat:

- Antony Paprotny

Sak 9

Valg av delegert Gransdalen 29 AS

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år Følgende stiller til valg som delegert:

- Shahid Dar

Styrets arbeid

Valhall borettslag er oppført mot slutten av 70-tallet, og er et stort borettslag med 324 boenheter. Styret har et ansvar for å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle Borettslaget på en forsvarlig måte. Noe som innebærer et administrativt, økonomisk, juridisk, teknisk og sikkerhetsmessig ansvar. Styret har også ansvar for å behandle saker. Vår økonomiske situasjon Styret arbeider kontinuerlig med borettslagets økonomi. Målet er å få mest mulig vedlikehold ut av felles-kostnadene. Borettslaget har lån i OBOS banken

Årets generalforsamling nærmer seg, Styrets beretning skal gjenspeile arbeidet og hendelser gjennom inneværende periode. Det sittende styrets viktigste oppgave er forsvarlig økonomisk drift og forvaltning av borettslaget. Gjennom kontinuerlig vedlikehold og oppgradering av både ute- og inne arealer, sikrer vi kvaliteten og verdien på bygningsmassen og eiendommen totalt sett. Generalforsamlingen er stedet hvor demokratiet utøves i Valhall Borettslag. Andelseierne er lagets øverste myndighet, og generalforsamlingen er derfor borettslagets øverste besluttende organ. De vedtak som generalforsamlingen tre er, plikter styret å følge. Det ligger mye ressurser og Administrativt arbeid bak borettslagets drift. Til tross for flere utfordringer gjør styret til enhver tid sitt beste for at ting skal fungere gunstig.

Det er i 2024 avholdt 14 stk. ordinære styremøter. I tillegg er det i denne styreperioden avholdt flere andre møter som for eksempel arbeidsmøter, Styret hadde personlig møter og henvendelser fra beboere, mange møter Ifm baderomrehabilitering, møter med byggeleder forbindelse med noen reklamasjonssaker, møter med OBOS-prosjektet, vaktmester sentralen og møter med leverandører.

Det har vært flere byggemøter og befaringer hos beboere og felles områder forbindelse med rehabiliteringsprosjektet.

Generalforsamling ble avholdt 15. mai 2024. Det er sjelden uenighet i styret, og styrearbeidet og samarbeidet flyter bra.

I løpet av 2024 styret har jobbet med flere prosjekter blant

- Utredning bygging av leiligheter
- Gulvet i garasjer
- Overgang til nytt vaktmesterselskap (Vedtak fra generalforsamling 2024)
- Sikre tomta bak Vestre Haugen 74-78 (Vedtak fra generalforsamling 2024)
- Utredning salg av vår andel i Gransdalen 29AS (Vedtak fra GF 2024)
- Rør og baderoms rehabilitering, sluttoppgjør med VBM.

Avtaler med tjenesteleverandører:

I tillegg til Furuset vaktmestersentral har Valhall til daglig følgende leverandører som leverer tjenester.

Tjeneste	Firma
Rørlegger	Høybråten rørlegger
Taktekker	Lillestrøm tak og membran
Elektrikerbistand	Datek elektro, Innstalltørene,
Bomiljø	Securitas
Renhold	Det Norske Renholdsbyrå AS
TV og Internett	Telia tidligere Get
Skadedyr	Boss skadedyr
Garasjeporter	Windsodor
Avfallsbønner	Rein Tek AS
Brannalarm	Schneider Electric
Vaktmester	Bygård service AS fra 1 jan. 2025
Parkering	Vest park AS
Ladeanlegg	Movel AS

Endring av felleskostnader:

Styret har god kontroll over sine kostnader og inntekter, men en del endringer påvirker driften av borettslag, Styret har jobbet regelmessig med sine avtaler eller kontrakter med leverandører for å redusere utgifter blant forsikring, TV/internett og flere andre områder,

Men økte kostnader fra Oslo kommune, forsikring og styret har besluttet å endre felleskostnader 5% i 2025

Beboerkontakt:

Kommunikasjonen med beboere har foregått via

• Vibbo.no

• Felles e-post, valhall@styrerommet.no

• Vakttelefon 97 11 98 96

• Skriv i postkasser/ oppslagstavler.

• Driftskalender for 2024 med nødvendige datoer og telefon, delt til alle innganspartier.

Styret har vært mottagelig for informasjon fra beboere som normalt innleveres i styrets postkasse utenfor Vestre Haugen 68-74.

Vibbo app fra OBOS:

Styret sterk anbefaler beboere å bruke løsning Vibbo fra OBOS, dette hjelper veldig mye å kommunisere samt informasjon fra Styret.

Beboer kan finne informasjon om boligselskapet og boforhold ved å logge inn på Vibbo.no. Her finner vi oversikt over bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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

Styret ber alle andelseiere å laste ned Vibbo som app, Med Vibbo som app på iPhone og Android er det enda enklere å holde seg oppdatert på hva som skjer i borettslaget samt andelseier kan delta på digitalt årsmøte.

Bomiljø- trafikkforhold- adgangskontroll:

Det er til tider uønsket opphold i fellesarealene som ganger, kjellerboder og garasjeanlegg, særlig på nattestid og i skoleferier. Det er registrert enkelte tilfeller av Tyveri og hærverk. Styret har daglig samarbeid med Securitas for å forebygge dette ved hjelp av vakthold, i tillegg har vi kameraovervåkning og egeninnsats. Styret samarbeider med politiet for å bekjempe ulovlig opphold, hærverk og bruk av rus etc. på Borettslagets eiendom. Styret har modernisert styringspanelet for eksisterende Overvåkning samt byttet ut enkelte kameraer som har vært ødelagt.

Digital bompassering

Borettslag har en bomordning for å begrense unødvendig kjøring inn til gården. Dette av hensyn til sikkerhet, hindring, støy og forurensning. Dersom en har behov for å kjøre inn i borettslag må det betales i automaten ved bommen,

Styret ofte får klager forbindelse med biler som parkere foran bommen, detter er ikke bra for HMS, Ved noen anledninger har bommen vært utsatt for påkjørsel/ hærverk som medfører mere kostnader, Styret har vurdert en komplet løsning for digitalbom og digitalt parkeringssystem.

Det er installert skiltgjenkjenning (ANPR) på internveiene, dette er pga felles sikkerheten i bo områder.

Det må være fri vei for Akutt biler (Brann, ambulanse og politiet)

· Passeringsavgiften er same som før kr 25. kr inkludert mva. betales via Unum app innen 48 timer eller 50 kr. med faktura.

· Bilen må være ute av området innen 30 minutter etter passering.

· Fortsatt samme inn og ut kjøringsregler, ingen innkjøring fra Vestre Haugen 78.

· Det er same rutiner for beboer med HC-kort, Helsemessige årsaker og servicebiler skal registreres av Styret unntatt for passering avgift Og parkeringsavgifter.

· Ved overtredelse av parkeringsreglene som det er opplyst om på skilt, kan dette medføre ileggelse av kontrollsanksjon og/ eller motorvognen kan bli borttauet.

· Vest Park AS følger parkeringsforskriften

Hvis man oppdager feilparkering, vennligst ta kontakt med kundesenter per telefon

55 60 29 00 eller e-post kundesenter@vestpark.no styret

ber alle beboere å samarbeide.

Søppel håndtering:

Avfallsbrønnene har vært i drift i ca. 12 år. Størrelsen på beholderne er

Tilpasset behovet for borettslaget avfallsmengde. Beholderne har tilstrekkelig kapasitet ved riktig bruk. Glass og metall emballasje skal kastes i containere utenfor bommen (Vestre Haugen 78).

Det har vært problem med henting av søppel ved juletiden i hele området, Der det i enkelte perioder oppleves at beholderen i avfallsbrønner ikke har tilstrekkelig kapasitet skyldes dette ofte feil bruk. Det vil si at enkelte presser inn større fraksjoner/gjenstander, noe som brønnen ikke er beregnet for. Dette medfører

«forstoppelse» som krever ressurser til åpning og påfølgende opprydding. Den type saker spores opp og resulterer i faktura for opprydning til den som har forårsaket dette.

Det meldes fra avfallsetaten at beboere i Valhall har blitt flinkere til å sortere avfallet, men det er fortsatt forbedringspotensialet på dette området. Riktig avfallssortering er et viktig miljøtiltak der styret samarbeider med avfallsetaten for å møte ambisjonene.

Forsøpling i fellesområder

Det er fortsatt noe søppel å finne på tunene, særlig om sommeren. Emballasje fra is, yum- yum nodler og annet er et stort problem. Her oppfordres alle til å snakke med ungene (bruke avfallskasser) Søppelkasser.

For å bekjempe problemet med forsøpling på uteområder har styret iverksatt en ordning der beboere som kaster avfall utenfor angitte plasser skal belastes med kostnadene for opprydding, samt et ekspedisjonsgebyr fra Obos som genererer faktura.

Plassering av gamle møbler og gjenstander i kjellergangene har lenge vært et problem. Styret har i de tilfellene der det har vært mulig å spore frem til beboere som har plassert gjenstander i kjellergangene, pålagt dem å fjerne dette. Styret gjør oppmerksom på at plassering av gjenstander i kjellergangene innebærer en brannfare, samt begrenser rømningsveier. Gamle møbler og lignende kan kastes gratis hos renovasjonsetaten (Oslo kommune).

Åpne boder stenges igjen dette er beboer sitt ansvar, da dette medfører forsøpling og uønsket opphold. Dermed er det viktig at beboeren jevnlig sjekker boden sin, samt installere en solid lås som sørger for tilstrekkelig stengning/sikkerhet mot innbrudd og hærverk. Styret har mottatt en del klager ibm. brudd på husordensregler, som for eksempel støy/husbråk, forsøpling. Styret har i disse tilfeller snakket med, og/eller sendt skriv til dem involverte for å bekjempe dette. I enkelte tilfeller har styret fått bistand fra Securitas/politiet ibm. husbråk og advokat for utkastelse grunnet gjentatte/grove brudd på husordensregler.

Vaskerier

Generalforsamlingen 2017 vedtok å stenge vaskeri. Det ble overlatt til styret å bestemme driften av vaskeriet, Vaskeriet skal være i drift fram til rør og baderom prosjektet er ferdig. Fra sep. 2024 vaskerier er permanent stengt etter at VBM er ferdig med sitt prosjekt. Styre jobber med salg av vaskeriet, arkitekt har laget tegninger.

Dugnader, velferdstiltak og sosiale arrangementer

Av hensyn til kostnader har man Komprimatorbil kun på våren og Høst. Når man har Komprimatorbil er dette bemannet med personell som veileder og påser at helse- og Miljøfarlig avfall ikke kastes.

Styret har dugnad to felles ganger i året på våren og Høst, gjerne før 17.mai med hyggelig avslutning for både voksne og barn. Dette skal også være et sosialt arrangement for store og små. Styret utfordrer nye andelseiere til å delta på dugnaden. Det er en ypperlig anledning til å bli kjent med naboene.

- Velferd, miljø og trivsel tradisjonen tro juletre tent første søndag i advent, Haugen Skoles Musikkorps spilte for oss.
- 17 mai flaggheising, Haugen skolekorps spiller hvert år i hele borettslaget.
- Sommerfest var arrangert 17. juni, grilling, musikk, lek og ikke minst is til alle.

Bestilling av ladepunkt for elbil/ladbar hybrid

Tilbudt ledepunkt er av nyere type og tilpasset de elbiler som selges i dag. Konkret betyr dette at en vil spesifisere et ledepunkt med kontakt type 2, som er dagens EU standard. Hovedmålet med ledepunktene er ikke å kunne tilby «hurtiglading», anlegget dimensjoneres slik at en «normal» elbil vil oppnå full ladding i løpet av natten.

Ladesystemets tilgjengelige kapasitet vil variere over døgnet og tilpasses hva borettslaget har av ledig kapasitet i hovedskipene. Borettslaget forutsetter at systemets kapasitet kan kanaliseres til de ledepunkter som i øyeblikket er i bruk. Ved få samtidige brukere og god tilgjengelighet i hovedtavelene forutsettes ladepunktene å kunne gi opp til (7.2 kW i vårt

230V IT anlegg). Ladepunktene vil være dedikert den enkelte parkeringsplass. All forbruk av strøm vil måles på hvert enkelt punkt og vil danne grunnlaget for fordeling av driftskostnader, så som vedlikehold, energi/nett kostnad og administrasjon.

