PRIVATMEGLEREN

VESTRE HAUGEN 66

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

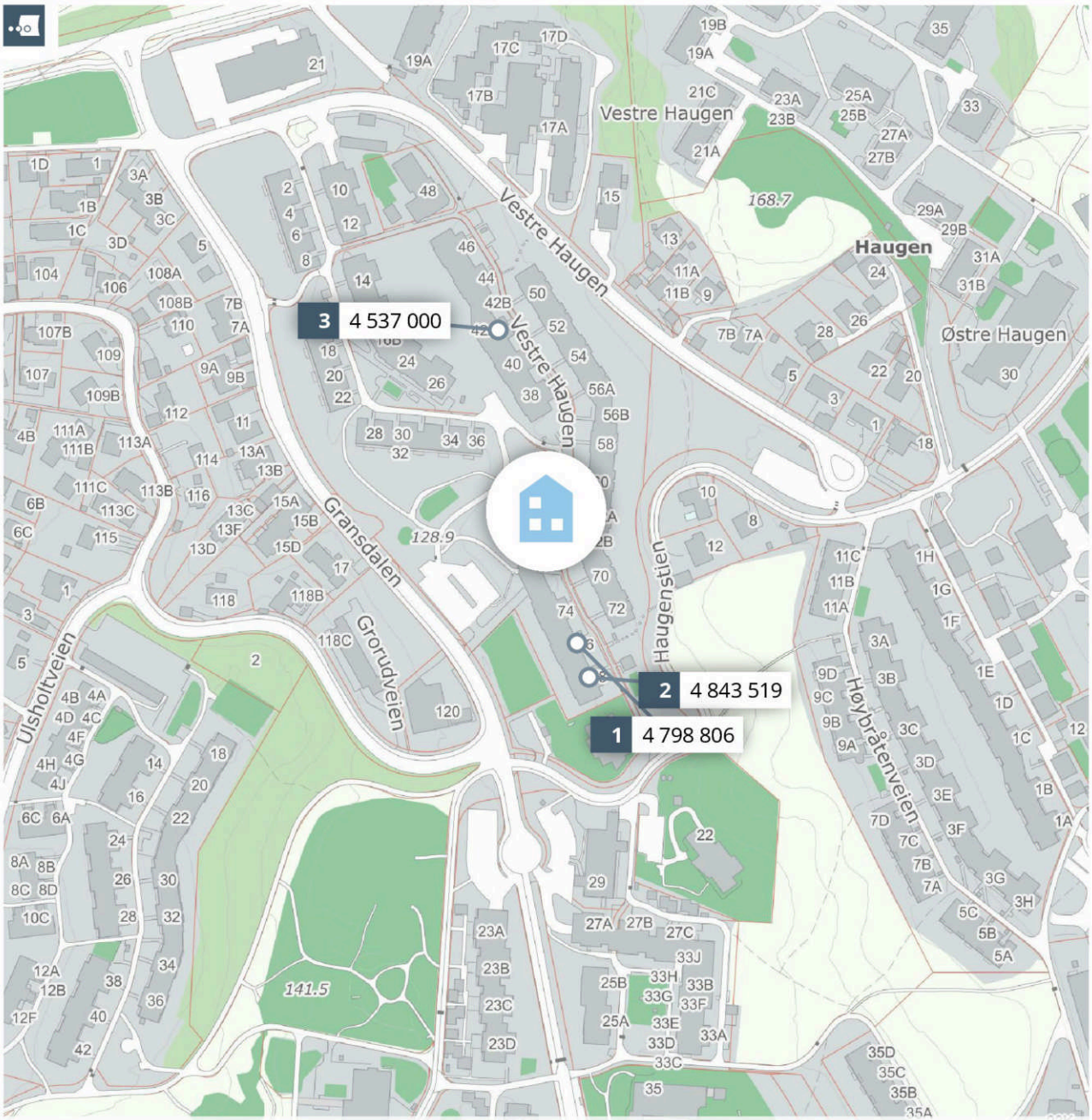
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VESTRE HAUGEN 66

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 16.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: John André Rasmussen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vestre Haugen 66, 1054 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 104 BNR 80 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Gransdalen

Verdivurdert til

4 160 000

637 903	4 797 903	53 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	5 m²	9 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	7 252
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vestre Haugen 76 87 m²	1975	- etg	2 sov	01.09.2025	4 300 000	**4 150 000**	648 806	4 798 806	**55 159**
2	Vestre Haugen 78 90 m²	1978	- etg	2 sov	19.08.2025	3 800 000	**4 200 000**	643 519	4 843 519	**53 817**
3	Vestre Haugen 42 A 90 m²	1977	1. etg	2 sov	28.08.2024	3 800 000	**3 900 000**	637 000	4 537 000	**50 411**