Fra og med 2 des. 2024 er Movel vår nye driftsoperatør for ladestasjonene i garasjene. For å kunne benytte ladestasjonene, må alle brukere bli kunder hos Movel.

Abonnenter betaler 49,- per måned i tillegg til strømforbruk, i tillegg samler Movel inn 30,- per måned per abonnent for å dekke borettslagets utgifter til en serviceavtale på ladeanlegget.

Ladestasjoner i Valhall er med laststyring, får strøm fra samme strømmåler. Dermed blir strømprisen for den enkelte ladekunde en gjennomsnittspris i faktureringsperioden fra strømleverandør, det vil si én måned. Movel fakturerer våre kunder månedsvis basert på snittprisen pr måned fra kraftleverandør.

Det er strømmåleren fra nettselskapet som registrerer forbruk, mengde og tid, og rapporterer det til vår (Movel) kraftleverandør. Konsekvensen er at de som lader når prisene er lave, trekker gjennomsnittsprisen ned. Mens de som lader når prisene er høye trekker snittet opp.

Bestilling av lader skjer hos Movel, For bestilling av ny boks send e-post til aagesen@movel.no

Har du spørsmål eller trenger hjelp med registreringen, kan du kontakte Movel direkte via deres nettside eller kundeservice.

post@movel.noeller Tlf: 47 50 40 41

Sameiet Furuset vaktmestersentral:

Borettslaget har vært medeier i sameiet Furuset Vaktmestersentral siden 1976 pga. dårlig års resultat og økt kostnader styre Valhall kommet med et forslag for utmelding fra sameie som var godkjent med oppsigelse fra 1 jan. 2025

Styret startet sitt arbeid å finne nytt selskap nærheten av borettslag, etter anbudsprosessen Bygård service AS er valgt tjeneste leverandør for vaktmester og gartner oppgaver. Dette var orientert på beboermøte 2. oktober 2024

Utmelding fra FVS gir fleksibilitet for å kjøpe tjeneste fra hvem som helst leverandør baserer på kvalitet og pris, ikke bundet til ansvar for personal og maskinparken som koster en del penger.

Til orientering er resultatregnskap og balanse satt inn bakerst i årsrapporten.

Gransdalen 29 AS:

Gransdalen 29 AS var etablert 31.07.2002, selskap var kjøpt av følgende borettslagene (aksjonærer) fra OBOS eiendom.

Navn	Antall aksjer	Andel
BJØRNHEIM BORETTSLAG	209	20,90 %
VALHALL BORETTSLAG	173	17,30 %
NORDRE GRAN BORETTSLAG	143	14,30 %
NEDRE HAUGEN BORETTSLAG	142	14,20 %
SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG	134	13,40 %
ØVRE FURUSET BORETTSLAG	100	10 %
GRANSLETTA BORETTSLAG	99	9,90 %

Bygget var kjøpt for å sikre Vaktmestersentralen, borettslagene tok solidaritetslån som har en rest saldo på ca. 4 mil.

Generalforsamlingen 2024 gitt styret i Gransdalen 29 AS fullmakt til å utrede mulighetene for salg av Gransdalen 29. Før en videre beslutning tas skal det innkalles til aksjonærmøte, alternativt ekstraordinær generalforsamling. Generalforsamlingen fattet sitt vedtak enstemmig.

Rør og baderomsrehabilitering

Styret ved flere anledninger har varslet om status på rør og baderom i borettslaget. Generalforsamling 2020 har allerede vedtatt rehabilitering av rør og bad derfor styret har engasjert OBOS-prosjektet.

Prosjektet har flere faser og vi er i siste fase. Det vil si at vi jobber med kostnads oversikt, tidligere tegninger, markeds priser ikke minst låne muligheter.

Det har vært flere møter og befaringer for å kartlegge, planlegge for en beskrivelse til anbudsrunde.

Styret søkte lån hos OBOS-banken etter beregning av kostnader, lån på 115 million er godkjent, beløpet skal ikke brukes før entreprenør skal starte.

Styret tar hensikten til korona tiltak fra myndighetene, arbeidet i leilighetene starter snart etter samfunn er åpen.

Det er kommet en del spørsmål forbindelse med rør og baderomsrehabilitering. Styret jobber daglig med å holde kontroll over kostnader for e ektiv drift.

Innholdet som ble beskrevet under forrige generalforsamling er:

• Eksisterende overflater rives ned til bærende dekke/vegg. Membran etableres.

• Nye overflater med flis på gulv og vegg.

• Nytt vegghengt wc til samtlige.

• Opplegg (vann og avløp) til vaskemaskin.

• Ny nedsenket gipshimling.

• Nye dørlister. Eksisterende dør males på innside.

• Eksisterende sanitærutstyr (med unntak for wc) de- og remonteres.

• Eksisterende belysning de- og remonteres.

• Det kan inkluderes en utstyrspakke som en del av grunnpakken.

Denne kan inneholde:

• Ny servantinnredning med sku er.

• Nytt speilskap med belysning.

• Nytt servantbatteri.

• Nye dusjvegger i herdet glass. (badekar kan vurderes)

• Nytt dusjbatteri og garnityr.

• Nytt kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.

Styret jobber for beboere, har fokus på kostnader og kvalitet. Vi ber beboere å følge informasjon fra styret.

Vi takker deres forslag, men det er faglig vurderinger legger vi til grunn i beslutninger.

Annen informasjon om borettslaget Styret

Styret har kontor i mellombygget, Vestre Haugen 68-74.

Styret anbefaler å bruke Vibbo, dette bidra med god kommunikasjon og informasjonen.

Styrerommet har telefon 971 19 896. telefon tid er fra kl.1600-1800 på hverdager (gjelder kun viktige hendelseder), Kun SMS på lørdag og søndager.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om vektertjeneste. Om beboerne har behov for assistanse av vekteren ved for eksempel husbråk og lignende send SMS til 97 11 98 96

Parkering

Borettslaget har gjesteparkeringsplasser og garasjer. Garasjene er tilknyttet leilighetene. Borettslaget har avtale med Vest Park om håndheving av borettslagets parkeringsbestemmelser. Ulovlig parkering inne på borettslagets område medfører bøtelegging. Gjester kan parkere i inntil 2 døgn på anviste parkeringsplasser. Gjestebiler må registreres av andelseier i UNUM App, Dette gjelder ikke beboere, firmabiler og vil kunne bli bøtelagt.

Nøklebrikke/Postkasseskilt

Nøklebrikke kan bestilles hos Styre via Vibbo. Hver leilighet kan ha maks 5 brikker, barn skal ikke ha tilgang til felles områder kun til inngangspartier.

Postkasseskilt bestilles privat, skilt må ha 4 si er leilighetsnummer.

Renhold

Trapper og fellesområder vaskes av eksternt firma ukentlig, alle sko og andre gjenstander i trapperom fjernes, dette hjelper renholdfirma til å vaske.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger 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 Styret på tlf. 97 11 98 96. Det er Styreleder sitt ansvar å registrere saken hos forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anska e og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Valhall Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Hvis du har feil på anlegget eller spørsmål så kontakt Teias (Get) kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Styret kan ikke hjelpe med tekniske ting.

Ikke demonter fiber boks eller kabel dette kan skape problem for internettsignaler.

Større vedlikehold og rehabilitering 2002-2006

· Rehab/større vedlikehold

2002/2003

· Innglassing av balkonger på de hvite blokkene samt maling av blokk 209.

· Gavlvegger på rekkehusene har fått nye plater.

2004/2005

· Vestre Haugen 74 - 78 ble malt Samt opprettet jordfeilbrytere i Vestre Haugen 64-78.

2006

· Vestre Haugen 2 - 36 ble det montert resterende jordfeilbrytere, samt at det ble skiftet ut fasadeplater i Vestre Haugen 2 - 8 og 18 - 22.

· Det ble samtidig etterisolert og tak over inngangsdører ble byttet ut, dette arbeid vil fortsette.

2007

· Vindusfeltene på de hvite blokkene ble skiftet ut med stålkasetter pga. råte.

2007/2009

· I Vestre *Haugen 28-36 ble fasadeplater skiftet ut. Det ble samtidig etterisolert og tak over inngangsdører ble byttet ut.

· I Vestre Haugen 44-46 ble to av gavlveggene byttet ut og hele blokka ble malt.

· Det ble laget en ny storstue etter at den gamle storstua/styrerom ble ombygd til to leiligheter. Disse to leiligheter er solgt.

· Nytt vaskeri i mellombygget 42-44.

· I veien ned til garasjen ved Vestre Haugen 10 har det blitt lagt ny asfalt med varmekabler.

· Det har litt satt opp 3 bommer, hvorav 2 betalingsbommer i borettslaget.

· Garasjen har blitt oppgradert med nytt overvåkningssystem.

· Begge garasjene har fått nytt brannsikringssystem.

2010

· Tak over rekkehus Vestre Haugen 28-36 fornyet og oppgradert etter brann skader.

· Vaskeri er oppgradert med nye vaskemaskiner og data system kortleser, 2 boenheter kan vaske samtidig i vaskeri.

· Grønt området var oppgradert med nye planter.

· Styret har byttet forsikringsselskap pga. høye priser er gått over til Nemi forsikring, gevinst for borettslaget er ca. 130 000 nok.

· Etter godkjenning fra Generalforsamling i 2010 2 hybel leilighet er solgt borettslag

har fått inntekt på 1 800 000 NOK.

· Nytt kontrakt med Get (levering av tv og bredbånd) beboerne får nye digital Dekoder HDMI inkl. nye HD kanaler, senere borettslag får en eget intern informasjonskanal da styret kan informere enda bedre til beboerne.

· Begge garasjeporter er byttet ut og sikkerhetsmessig frekvens er endret, Styret har kjøpt nye fjernkontroll som fungerer bedre og er billig.

· I løpet av 2010 var 2 fuktskader var ordnet, begge var avslått fra forrige forsikringsselskapet.

· Styret hatt en del dugnadsarbeid for å spare utgifter.

2011

· Utskifting av fasade plater Vestre Haugen 28-36, mot lekeplassen med tak over terrassene i 1 og 2 etg.

· Det gamle vaskeriet ved Vestre hagen 62 er, ved dugnad, omgjort til fellesrom.

· Etter generalforsamling har styret engasjert OBOS Prosjekt for prosjektering av nytt avfallssystem.

· Styret har hatt en del dugnadsarbeide for å spare utgifter. Her har flere beboere bidratt vesentlig. Dette gjelder blant annet oppussing av dolestua, oppussing av hybel for salg, oppgangene og en rekke arbeide på grøntarealene.

· Boss skadedyr har vært engasjert for å få bukt med gnagere.

· 1 stk. hybel leilighet er solgt, dette var godkjent fra generalforsamling.

· Etter generalforsamlings vedtak styret har engasjert OBOS-prosjekt for å prosjektere nye søppel system.

· Styret har byttet forsikringsselskap fra Nemi til Berckley forsikring pga veldig høy premie økning.

2012

· Etter generalforsamling har styret engasjert OBOS Prosjekt for prosjektering av nytt avfallssystem og nye avfallssytemet er i gang, det er satt 5 stasjoner.

· 1 stk. hybel leilighet er solgt, dette var godkjent fra generalforsamling.

· Alle 3 lekeplassene er oppgradert med nye utstyr.

· Området bak Vestre Haugen 28-36 er også oppgradert.

· Nye og bedre belysning ved gjesteparkering.

· 2 stk nye vei bom en ved VH.64 pga tung trafikk over garasjen og andre bom ved lekeplassen pga sikkerhet for barn.

· Hovedlekeplassen er oppdatert med nye utstyr og nytt gummi gulv, lekeplassen ved oppgang 78 og 26 er også oppdatert.

· Prosjektering av vedlikeholdsarbeid er i gang, dette var godkjent fra generalforsamling 2011

2013

· I 2013 ble hele overvåkningssystemet i garasjene byttet ut til nytt moderne system

· Den store garasjen (under VH. 46-78) er oppgradert med ny brannsentral, ny belysning, ny garasjeport og nye IP-kameraer. Garasjen er også ferdig malt på nytt fra VH.40-78 med nye takplater og isolasjon fra VH.74-78. Helt ny varmeovn er montert nærmere garasjeporten.

· I den lille garasjen (under VH.10-26) er ny avtrekksvifte ferdig montert under VH.16

· Storstua er pusset opp med nye veggplater, fliser på kjøkken og nytt skap,

· HMS: styret har engasjert en inspektør for å kontrollere lekeplassene. Nødbelysning er byttet ut både i garasjen og kjellergangene. Brannsentraler og brannporter i garasjene har hatt årlig service.

· Ventilasjonsanlegget var renset fra VH.58 til VH.72

2014

· Etter generalforsamlingsvedtak total rehabilitering av borettslaget var godkjent budsjett på 150 mill. byggeperiode ca.2 år, med husleie økning inntil 41%, bygge arbeidet startet sep.2014 fra blokk 204

· Skiftet ut defekte lamper i vindeltrapp ned til bomberom VH.14.16

· Utskifting av gamle avtrekksvifter begge garasjene

· Ny byggeforsikring pga høy premie etter brann i store garasjen

· Vasking av avfallbrønner alle 5 stasjoner

2015

· Fasadekledning bestående av cembritplater og paneler skiftet, ytterveggen tilleggsisoleres utvendig.

· Inngangspartier, tablåer, adgangskontroll med nøkkelbrikke, ringeklokker og porttelefonsystemet skiftet.

· Alle vinduer og dører skiftet, dette gjelder også inngangspartier, balkonger.

· Uteboder på balkonger og terrasser blitt bygd.

· Gulv, vegger og tak (himling) på balkongen blir rehabilitert og malt.

· Balkongsbrystninger inklusive blomsterkasser av betong blitt skiftet ut med glassrekkverk.

· Markiser til alle leiligheter i blokker og rekkehus på bakkeplan.

· Innglassing av alle balkonger i blokker over bakkeplan.

· Nye terrasser til alle leiligheter på bakkeplan

· Omtekking av samtlige tak i alle 13 blokker

· Rehabilitering av uteområder fase 1er ferdig (Vestre Haugen 2-36)

· Alle varmtvannsberedere er skiftet i hele borettslaget samt sirkulasjonsrør i rekkehus.

· Dreningsarbeid blokk 204-206

· Oppgradering av TV avtale med Get

· Oppgradering av Internett avtale med Home nett, og felles tek. utstyr i borettslaget.

· Montering av utvendig kamera for å sikre felles området i borettslaget

· Det har vært brannskade i oppgang 56, det er skiftet nye postkasser, lamper og hele trapperom er ferdig malt.

2016

· Overtagelse av prosjektet fra S-bygg, total rehabilitering av borettslaget bestående av cembritplater og paneler skiftet, ytterveggen og tilleggsisolering utvendig.

· Inngangspartier, tablåer, adgangskontroll med nøkkelbrikke, ringeklokker og porttelefonsystem skiftet.

· Alle vinduer og dører skiftet, dette gjelder også inngangspartier og balkonger.

· Inngangsdører til alle leiligheter byttet.

· Uteboder på balkonger og terrasser renovert.

· Gulv, vegger og tak (himling) på balkongen rehabilitert og malt.

· Balkongbrystninger inklusive blomsterkasser av betong blitt skiftet ut med glassrekkverk.

· Markiser til alle leiligheter i blokker og rekkehus på bakkeplan.

· Innglassing av alle balkonger i blokker over bakkeplan.

· Nye terrasser til alle leiligheter på bakkeplan.

· Omtekking av samtlige tak i alle 13 blokker.

· Rehabilitering av uteområder ferdig.

· Alle varmtvannsberedere er skiftet i hele borettslaget samt sirkulasjonsrør i rekkehus.

· Dreningsarbeid blokk 204-206.

· Utskifting av alle lamper i trapperom og andre fellesområder, det er nye LED lamper med 5 års fabrikk garanti.

· Nye krakker og søppeldunker til uteområdene.

· Alle dokumenter av byggeprosjektet er ferdig skannet er arkivert digitalt.

· Byttet ut 2 veiebom ved VH.2 og 78

· Avfallsbrønnere ble vasket 2 ganger

· Takplater i storegarasjen var reparert av FVS

· Montering av frostfrie utvendige kraner og slangesystem til utemiljø.

· Bytting av gatebelysning ved handikapgarasjene og i store parkeringsområdet.

2017

· Markiser til øverste leiligheter i rekkehusene fra Vestre Haugen 2-36

· Korrigering av avløpsrør i vh.60 samt nytt gulv i inngangen

· Vannskade VH.56 10.06.2017

· Vannlekkasje Vh.68 7.10.2017

· Vannlekkasje 10.09.2017 Vh.74

· Hoved ettersyn av lekeplasser 11.10.2017

· Service brannanlegg 30.08.2017

· Reparasjon utebelysning i parkeringen

· Reparasjon av jordfeil i rekkehusene

· Brannslukningsapparat utdeling og retur

· Sluttoppgjør med byggefirma S-bygg

· Et års befaring med byggefirma

· Rens av avtrekksystem i hele borettslaget

· Ny avtale med GET for TV og Internett (nytt fibernett)

2018

· El tavler og ladestasjoner el-biler:

Følgende 10 årsplan borettslaget måtte skifte hoved elektriske tavler for å dekke dagens HMS krav, fra skru sikringer til automat system. Styret har jobbet lenge med dette prosjektet. Pristilbud ble hentet fra flere leverandører både i 2017 og 2018.

Med en grundig gjennomgang har styret valgt firmaet Datek elektro for å skifte hovedtavler i alle 13 blokker. Tillegg til dette har styret hentet anbud i forbindelse med ladestasjoner. Forslaget ble godkjent i generalforsamling i 2018, så begge prosjektene ble slått sammen og ble vurdert isforhold til pris og kvalitet. Installasjon startet i slutten av 2018. Dette er et stort prosjekt som kommer til å bli ferdig i slutten av mars 2019. Jobben skal etterkontrollers av en godkjent tredje part.

· Skiltavlesningssystem:

I 2018 har styret sett flere løsninger for å sikre tilganger til garasjen. F.eks. brikkeløsning, GSM løsning og skiltavlesningssystem. Vi fikk et bra tilbud i forbindelse med automatisk skiltavlesningsystem som er gratis ferdig installert på begge garasjene og det er kun registrerte biler som kan kjøre inn og ut.

· Skiftet alle tak sluk:

På grunn av kraftig vinter i 2017-2018 opplevde vi en del problemer med taksluk og vannlekkasje. Styret har besluttet og bytte ut alle taksluk med nytt rør for avløp for alle 13 blokker. Dette er for å sikre videre vannlekkasjer og få kontroll over forsikringsskader. Jobben er ferdig utført av Lillestrøm tak og membran.

· Radon måling:

I 2018 har styret sjekket flere muligheter for å gjennomføre radon måling i leilighetene på bakkeplan. Dette er en del av lovpålagt HMS runde. Styret har kjøpt Radon målere som skal plasseres to stykker i hver leilighet i begynnelsen av 2019. Resultatet skal følges opp.

· Ny avtrekksvifter i vh.52, 56, 74, 76, 78

Etter 10 års plan har styret besluttet å bytte ut alle takvifter for å forbedre inne klimaet og spare strøm. Dette er kartlagt og byttes ut i begynnelsen av 2019. 5 takvifter er allerede byttet ut i 2018.

· Nye gelendre pulverlakkert:

2018 ble det montert nye gelendre ved inngangspartier og på fellesområder. Dette er å redusere personligskader og skader på bygninger.

· Maling av alle terrasser:

Etter rehabilitering i 2016 ble det besluttet og ikke å male terrasser på to år for å tørke treverket. Styret har hentet flere pristilbud fra flere firmaer og valgte et firma som har gjennomført maling av alle terrasser både på bakkeplan og første etasje i rekkehusene.

· Nye kamera overvåkning:

Etter generalforsamling i 2018 har styret hentet pristilbud og valgt et firma som har installert i kjellergangene og på søppelstasjonene for å sikre hærverk.

· Nye belysning i kjelleren vh.28-36: Etter brannskader i vestre haugen 28 til 36 har styret besluttet å ha nye lamper og automat styring. Dette er gjennomført i hele kjeller gangen Vestre Haugen 28-36.

· Ny veibom med betalingskort system:

I 2018 har styret bestilt montering av to bom med kortlesere for å unngå kontant håndtering. Det var en del problemer med gamle bommer som var nesten 10 år gamle samt betaling av mynter til banken. Nå kan alle betale med all slags bankkort. Transaksjonene ble bokført rett inn i regnskap.

· Ekstra varmtvann bredere blokk 201, 202, 203 og 206:

På grunn av mye forbruk av varmtvann måtte styret installere ekstra bredere på noen blokker for å dekke varmtvannsbehovet. Dette er ferdig installert av vår egen rørlegger Ringside.

· Nytt forsikringsselskap:

Flere skader i 2017 og 2018 og økende premier fra vårt forrige forsikringsselskap, har styret gått over til nytt forsikringsselskap som ga en årlig gevinst på ca. 200 000.

2019

· Bygging av paviljong ved vh.78

I 2019 ble den gamle paviljongen foran vestre haugen 78 bygget om til lager plass som brukes av styret og vaktmester.

· Utskifting av skadet fasadeplater gjennom forsikring

Styret hadde gjennomgang av utvendig fasadeplater og klaget til forsikringsselskapet av byggefirmaet. Reklamasjonen ble godkjent og dem har skiftet en del fasadeplater.

· Montering av frostsikre utekraner 4 steder.

I 2019 ble det montert fire nye utekraner i nærheten av søppelstasjoner. De kan brukes til spyling av disse stasjonene.

· Tømming av sandfang/utvendige kummer

Styret engasjerte et firma til å tømme utvendig sandfang i borettslagsområder. Disse sandfangene var fulle.

· Planting

Styret har kjøpt en del planter for hele borettslaget, spesielt på forsiden av blokkene og rekkehusene.

· Nye varmevifta i lille garasjen

I 2019 ble en ny og stor varmevifte montert i den lille garasjen ved porten, for å holde temperaturen normal og stabil.

· Flytting av vaktmesterkontor fra Vh.72 til vaskeriet

I forbindelse med bygging av to leiligheter måtte styret flytte noen boder et annet sted. Derfor ble det bygget nye boder i gamle kjølelager der vaktmester hadde kontoret sitt. Mens vaktmester ble flyttet til vaskeriet. Samt lagersted.

· Oppgradering av utebelysning med led

All privatutebelysning som borettslaget har ansvaret for, har blitt byttet ut med led belysning, både ved lekeplassen og parkeringsplasser.

· Oppgradering av lekeplasser

I 2019 ble alle lekeplasser oppgradert foran vestre haugen 78, 26 og den store lekeplassen. Alle sandkasser er fjernet og erstattet med gummiblegg

· Bygging av 2 leiligheter

Etter godkjenning fra generalforsamling, har styret gitt kontrakt til et firma for å bygge to leiligheter ved de gamle vaskeriene. I vestre haugen 56 og 62. Disse to leilighetene er registrert og i sluttfasen. Klar til salg iløpet av sommer 2020.

2020

· Etter godkjenning fra generalforsamling, har styret gitt kontrakt til et firma for å bygge to leiligheter ved de gamle vaskeriene. I vestre haugen 56 og 62. Disse to leilighetene er registrert hos kartverket er i sluttfasen hos plan og bygningsetaten i Oslo. Klar til salg i løpet av 2021. · Prosjektering av Rør og baderomrehabilitering

· Garasjeport

· Utskifting av Cembrit plater

· Rehabilitering av HC garasjer

· Service søppeldunker

· Oppgradering av inngangspartier og trapperom

· Nye varmeovner i alle inngangspartier

· Sykkelparkering utenfor 50-72 og 68

· Oppgradering av trapperom til begge garasjeanlegg ·

Montert nye informasjonstavler i alle inngangspartier.

· Nye branndører i begge garasjer.

2021

- Montering av elektriske dørpumper til inngangspartier på rekkehus området.
- Bytting av garasjeport i lille garasjen.
- Ny varmevifte i lille og store garasjen.
- Prosjektering av rør og baderoms rehabilitering.

2022

· 2 leiligheter er ferdig bygd, det var en del krav PBE men begge er nå godkjent.

Styret er i gang med å selge dem.

· Overvåkningskamera i garasje, kjelleren samt parkerings områder er oppdatert med nytt system med bedre kvalitet.

· Prosjektet rør og baderomrehabilitering er ferdig for følgende adresser.

Vestre Haugen 38-46

Vestre Haugen 50-56

2023

· Prosjektet rør og baderomrehabilitering er ferdig for følgende adresser.

Vestre Haugen 58-62

Vestre Haugen 70-72

Vestre Haugen 64-78

Vestre Haugen 10-12

Vestre Haugen 14-16 Vestre

Haugen 24 26

Vannsirkulasjonspumper er byttet i bredder rommet for

Blokk 206-207

Blokk 211

Blokk 209-210

· Det har vært kontroll av brannslukningsapparater i alle leiligheter, skiftet ut defekte apparater.

· Nye røykvarslere er montert i alle leiligheter med 10 års batteritid.

· Nytt garasjeport i store garasjen under Vestre Haugen 38-78.

· Det er montert trafikklys både innvendig og utvendig av garasjeporter for begge garasjer, dette er å regulere trafikken gjennom porter.

2024

· Prosjektet rør og baderomrehabilitering er ferdig for følgende adresser.

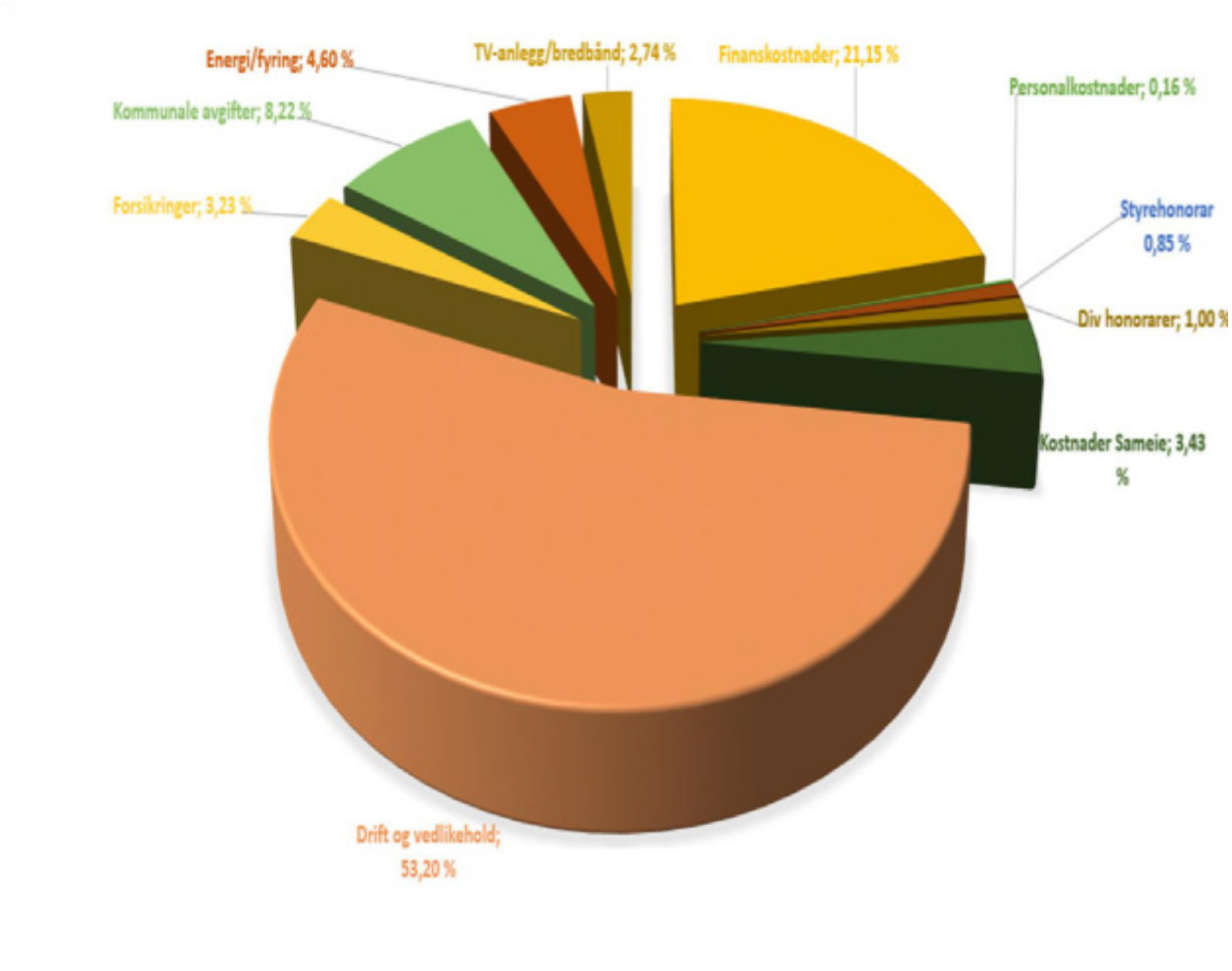
Vestre Haugen 2-8

Vestre Haugen 18-22

Vestre Haugen 28-36

Tilbakeføring av uteområder

Kostnadsdiagram



Vedlegg 2 Kostnadsdiagram.pdf

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.		**-465 642**	**5 700 460**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-23 218 009	-39 121 189
Tilbakeføring av avskrivning	16	55 888	55 888
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	5 727 685
Tillegg for nye langsiktige lån	21	30 000 000	30 469 828
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-3 038 101	-3 349 193
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	48 000
Innsk. øremerk. bankkto		-18 800	-10 501
Reduksjon langsiktig fordring		87 828	87 828
Endring egenkapital i fellesanlegg		76 388	-74 648
Investering i aksjer/andeler		0	200
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 945 194**	**-6 166 101**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 479 552**	**-465 641**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 656 366	3 849 249
Kortsiktig gjeld	-1 176 814	-4 314 890
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 479 552**	**-465 641**

VALHALL BORETTSLAG
ORG.NR. 951 660 760, KUNDENR. 450

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	25 827 316	23 783 350	25 827 000	27 099 000
Andre inntekter	3	538 497	379 594	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**26 365 812**	**24 162 944**	**25 827 000**	**27 099 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-79 896	-74 141	-71 000	-71 000
Styrehonorar	5	-425 000	-425 000	-425 000	-425 000
Avskrivninger	16	-55 888	-55 888	0	0
Revisjonshonorar	6	-28 888	-17 375	-18 000	-19 000
Andre honorarer		-90 000	-75 000	-75 000	0
Forretningsførerhonorar		-320 385	-304 255	-322 500	-339 000
Konsulenthonorar	7	-56 615	-54 323	-50 000	-20 000
Kontingenter		-64 800	-64 800	-64 800	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-26 469 255	-44 210 438	-46 305 000	-1 307 000
Forsikringer		-1 606 178	-1 316 408	-1 450 000	-1 500 000
Kommunale avgifter	9	-4 089 140	-3 492 823	-4 052 000	-4 608 880
Kostnader sameie	15	-1 708 276	-1 548 694	-1 625 176	-1 300 000
Energi/fyring	10	-2 290 520	-2 422 704	-3 000 000	-2 900 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 364 890	-1 303 072	-1 500 000	-1 560 000
Andre driftskostnader	11	-699 974	-777 105	-679 000	-698 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-39 349 705**	**-56 142 026**	**-59 637 476**	**-14 812 880**
DRIFTSRESULTAT		**-12 983 893**	**-31 979 082**	**-33 810 476**	**12 286 120**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	291 629	300 150	0	0
Finanskostnader	13	-10 525 745	-7 442 257	-9 355 000	-10 026 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-10 234 117**	**-7 142 107**	**-9 355 000**	**-10 026 000**
ÅRSRESULTAT		**-23 218 009**	**-39 121 189**	**-43 165 476**	**2 260 120**
Overføringer:					
Udekket tap		-23 218 009	-39 121 189		

VALHALL BORETTSLAG
ORG.NR. 951 660 760, KUNDENR. 450

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	63 158 865	63 158 865
Tomt		1 551 931	1 551 931
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	929 268	1 005 656
Andre varige driftsmidler	16	85 271	141 159
Aksjer og andeler	17	20 700	20 700
Langsiktige fordringer	18	1 250 395	1 250 380
SUM ANLEGGSMIDLER		**66 996 430**	**67 128 691**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	19	2 267 802	2 063 657
Driftskonto OBOS-banken		2 271 644	1 577 328
Sparekonto OBOS-banken		116 920	208 263
SUM OMLØPSMIDLER		**4 656 366**	**3 849 249**
SUM EIENDELER		**71 652 797**	**70 977 940**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 324 * 100		32 400	32 400
Udekket tap	20	-146 726 344	-123 508 335
SUM EGENKAPITAL		**-146 693 944**	**-123 475 935**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	201 623 725	174 661 826
Borettsinnskudd	22	14 993 000	14 993 000
Avsetning bomiljøtiltak	23	553 201	484 158
SUM LANGSIKTIG GJELD		**217 169 926**	**190 138 984**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 115 922	3 270 250
Skyldige offentlige avgifter	24	105	52
Påløpte renter		60 046	812 588
Påløpte avdrag		0	231 629
Annen kortsiktig gjeld	25	742	371
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 176 814**	**4 314 890**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**71 652 797**	**70 977 940**
Pantstillelse	26	254 794 500	254 794 500
Garantiansvar	15	963 768	1 021 856

Oslo, 05.03.2025
Styret i Valhall Borettslag

Shahid Dar Gunnar Løvheim Juwachim J. Reginold

Veronika Solbrekke Antoni Paprotny

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.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	25 441 956
Trappevask	373 248
Ekstra kjellerbod	10 200
Parkering	1 260
Eiendomsskatt	652
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**25 827 316**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kortterminal	111 520
Lading av kjøretøy	126 477
Ladebokser	298 600
Nøkler	100
Utleie	1 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**538 497**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 640
Påløpte feriepenger	-742
Arbeidsgiveravgift	-73 514
SUM PERSONALKOSTNADER	**-79 896**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 425 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 225, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 28 888.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-8 125
Tilleggstjenester, OBOS	-45 390
OBOS Prosjekt AS	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-56 615**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Skadeoppgjør	200 000
Prosjektledelse OBOS Prosjekt	-867 583
Hovedentreprenør VBM Byggfornyelse AS	-24 211 128
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-24 878 710**
Drift/vedlikehold bygninger	-349 475
Drift/vedlikehold VVS	-111 087
Drift/vedlikehold elektro	-140 406
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-145 890
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 824
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 061
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 731
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-581 037
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-142 856
Egenandel forsikring	-43 000
Kostnader dugnader	-5 179
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-26 469 255**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-654
Vann- og avløpsavgift	-2 799 883
Renovasjonsavgift	-1 288 603
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 089 140**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 058 777
Strøm oljefyr el.bereder	-1 231 743
SUM ENERGI / FYRING	**-2 290 520**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-106 932
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 085
Diverse leiekostnader/leasing	-9 224
Verktøy og redskaper	-9 934
Telefon-/kontormaskiner	-8 498
Driftsmateriell	-10 806
Vakthold	-44 363
Renhold ved firmaer	-410 263
Andre fremmede tjenester	-10 165
Trykksaker	-18 068
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 225
Andre kontorkostnader	-7 172
Telefon, annet	-18 534
Porto	-190
Bank- og kortgebyr	-4 792
Velferdskostnader	-17 724
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-699 974**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	25 453
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70 970
Kundeutbytte fra Gjensidige	145 250
Andre renteinntekter	49 955
SUM FINANSINNTEKTER	**291 629**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 516 494
Renter på leverandørgjeld	-9 251
SUM FINANSKOSTNADER	**-10 525 745**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1978	59 100 000
Tilgang 2023	4 058 865
SUM BYGNINGER	**63 158 865**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.104/bnr.78, 79, 80 og 82.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 16,74 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 963 768.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kontormøbler		
Tilgang 2017	43 485	
Tilgang 2020	66 275	
Avskrevet tidligere	-96 504	
Avskrevet i år	-13 255	
		1
TV-overvåkning		
Tilgang 2022	213 168	
Avskrevet tidligere	-85 266	
Avskrevet i år	-42 633	
		85 269
Søppelhus		
Tilgang 2013	3 191 750	
Avskrevet tidligere	-3 191 749	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**85 271**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-55 888**

NOTE: 17
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Gransdalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 173 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 20 700
Den samlede aksjekapital i Grandsalen 29 AS er på kr 100 000.

NOTE: 18
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Miljøbankkonto	584 231
Gransdalen 29 AS	666 164
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**1 250 395**

NOTE: 19
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for tillitsvalgte	20 000
Kundefordringer	221 250
Forskuddsbetalte kostnader	2 026 552
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 267 802**

NOTE: 20
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 21
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022-2023	-180 187 899	
Økning i år	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 526 073	
Nedbetalt i år	3 038 101	
		-201 623 725
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-201 623 725**

NOTE: 22
BORETTSINNSKUDD

Økt 2023	-48 000
Opprinnelig 1978	-14 702 700
Økt 2002	-62 800
Økt 2009	-91 800
Økt 2010	-37 200
Økt 2012	-15 900
Økt 2013	-17 300
Økt 2014	-17 300
SUM BORETTSINNSKUDD	**-14 993 000**

NOTE: 23
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-553 201
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-553 201**

NOTE: 24
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-105
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-105**

NOTE: 25
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-742
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-742**

NOTE: 26
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 993 000
Pantelån	201 623 725
TOTALT	**216 616 725**

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

Bygninger	63 158 865
Tomt	1 551 931
TOTALT	**64 710 796**

Til generalforsamlingen i Valhall Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valhall 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

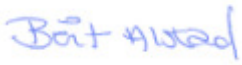
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Boligomsetning 2024

Antall soverom	Antall solgt	Gjennomsnittspris
1	2	Kr.3.341.263
2	10	Kr. 4.052.878
3	2	Kr. 4.686.034

Solgt	Totalpris	Antall soverom
18.11.2024	3 880 472	2
04.11.2024	4 407 284	2
28.10.2024	3 617 284	2
30.09.2024	3 718 041	2
09.09.2024	3 339 522	1
28.08.2024	4 536 149	2
23.08.2024	5 033 742	3
19.06.2024	3 343 003	1
04.06.2024	3 305 581	2
14.05.2024	4 686 034	3
29.04.2024	4 705 688	2
23.04.2024	4 642 646	2
17.04.2024	3 964 000	2
12.01.2024	3 751 638	2

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25
Selskapsnummer: 450 Selskapsnavn: VALHALL 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.

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2025

Protokoll til årsmøte 2025 for VALHALL BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951660760
Møtet ble avholdt 2. april kl. 18:00, Styrerommet, Valhall Borettslag.

Antall stemmeberettigede som deltok: 69
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:**
> Zaffer Khan, rådgiver i OBOS leder møtet
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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:**
> Zaffer Khan fører protokoll, May-Kristin Windahl signerer protokoll
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 425.000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 425.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Shahid Dar

Følgende stilte til valg:
Shahid Dar

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Trine Frilseth
Juachim Reginold

Følgende stilte til valg:
Trine Frilseth
Juachim Reginold

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Erol Atay
Jeanette Berge

Følgende stilte til valg:
Erol Atay
Jeanette Berge

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Shahid Dar

Følgende stilte til valg:
Shahid Dar

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Antony Paprotny

Følgende stilte til valg:
Antony Paprotny

9. Valg av delegert Gransdalen 29 AS

Delegert (1 år)

Følgende ble valgt:
Shahid Dar

Følgende stilte til valg:
Shahid Dar

Møteleder: Zaffer Khan /s/
Protokollvitne: May Kristin Windahl /s/

VEDTEKTER

Innholdsfortegnelse til vedtekter

1. Innledende bestemmelser
1-1 Formål
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
2. Andeler og andelseiere
2-1 Andeler og andelseiere
2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.
3. Forkjøpsrett
3-1 Forkjøpsberettigede
3-2 Interne forkjøpsberettigede
3-3 Behandlingsregler og frister
3-4 Rettsovergang til nærstående
3-5 Spesialleiligheter
4. Borett og overlating av bruk
4-1 Boretten
4-2 Overlating av bruk *(Brl.Kapitell 5,11)*
4-3 Bygningsmessige arbeider
5. Vedlikehold
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
5-3 Utbedringsansvar og erstatning
6. Felleskostnader og pantesikkerhet
6-1 Felleskostnader
6-2 Betaling av felleskostnader
6-3 Borettslagets pantesikkerhet
7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse
7-1 Mislighold
7-2 Pålegg om salg
7-3 Fravikelse
8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret
8-2 Styrets oppgaver
8-3 Styrets vedtak
8-4 Representasjon og fullmakt
8-5 Retningslinjer for styrearbeid
9. Generalforsamlingen
9-1 Myndighet
9-2 Tidspunkt for generalforsamling
9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
9-5 Møterett
9-6 Møteledelse og protokoll
9-7 Stemmerett og fullmakt
9-8 Vedtak på generalforsamlingen
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
10-1 Inhabilitet
10-2 Taushetsplikt
10-3 Mindretallsvern
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene
11-1 Vedtektsendringer
11-2 Forholdet til borettslovene

VEDTEKTER

Vedtekter for Valhall Borettslag org nr 951660760.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.2006, 22.05.2013, 30.05.2018, 26.05.2021 og 12.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Valhall Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil
2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Andel nr. 49, 50, 51, 53, 54, 55, 58, 60, kan likevel bare overdras til personer som selv er eller som har i sin husstand person som er, så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(5) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget utpekt av OBOS forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- *på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller*
- *ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen*

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. (Jfr. Brl.4.12) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-5 Spesialleiligheter
For spesialleiligheter med andels nr. 49, 50, 51, 53, 54, 55, 58, 60 gjelder følgende særregler.:

(1) Det settes som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget at eieren selv eller et medlem av hans husstand er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør eller fraflytter spesialleiligheten og ingen av de øvrige husstandsmedlemmer tilfredsstiller vilkårene for å bebo leiligheten, kan Oslo Kommune, på vegne av personer som oppfyller vilkårene for å erverve andelen kreve å overta andelen mot å stille annen tilfredstillende leilighet til disposisjon for vedkommende husstand som må fraflytte.

(2) Ved enhver overdragelse av spesialleilighet, må erververen av andelen godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med vedtektene eller bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

(3). Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo Kommune i samråd med Oslo og Akershus krets av Norges Handikapforbund forkjøpsrett. Forkjøpsretten kan bare utøves på vegne av personer som etter nærværende paragraf, punkt3-5 (1) 1. ledd, kan erverve andel i laget.

Dersom kommunen ikke ønsker å benytte forkjøpsretten, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstiller vilkårene for å bo i spesialleiligheten og som godkjennes av styret, jfr.punkt 2-2(3)

(4) Overlating av bruk av spesialleiligheten, er ikke tillatt uten styrets samtykke. Spesialleilighetene kan bare leies ut til personer som oppfyller vilkårene for å erverve andel etter punkt 3-5 (1)1. ledd, Oslo Kommune har forleierett til spesialleilighetene. Bestemmelsene i punkt 3-5 (3) om forkjøpsrett, gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for forleieretten.

(5) Innehaverne av spesialleilighetene har ikke opprykksrett etter vedtektenes punkt 3-1 til en vanlig, ikke spesial innredet leilighet så lenge den (de) bevegelseshemmede lever. Derimot kan de gjøre gjeldende opprykksrett på samme vilkår som andre andelseiere dersom den (de) bevegelseshemmede skulle avgå ved døden.

(6) Styret har fullmakt til å oppheve status på handikapsleilighet dersom andelseieren søker om å selge den på det åpnet markedet. (Vedtatt på GF 2018)

I den utstrekning bestemmelsene i denne paragraf står i strid med andre paragrafer i vedtektene skal nærværende paragraf gjelde for spesialleiligheter for bevegelseshemmede.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk (Brl. Kap 5.11)

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(2) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseieren må gi beskjed til styret ved bruksoverlating.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner (paraboler), markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier har selv ansvar for indre vedlikehold og reparasjoner, avgrenset av alle yttervegger, og inkl arealer som hørerunder boligens bruksareal, herunder vindusglass og entredør. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten kan også omfatte utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskifting av vinduer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget, for andelseierens regning.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk. (Eksempler: Trappevask, sikringsskap, målere eller lignende)

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk (fremleie) betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 og høyst 4 varamedlemmer

(2) Funksjonstiden for styreleder er to år. For de andre styremedlemmene er funksjonstiden to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Husordensregler for borettslaget vedtas på styremøte med enstemmig vedtak.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

8-5 Retningslinjer for styrearbeid

§-1 Formålet med retningslinjene.

Formålet med retningslinjene er å klargjøre de ønsker og krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Disse ønsker og krav skal være en veileder og støtte i de tillitsvalgtes utøvelse av sine verv. Beboerne honorerer denne innsats og resultater gjennom generalforsamlingens fastsettelse av styrehonorar.

For å delta i styret må du forplikte deg på dette grunnlaget slik at det er mulig å opprettholde en kontinuitet. Styret kan selv endre disse retningslinjene med flertallsvedtak i styret.
Retningslinjene gjøres tilgjengelig for andelseiere og legges på borettslagets internettside. Dette er spesielt viktig med hensyn til de som ikke har erfaring fra slikt arbeid, samt til informasjon for andelseier som kan tenke seg å stille til valg.

Retningslinjene for styrearbeidet skal bidra til å opprettholde kontinuitet i styrevirksomheten og danne grunnlag for en felles forståelse av hvordan styret som arbeidsgruppe skal samhandle, kommunisere og beslutte, til beste for borettslaget og beboerne.
Generalforsamlingen er borettslagets øverste styringsorgan.
Generalforsamlingen velger 1 styreleder og 4 styremedlemmer for 2 år som skal utgjøre borettslagets styre og 2-4 varamedlemmer for 1 år. Styrets arbeid skal gjennomføres i tråd med lover og forskrifter, fattede vedtak og retningslinjer for styrearbeidet. Retningslinjene gjennomgås og vedtas ved alle konstituerende styremøter og det forventes at alle deltakerne i styret gjør seg kjent med og utviser lojalitet mot disse "spillereglene".

§-2 Forvalteransvar for fellesmidler.

De tillitsvalgte i borettslag forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Et godt resultat av de tillitsvalgtes arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne. Gjennom generalforsamlingen blir de vist den tillit der er å forvalte felles eiendom og midler.

Det samlede styret har ansvar for borettslagets ordinære drift. Styret har beslutningsmyndighet i alle saker som ikke er tillagt andre iflg. lover, forskrifter, vedtekter eller generalforsamlingsvedtak. Styret har ansvar for å innkalle til årlig generalforsamling innen utløpet av april måned. Styrets medlemmer er felles ansvarlig for styrets fattede vedtak. Det er tegnet ansvarsforsikring for styret. Styrearbeidet reguleres av Lov om Borettslag og tilhørende forskrifter.

Styreleders ansvar, fullmakter og oppgaver

Styreleder er valgt særskilt av Generalforsamlingen for å lede styrearbeidet og den daglige driften av borettslaget i tråd med fattede vedtak. Styreleder er, sammen med styret, ansvarlig for budsjettstyring og økonomioppfølging, innkaller til og leder styremøtene, sikrer at styret fatter lovlige vedtak og sørger for at disse gjennomføres på en tilfredsstillende måte, til beste for beboerne og borettslaget. Styreleder har, sammen med styret, ansvar for at det legges frem beretning om styrets virksomhet for Generalforsamlingen.
Styreleder har ansvar for at alle vedtak fra Generalforsamlingen blir gjennomført og har anvisnings- og signaturrett for borettslaget. Styreleder ivaretar den daglige kontakten med forretningsfører og ulike tjenesteleverandører. Styreleder har ansvar for å besvare henvendelser til borettslaget pr. brev, telefon og e-post, eventuelt sammen med det styremedlem som behandler saken. Styreleder er ansvarlig for arkivering av skriftlig og digitalt materiell. Styreleder representerer borettslaget utad. Oppgavene kan utføres i egen regi og/eller ved delegering til styremedlemmer eller forvalter hos OBOS. Styreleder holder styret løpende orientert om aktuelle saker.
Ved uforutsette hendelser har styreleder et særskilt ansvar for å iverksette nødvendige tiltak for å sikre at borettslagets interesser blir ivaretatt på en best mulig måte.
Styreleder sørger for at det blir gitt løpende informasjon om aktuelle saker og styrets arbeid til andelseierne. Skriftlige henvendelser til styret skal behandles og besvares uten opphold. Alle henvendelser fra styret/borettslaget til eksterne parter skal skje på en formelt riktig måte. Brev skal undertegnes av styreleder
Styreleder er ansvarlig redaktør for hjemmesiden og er mediekontakt for styret.

Nestleder

Nestleder er stedfortreder for styreleder i dens fravær. Dette forutsetter at leder og nestleder er gjensidig oppdatert om aktuelle saker og samarbeider om administrative forhold. Dette forutsetter godt samarbeid og løpende kontakt mellom styreleder og nestleder. Nestleder har et særskilt ansvar for å sette seg inn i forhold som angår tildelte oppgaver i forhold til administrasjon og drift av borettslaget og holder styreleder/styret løpende orientert om aktuelle forhold på disse områdene. Nesteleder velges blant styrets medlemmer.

Styremedlemmers ansvar, fullmakter og oppgaver
Som tillitsvalgte for beboerne skal styremedlemmene bidra til at styrets samlede virksomhet ivaretar beboernes og borettslagets interesser på en best mulig måte. Dette gjøres ved aktiv deltagelse i styremøter, at man setter seg inn i aktuelle problemstillinger, drøfter innhold i styresaker og fatter beslutninger. For at kontinuiteten skal bli ivaretatt på best mulig måte, må styremedlemmene sette seg inn i tidligere fattede vedtak om aktuelle saker og vise lojalitet mot disse. Ved uenighet om tidligere fattede vedtak kan man eventuelt be om at saken reises på nytt.
Styremedlemmer har et særskilt ansvar for å sette seg inn i forhold som angår tildelte oppgaver i forhold til driften av borettslaget og holder styreleder/styret løpende orientert om aktuelle forhold på disse områdene.
Styremedlemmene skal bidra til åpen kommunikasjon. Alle forhold som vedrører borettslagets drift og styrets virksomhet, skal kun drøftes på styremøter eller i styreoppnevnte grupper, jfr. krav til taushetsplikt og lojalitet.
Andre styremedlemmer som vet om/får kjennskap til tvil om andre styremedlemmers inhabilitet plikter å si fra om forholdet.
Styremedlemmer skal bidra til god samhandling i styret, at styremøtene oppleves som gode og konstruktive av alle parter. Medlemmene skal opptre hensynsfullt, aktsomt og varsomt i sin kontakt med beboere og andre aktører man har kontakt med i sin rolle som styremedlem. Det forutsettes at den enkelte opptrer lojalt mot øvrige styremedlemmer og fattede vedtak.

Varamedlemmer
Styremedlemmers fravær, i kortere eller lengre tid, skal meldes til styreleder. Dette for at varamedlem kan inntre i styret med stemmerett, samt at de praktiske oppgavene kan bli ivaretatt av andre.
Varamedlemmer tilsendes dagsorden for styremøtene. Varamedlemmer møter til hvert styremøte med talerett. Hvis det er behov for å foreta avstemming i saker på styremøter vil ikke varamedlemmer ha stemmerett hvis de ordinære styremedlemmene er tilstede. Varamedlemmer har kun stemmerett ved forfall blant styremedlemmene.

Inntreden i styret i valgperioden
Ved frafall av valgte styremedlemmer inntrer varamedlem som nytt styremedlem. Nytt medlem må gjøre seg kjent med tidligere fattede vedtak i aktuelle og løpende saker. Innsatt styremedlem innehar sin funksjon som styremedlem frem til neste generalforsamling.

Styremøtets form
Styrelederleder innkaller til konstituerende styremøte snarest mulig etter generalforsamlingen. Det foretas valg av nestleder og eventuelt andre funksjoner. Attestasjonsrett og signaturbrikker fordeles. Styremøtene ledes av styreleder som også forbereder styresaker, utarbeider dagsorden og innkaller til møtene.
Styremøter avholdes så ofte det trengs/etter behov.
Det må alltid være en som har referent oppgaven på styremøter.

Saksbehandling
Saker som beboere ønsker behandlet av styret, skal fremmes skriftlig. Styret behandler ikke anonyme henvendelser. Styret skal på eget initiativ behandle saker som er nødvendige for den daglige driften av borettslaget. Saker til styremøtenes dagsorden oversendes styreleder minst 2 dager før styremøte. Alle saker som blir behandlet av styret skal referatføres. Ved behov kan styret engasjere ekstern kompetanse og bistand i saker som krever spesiell fagkunnskap.

Referat
Referat fra styremøtene utformes entydige og tilstrekkelige, i en kortfattet form. Vedtakene er gyldige og forpliktende inntil saken eventuelt tas opp på nytt. Etter at referatet er godkjent skal det undertegnes av alle tilstedeværende medlemmer og oversendes til borettslagets forvaltningskonsulent, kopi oppbevares i styrerommet,

§-3 Tillitsvalgtes lojalitet til borettslaget.

De tillitsvalgte skal ivareta borettslagets interesser og kan i anledning rettshandel for laget ikke ta imot godtgjørelse fra andre enn laget, jfr også lov om borettslag § 8-4. Tillitsvalgte kan ikke betinge seg selv eller gi andre særfordeler eller særbehandling (bestikkelser, smøring).

§-4 Tillitsvalgtes habilitet.

Tillitsvalgte kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker der vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse jfr lov om borettslag § 8-14. Det samme gjelder når det foreligger slike forhold for den tillitsvalgtes nære slektninger. Det er den tillitsvalgte selv som har ansvaret for sin egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne.

§-5 Bruk av anbud/tilbud - effektiv ressursbruk.

For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for laget. For enkeltstående eller løpende oppdrag eller arbeider som utgjør større beløp bør dette alltid skje. Styret fastsetter ut fra lagets størrelse og aktivitet en beløpsgrense for hva som regnes som større beløp og den fastsatte beløpsgrense opplyses i årsberetningen. Beløpsgrensen skal styreprotokollføres.

Dersom styret i enkeltsaker finner å måtte fravike regelen om bruk av anbud skal dette styreprotokollføres.

§-6 Taushetsplikt og innsynsrett.

De tillitsvalgte er i lov om borettslag § 13-1 underlagt taushetsplikt overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten er ikke noe tillitsvalgte kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre andelseiernes alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid. Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig.

§-7 Tillitsvalgtes belønning for innsats og resultater.

Tillitsvalgte honoreres for sin innsats og resultater gjennom general-forsamlingens fastsettelse av styrehonorar. Det ligger innenfor styrets alminnelige beslutningsmyndighet å ansette funksjonærer på hel- eller deltid. Denne adgang bør ikke benyttes til å ansette eller honorere tillitsvalgte på hel-, deltid eller for enkeltoppdrag. Hvis styret kommer til at et arbeid krever en særlig fagkyndighet eller ikke kan utføres av andre enn tillitsvalgte, kan dette likevel skje. I de tilfelle det er nødvendig for tillitsvalgte å ta fri fra lønnet arbeid for å delta i møter, kurs eller utføre arbeid for borettslaget, kan dokumentert tapt arbeidsfortjeneste erstattes. Eventuelle utbetalinger av lønn og honorar til tillitsvalgte utover det generalforsamlingen har vedtatt, skal oppgis i årsberetningen og med angivelse av hvilke tillitsvalgte og hvilke beløp dette gjelder.

§-8 Attestasjon og anvisning av utbetalinger.

Alle utbetalinger skal anvises og attesteres. Attestasjon er en bekreftelse av at varen/tjenesten er levert. Anvisning er en godkjennelse av at kostnaden gjelder laget og kan utbetales.

- Alle styremedlemmer har attestasjonsrett.
- Kun styreleder har anvisningsrett.

Styret kan vedta å opprette en kontantkasse i laget. Denne skal brukes i minst mulig utstrekning og bare i tilfelle hvor tidsfaktoren gjør det uhensiktsmessig å la utbetalingen skje over bank eller post. Eventuell kontantkasse skal gjøres opp minst en gang i året og senest pr 31/12.

Lokalbankkonto skal brukes kun til innbetaling av diverse inntekter fra borettslagets vaskeri, bompenger, parkering, nøkler, Storstua og diverse.

Saldo overføres til OBOS driftskonto minst en gang i året innen 31/12 og oversikt over transaksjoner sendes til forvalter for bokføring.

§-9 Personlig adferd.

De tillitsvalgte opptrer på vegne av borettslaget. Den personlige adferd i utøvelsen av vervet og i sammenhenger som av andre naturlig kan knyttes opp til utøvelsen av vervet, må derfor ta hensyn til dette. Tillitsvalgte må derfor opptre hensynsfullt, aktsomt og varsomt i sin kontakt med ansatte, beboere, leverandører og offentlige myndigheter.

§-10 Forholdet til offentligheten.

Når tillitsvalgte på vegne av borettslaget opptrer i offentlige sammenhenger, i forhold til massemedia m.v. er det av stor betydning at borettslaget og bomiljøet omtales på en måte som ikke er egnet til å skade laget, strøket eller bomiljøet.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan generalforsamlingen ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDEN

HUSORDENSREGLER
FOR
VALHALL BORETTSLAG

VEDTATT AV EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 23. JANUAR 1979
OG SIST ENDRET PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 29. MAI 1990,
26. MAI 1999, 06.MAI 2002, 10 MAI 2004, REVIDERT 27. MAI 2009, 11.06.2014, 28.05.15, 31.05.2017

Husordensregler for Valhall borettslag

Valhall borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap, ikke OBOS, er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgiftene som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene.
Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er et brudd på den inngåtte leiekontrakten.

Innhold

1. Alminnelighet..... s. 2
2. Vedlikehold..... s. 2
3. Postkasser og navneskilt..... s. 2
4. Skader..... s. 2
5. Skadedyr..... s. 3
6. Balkonger, terrasser og vinduer..... s. 3
7. Parabol og antenner..... s. 4
8. Låsing av dører..... s. 4
9. Oppskyting av fyrverkeri..... s. 4
10. Lufting og behandling av teknisk utstyr..... s. 4
11. Trapper, trapperom og kjellergangen..... s. 4
12. Grøntanlegg..... s. 5
13. Søppel og avfallshåndtering..... s. 5
14. Vaskeriet..... s. 5
15. Dyrehold..... s. 6
16. Garasjeanlegg..... s. 6
17. Gjesteparkering og kjøreregler..... s. 7
18. Leie av Storstua..... s. 7

19. Styret, meldinger, rundskriv etc…….. s. 8
20. Opprykk til ledige leiligheter…….. s. 8
21. Brudd på husordensreglene…….. s. 8

1. Alminnelighet

1.1. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00-07.00. Bruk nabovarsel dersom det kan bli støy utenom denne tiden. Se egne regler for oppussing under punkt 2. Vedlikehold.

1.2. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets skriftlige tillatelse og med samtykke fra leieboere som kan sjeneres.

1.3. Det må utvises omtenksomhet ved bruk av TV, radio og musikkanlegg. Med åpne vinduer og balkongdører er det ingen lydisolasjon.

1.4. Det er ikke tillatt å drive barnehage i leiligheten.

1.5. Vis hensyn på nattestid både ute og inne i oppgangen.

1.6. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill ute på balkonger eller i hager. Kullgrill er kun tillat på felles grillplass i borettslaget, ingen andre steder.

2. Vedlikehold

2.1. Alt av bygningsmessige endringer av leilighetens opprinnelige struktur, både utvending og innvendig (eksempelvis bygging av lettvegger og romendringer) skal søkes om til styret. Det er ikke tillatt å starte på denne typen jobb uten skriftlig godkjenning fra styret.

2.2. Boring og banking er tillatt på hverdager fra kl. 08.00-19.00.

2.3. Pigging av badegulv kan foregå fra kl. 09.00-15.00 hverdager.

2.4. På lørdager er det tillatt å bore fra kl. 09.00-16.00.

2.5. Det er ikke tillatt å bore og banke på søndager og helligdager.

2.6. Beboere bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs.

2.7. Nabovarsel skal sendes til alle beboere i oppgangen ved rehabiliteringsprosjekter. Denne skal inneholde firmanavn, starttidspunkt og sluttdato for rehabilitering, samt en kontaktperson. Kopi av nabovarsel sendes til styret."

3. Postkasser og navneskilt

3.1. Alle beboere (andelseiere og fremleiere) må ha originalt skilt på postkassen.

3.2. Skiltet skal bestilles gjennom styret og må betales av den enkelte beboer.

3.3. Nye skilt skal inneholde leilighetsnummer og navn på beboere.

3.4. Har man leieboer skal ikke vedkommende navn stå på postkassen, bruk C/O adresse.

3.5. Dersom beboeren ikke anskaffer nytt skilt innen 1 måned etter innflytting, vil borettslaget gå til anskaffelse av dette på beboerens regning. Det vil da påføres et gebyr på kr. 200 som tillegges beboers husleie.

3.6. Styret kan fjerne navnelapper som ikke er godkjente.

3.7. Egenlagde klistremerker med navn er ikke godkjent som postkasseskilt

3.8. Det er strengt forbudt å skrive på postkassene med tusj/penn.

4. Skader

4.1. Ved skader på borettslagets eiendom, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig.

5. Skadedyr

5.1. Ved skadedyr innvendig i leilighet er det beboers ansvar å få dette fjernet på en forsvarlig måte slik at dette ikke sprer seg videre til andre leiligheter. Beboer bekoster dette selv.

6. Balkonger, terrasser og vinduer

6.1. Det er ikke tillatt å montere eller endre noe som helst på fasader eller balkonger uten å søke styret først.

6.2. Balkonger, vindusrammer o.l. inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres.

6.3. Markiser skal ikke settes opp uten godkjenning. Markiser er beboers eget ansvar. Ved reparasjon, vedlikehold eller behov for utskifting må dette bekostes av beboer.

6.4. Det er ikke tillatt å montere egne antenner eller parabol på fasade/balkonger. Dersom dette ikke overholdes vil det bestilles nedmontering og eventuelt reparasjon på utvendige skader på beboers regning.

6.5. Det er ikke tillatt å montere varmepumper og/eller aircondition. Dersom dette ikke overholdes vil det bestilles nedmontering og eventuelt reparasjon på utvendige skader på beboers regning.

6.6. Det er ikke lov å vaske med slange på verandaen.

6.7. Bruk askebeger på verandaen og kast ikke sneiper ned til naboer eller på fellesområdet.

6.8. Det er ikke lov å henge gulvtepper over verandakanten.

6.9. Det er beboer sitt ansvar og vedlikeholde innglassing, vinduer og markiser.

6.10. Etter fasadeoppussingen i 2015/2016 skal fasader og balkonger holdes ryddige og enhetlige. Det er derfor ikke tillatt å henge opp gardiner og vinduspynt innenfor innglassingen på balkongene.

6.11. Det er ikke tillatt å henge opp ny, eller bytte ut eksisterende, lampe på balkonger/terrasser etter fasadeoppussing.

6.12. Etter fasadeoppussingen 2015/2016 er det ikke tillatt å borre/spikre eller lage noen form for hull i de nye veggplatene (harde Cembrit-plater på vidusveggene), samt betongvegger. Dersom beboer ønsker å henge opp noe må dette gjøres på treveggen på balkong/terrasser. Dette er viktig for å ikke ødelegge den nye isolasjonen til leiligheten.

6.13. Terrasse- og balkongpynt, samt møbler, kan kun plasseres på din egen terrasse/balkong og skal ikke være til sjenanse for naboer.

6.14. Det er ikke tillatt å plante noen form for beplantning utenfor terrasser på bakkeplan, da dette er fellesområder som skal beplantes av landskapsarkitekt.

6.15. Det er ikke tillatt å la busker vokse høyere enn 2 meter på terrasser/balkonger. Planter over 2 meter må trimmes.

6.16. Det er ikke tillatt å plante sammenhengende hekk eller trær inne på terrasser, da dette er høytvoksende og vil kunne ødelegge fasaden når det vokser for mye. I tillegg til at det også skal være mulig å komme til gjerder og skillevegger for å beise og vedlikeholde.

6.17. Forbudt med trampoliner, store lekeapparater og store telt som er sjenerende for naboer på balkonger/terrasser.
6.18. De nye inngangsdørene til leilighetene kan ikke skiftes ut uten skriftlig godkjenning fra styret. Det er heller ikke tillatt å male/skifte farge på døren
6.19. Det er ikke tillatt å skru i de nye inngangsdørene. Navneskilt etc. Kan festes med dobbeltsidig teip.

7. Parabol og antenner

7.1. Det er ikke tillatt å montere egne antenner eller parabol på balkong/terrasse, fasade, tak eller andre fellesområder. Dersom dette ikke overholdes vil det bestilles nedmontering og eventuelt reparasjon på utvendige skader på beboers regning.

8. Låsing av dører

8.1. Inngangsdørene og dører til kjeller og garasje skal være låst.
8.2. Barn må ikke overlates nøkler til borettslagets eiendom uten nødvendig tilsyn.
8.3. Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjelleren, vaskerier, tilfluktsrom eller garasje.

9. Oppskyting av fyrverkeri

9.1. Det er forbudt å sende opp / benytte fyrverkeri på hele borettslagets eiendom.

10. Lufting og behandling av teknisk utstyr

10.1. Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanalen over stekeovnen eller yttervegg er forbudt.
10.2. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren. Dette for å unngå at eventuell matlukt kommer ut i trapperommet.
10.3. Alle rom holdes såpass oppvarmet at vannledningene ikke fryser.
10.4. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet som bleier, sanitetsbind etc.
10.5. Alle ventiler i leiligheten skal være åpnet og rengjøres regelmessig.
10.6. Ødelagte ventiler i vinduer må skiftes av vaktmester på beboers regning.

11. Trapper, trapperom og kjellergangen

11.1. Pass på så barn ikke leker eller bråker i oppgangen.
11.2. Ved leilighetsdørene er det ikke lov å sette sko, hyller, sykler eller annet.
11.3. Røyking i oppgangen/kjellergangen, garasje og utenfor inngangspartiet er forbudt.
11.4. Husk å slukke lyset i kjellergangen etter deg.
11.5. Kjellerboder skal holdes låst og merkes med leilighetsnummer. Boder som blir stående oppe kan bli spikret igjen av vaktmester.
11.6. Kjellerboden skal ikke brukes som verksted.
11.7. Det er ikke lov å plassere søppel under trappen eller i kjellergangene.
11.8. Ved oppussing må beboer selv, i løpet av få dager, fjerne bygningsmaterialer og annet skrot og sørge for vask av oppgang og trapper under og etter oppussing
11.9. Bildekk skal ikke legges i nedganger eller kjellerganger.
11.10. Ifølge brannforskriftene er det forbudt å lagre alt av brannfarlige ting i kjellerbodene.

11.11. Hensatte gjenstander vil bli fjernet på beboers regning uten varsel.
11.12. Det er kun tillatt å plassere barnevogn og ganhjelpemidler i oppgangene ved postkassene.

12. Grøntanlegg

12.1. Grøntområdene skal brukes med forsiktighet.
12.2. Det er ikke tillatt å legge ut noen form for mat til fugler/dyr. Det trekker til seg rotter og mus.
12.3. Rydd opp etter dere på sitteplassene ute.
12.4. Bilkjøring og parkering er ikke tillatt på borettslagets plener.
12.5. Ballaktiviteter er tillatt før kl. 20.00 på ballsletta (bak Vestre Haugen 74-78).
12.6. Fotballsparking i gangveiene er forbudt.

13. Søppel og avfallshåndtering

13.1. Vi har 5 søppelstasjoner i borettslaget.
13.2. Avfallshåndtering gjøres enkelt ved at hver husholdning sorterer følgende:
- Matavfall i grønne plastposer (fås i butikker i nærområdet)
- Plastavfall i blå plastposer (fås i butikker i nærområdet)
- Restavfall sorteres i "vanlige" plastposer

13.3. Det er egne beholdere ved hver søppelstasjon for papir. Stor papp må rives opp.
13.4. Større gjenstander må beboerne selv sørge for at blir bortkjørt.
13.5. Det er strengt forbudt å kaste brennende gjenstander eller oljet avfall i søppelstasjonene.
13.6. Gjenstander må ikke settes utenfor søppelstasjonene. Dette vil bli fjernet for beboerens regning.

Mer informasjon om utvidet kildesortering i Oslo kan du lese på Renovasjonsetaten sine hjemmesider: https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/

14. Vaskeriet

Vasketider:
Hverdager: 08.00-20.00
Lørdager: 08.00-16.00
Søndag og helligdager: Stengt

14.1. Overhold din vasketid.
14.2. Følg informasjon og regler oppsatt i vaskeriet.
14.3. Vaskekort kan kjøpes og lades i styrets kontortid.

14.4. Klær som ikke er fjernet innen din vasketid er over, vil bli fjernet. Disse klærne kan hentes ut i styrets kontortid mot et gebyr. Gebyret skal reguleres hvert år av styret.
14.5. Skader som oppstår pga. skjødesløs behandling kan bli gjenstand for erstatningsansvar.
14.6. Barn må ikke være alene i vaskeriet.
14.7. Feil meldes straks til vaktmestersentralens vakttelefon 22 16 48 23.
14.8. Vaskeriene skal ryddes, rengjøres og luftes etter bruk.

15. Dyrehold

15.1. Hver husstand (andelseier) har anledning til å anskaffe én hund. De som anskaffer hund plikter å gjøre seg kjent med borettslagets regler for hundehold og rette seg etter disse. Kontrakt skal fylles ut, og returneres til styret. De som ønsker å anskaffe seg to hunder må først søke styret om godkjenning.
15.2. Det tillates å anskaffe 2 innekatter per husstand (andelseier).
15.3. Utekatt er ikke tillatt.

16. Garasjeanlegg

16.1. Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplass til personer som ikke bor i Valhall Borettslag.
16.2. Ledige plasser meldes til styret, fremleie av garasjeplass skal skje gjennom styret.
16.3. All reparasjon av bil er forbudt i garasjen.
16.4. Kun kjøretøy kan parkeres på garasjeplassen. Oppbevaring av bildekk i garasje er ikke tillatt, da disse hindrer for god feiing/rengjøring av garasjeanlegget. Alt annet enn kjøretøy som oppbevares på garasjeplassen vil bli fjernet og kastet av vaktmester på beboers regning.
16.5. Biler som parkerer i garasjen må ha gyldig oblat, utstedt av styret, synlig i frontruten. Uten dette vil man bli bøtelagt av parkeringsselskapet.
16.6. Fartsgrense i garasjen er maks 10 km.
16.7. Det er ikke tillat å la kjøretøy gå på tomgang.
16.8. Det ikke er lov å parkere bilen for langt frem for å få plass til motorsykkel eller andre ting bak.
16.9. Ved varslet garasjefeiing eller andre varsler fra styret skal alle biler kjøres ut av garasjen. Dersom dette ikke overholdes vil styret kunne bestille borttauing på beboers regning.
16.10. Det er ikke tillatt å parkere avskiltede eller ikke-kjørbare biler i garasjen uten samtykke fra styret. Styret kan ved behov fjerne slike biler på beboers regning.
16.11. Det er ikke lov å parkere biler med oljelekkasje eller andre skader på motor etc. i garasjen. Styret kan ved behov fjerne slike biler på beboers regning.

17. Gjesteparkering og kjøreregler

17.1. Det er forbudt å parkere på gangveiene eller på gresset i borettslaget.
17.2. Kjøring på gangveiene er tillatt i henhold til reglene for offentlig skilting.
17.3. Det kan kun kjøres i gangfart maks 10 km.
17.4. Enhver ferdsel med bil på gangveiene skjer på bilførerens fulle ansvar.
17.5. Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt. Likeledes å la motor gå på tomgang.
17.6. Det er anlagt spesielle plasser for gjesters biler. Det er ikke tillatt for beboerne i borettslaget å benytte disse plassene.
17.7. Styret kan få biler som er ulovlig parkert tauet bort.
17.8. Beboerne har noen tilviste plasser med maks 2 timers parkering.
17.9. Vi har en parkeringsplass for funksjonshemmede.
17.10. Brudd på parkeringsreglene kan bli anmeldt.

18. Leie av Storstua

18.1. Storstua kan kun bestilles ved å sende SMS til styrets telefon 97 11 98 96.
18.2. Leietaker som har inngått avtale om leie ved SMS er bundet til avtalen.
18.3. Leien skal betales i sin helhet ved bestilling av Storstua.
18.4. Avbestilling av Storstua må skje senest 4 uker før leiedato. Etter dette refunderes ikke leiesummen.
18.5. Leietaker er forpliktet til å sette seg inn i reglene for bruk av Storstua før lokalene tas i bruk.
18.6. Leietaker er ansvarlig for at arrangementet gjennomføres på en slik måte at lokalet og inventaret ikke blir skadet. Leietaker er erstatningsansvarlig for skader og mangel på inventar.
18.7. Arrangement skal avsluttes innen kl. 24.00.
18.8. Aktivitetene i Storstua skal ikke være til sjenanse for naboene. Vis hensyn når det gjelder støynivået.
18.9. Nøkkelen legges i postkassen ved styrerommet inne kl. 12.00 dagen etter.
18.10. Leietaker kan ikke avbestille lokalet. Dersom arrangement må avlyses av årsaker som er borettslagets ansvar, refunderer borettslaget forhåndsbetalt leiepris.
18.11. Leietaker er ansvarlig for vask og rydding av lokalene etter endt leieperiode. Ansvarlig person for Storstua vil etter endt leieperiode gå inspeksjonsrunde for å avdekke eventuelle skader og sjekke om rengjøring er gjort.
18.12. Borettslaget påtar seg ikke ytterligere erstatningsansvar.
18.13. Framleie av Storstua er ikke tillatt

19. Styret, meldinger, rundskriv etc.

19.1. Henvendelser til styret skal kun skje skriftlig.
19.2. Anonyme henvendelser behandles ikke.
19.3. Kunngjøringer/informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavlen i hver oppgang.
19.4. Rundskriv og oppslag fra Styret må følges.

20. Opprykk til ledige leiligheter

20.1. Andelseierne har forkjøpsrett. Se forvaltningsvedtekt § 5. 1 ledd. Ledige leiligheter tildeles den som har best ansiennitet i borettslaget.
20.2. De andelseiere som tok i bruk leiligheten sin ved førstegangs tildeling, da borettslaget var nytt, stiller i en gruppe.
20.3. Ingen anses å ha lenger botid enn fra 18.11.76 som var siste innflyttingsdato. I gruppen etter disse stiller andelseiere i henhold til den dato de overtok leilighet i borettslaget.
20.4. Stiller to eller flere andelseiere likt, blir ansienniteten i OBOS lagt til grunn.

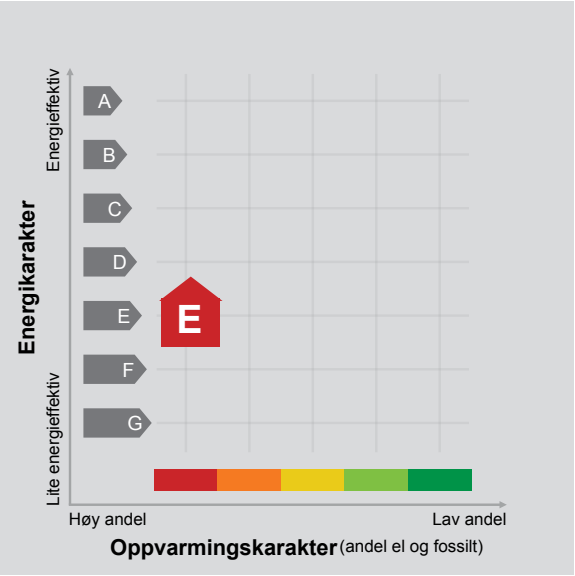
21. Brudd på husordensreglene

21.1. Husordensreglene betraktes som en del av husleiekontrakten for Valhall Borettslag.
21.2. Brudd på reglene blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten. Det vises forøvrig til husleiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.
21.3. Brudd på husordensreglene er brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.
21.4. Alle klager fra beboere skal leveres skriftlig til styret, med navn og telefonnummer. Anonyme klager, samt muntlige klager og klager på SMS vil ikke bli behandlet.

ENERGI

ENERGIATTEST

Adresse	Vestre Haugen 52
Postnummer	1054
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80732171
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-126583
Dato	27.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vestre Haugen 52	80732171	H0301	0	0	292

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1978

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	23 m²
Areal tak	82 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m²
Oppvarmet BRA	82 m²
Totalt BRA	82 m²
Oppvarmet luftvolum	196 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	60,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.11.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 353 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	163,63 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 150 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	163,63 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 353 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

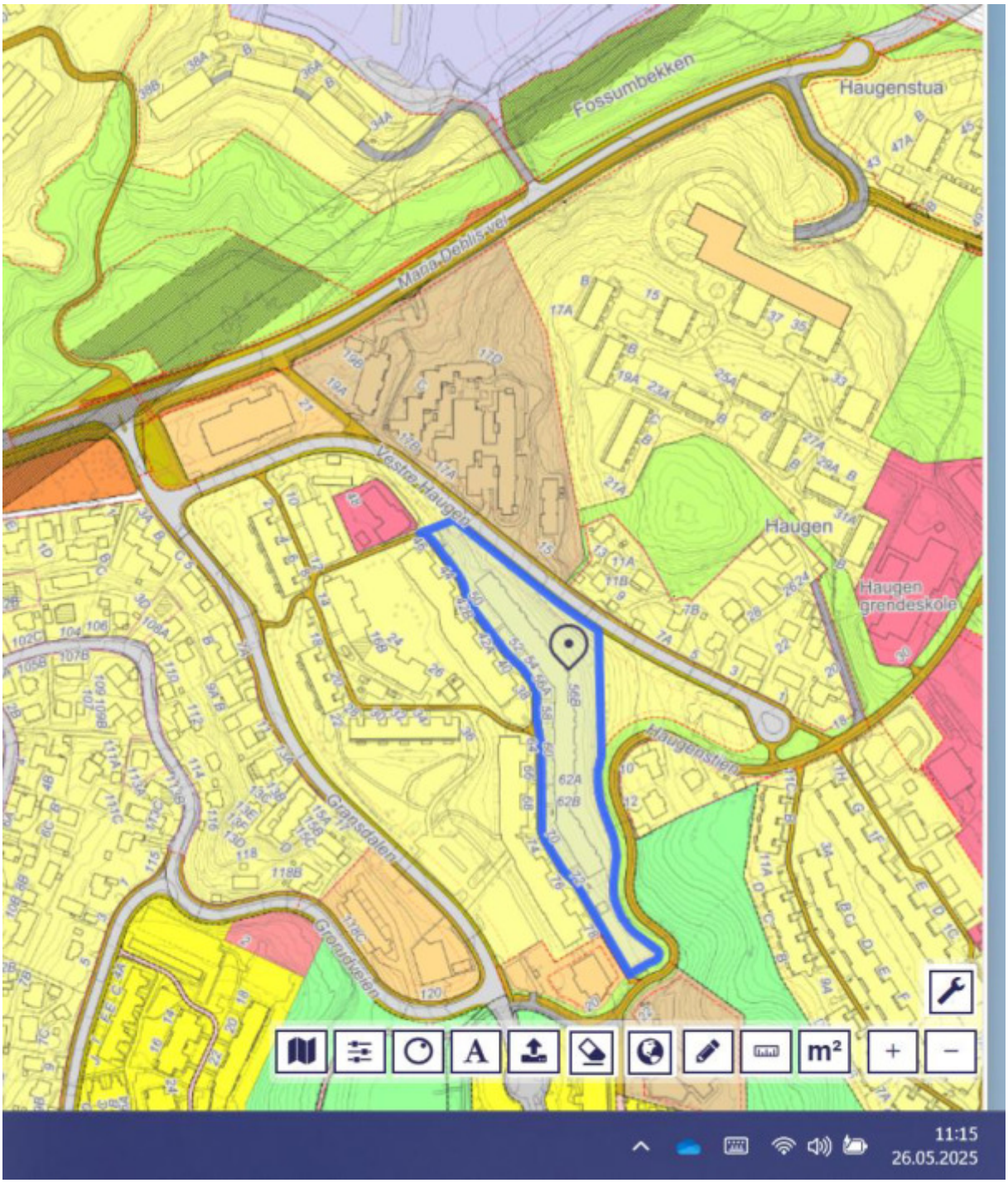
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 353 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 353 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

REG KART


Fossumbekken
Haugenstua
Haugen
Haugen grendeskole
Vestre Haugen
Granstadalen
Granstadveien
Haugenstien
m²
11:15
26.05.2025

REG BESTEMMELSER 19673

Oslo

19673

Forslag til bebyggelsesplan for gnr. 107, bnr. 3 m.fl.- Furusetområdet, boligfelt B.

19673 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197358490

Vedtaksdato: 11.04.1973
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Kfr. sak 196/73
Knytning(er) mot andre planer: S-1954

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

BUDSKJEMA VESTRE HAUGEN 52

KJØPETILBUD - TVANGSSALG

Til TORE.HESSEN@PRIVATMEGLEREN.NO
FOR EIENDOMMEN : VESTRE HAUGEN 52, 1054 OSLO
Org.nr. 951660760 og andels nr. 292 i Oslo kommune: Oppdragsansvarlig: Tore Hessen
Oppdragsnummer: 302-25-0137

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

KJØPESUM: kr _____ med bokstaver:_____

+ omkostninger i henhold til opplysninger i nøkkelinformasjonen/eiendomspresentasjonen for eiendommen.

Ved første gangs oversendelse må kopi av leg. for alle budgivere vedlegges kjøpetilbudet (unngå bankkort).

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon:	Referanse & tlf. nr.	
Egenkapital:		**kr**
Totalt		**kr**

Budet må stå i seks uker fra datering, se nærmere om regler for tvangssalg inntatt i salgsoppgaven.

NÆRVÆRENDE BUD ER BINDENDE TIL OG MED DEN : DATO: …… * 6 uker
***Setter man ikke en akseptdato, anses budet for å stå i seks uker fra dets datering.**

EVENTUELLE FORBEHOLD:

Budgiver bekrefter å ha mottatt komplett salgsoppgave med vedlegg.
Budet er bindende for budgiver når det er kommet til meglers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når det er avsagt stadfestelseskjennelse i tvangssalget. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for interessenter ref. regler for budgiving. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivingen.

Megler gis fullmakt til å oversende skjøte til retten for undertegning og motta dette i retur for videre tinglysning.

Navn:	**Navn:**
Adr./Postnr.:	**Adr./Postnr.:**
Fødsels-og personnr.:	**Fødsels- og personnr.:**
E-post:	**E-post:**
Tlf.: Tlf.arb:	**Tlf.: Tlf.arb.**
Dato:	**Dato:**
Sign:	**Sign:**

Notater

Notater