En påkostet og moderne leilighet med delikate materialvalg. Boligen ble i følge eier renovert i 2023 i forbindelse med salg året etter. Leiligheten holder en gjennomgående god standard. Leiligheten ligger i u.etasje med romslig terrasse og hageparti. Nærhet til urbane tilbud og naturskjønne områder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.05.2024	31.05.2024	31.05.2024	-	3 950 000	-	3 950 000	7
23.06.2022	04.07.2022	01.08.2022	4 000 000	4 000 000	449 000	4 449 000	
12.04.2022	22.04.2022	23.05.2022	2 850 000	3 200 000	381 000	3 581 000	

7 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markedets betalingsvillighet er ikke i samsvar med indeksert pris

Leiligheter til salgs i Gransdalen grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

5.0M
4 736 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
148
dager

Leiligheter solgt i Gransdalen grunnkrets siste 9 mnd

13
leiligheter solgt

4.8M
4 684 000 Salgspris i snitt
4 567 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 3.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

70 561 Alna bydel i snitt siste 9 mnd

58 009 Gransdalen grunnkrets i snitt siste 9 mnd

53 333 Vestre Haugen 66 Totalpris 4 800 000

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vestre Haugen 66 , 1054 OSLO

OSLO kommune

gnr. 104, bnr. 80

Andelsnummer 73

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3816 **Eiendomsverdi ref nr:** OA1842

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kevin Nielsen **Vår ref:** John Andre Rasmussen PM Vestby

KRAGERØ TAKST AS
TRYGGHET - TILLIT - KUNNSKAP

Takstgruppen Stavern Taksering AS
Takst og ingeniørtjenester

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold, Telemark, Agder og Osloregionen.

Rapportansvarlig

Kevin Nielsen

post@ktakst.no

915 50 213

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

salg@staverntaksering.no

33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over et plan beliggende på bakkeplan i større boligkompleks i Groruddalen i Oslo. Boligen er bygget i 1976 og er senere renovert, romplanen er endret siden byggeår.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene har utvendige beslag.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Innglasset balkong med vegger av glass og metall.
Gulv av laminat.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og betong.
Innvendige tak har malte plater.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, dusjnisje med glassdører og opplegg til vaskemaskin.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk og luftespalte i terskel.
Hulltaking er ikke foretatt ettersom baderom er under 5 år gammelt og FDV-dokumentasjon foreligger. Rommet ble bygget i 2023

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast, rør i rør system.
Rørskap er plassert i bad.
Rørene er nye fra baderommet ble bygget i 2023, deler av røranlegget kan være eldre.
Det er avløpsrør av plast, synlige rør er inspisert.
Rørene er skiftet i 2023 ifm utbedring av bad, deler av røranlegget kan være eldre.
Boligen har mekanisk ventilasjon, det er avtrekk i bad/vaskerom og lufteventiler i resten av boligen.
Enheten har sentral oppvarming av varmtvann.
Det er konstatert at det er varmtvann i boligen, varmtvannsbereder er plassert utenfor enheten og er ikke undersøkt.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er fortsatt garanti på el anlegget.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

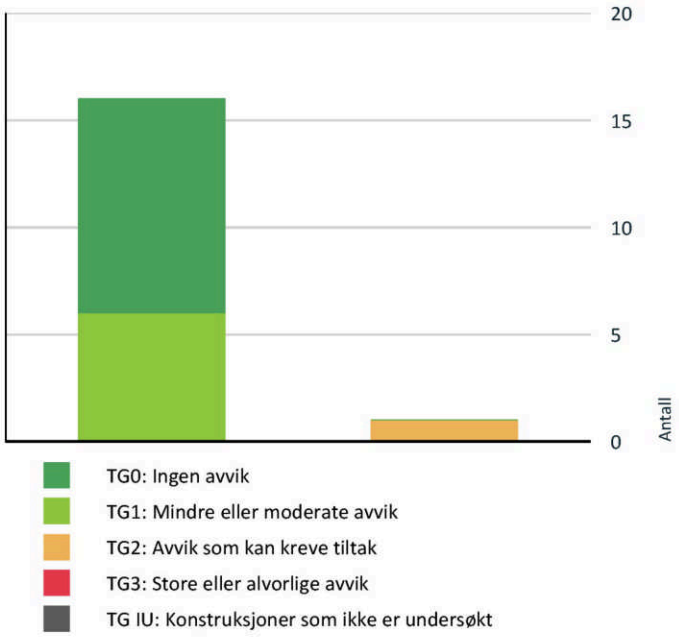
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er innhentet/undersøkt og stemmer med dagens bruk.

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1976

Kommentar
Informasjon fra eiendomsregisteret.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Innvendig oppussing/renovering	Overflater, kjøkken.
2023	Renovering av bad.	Bad/vaskerom renovert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene har utvendige beslag.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med vegger av glass og metall.
Gulv av laminat.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er lagt laminat delvis utvendig (innglasset balkong), uegnet materialbruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å legge terrassebord eller lignemde på gulv på innglasset balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og betong.
Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2022

VÅTROM

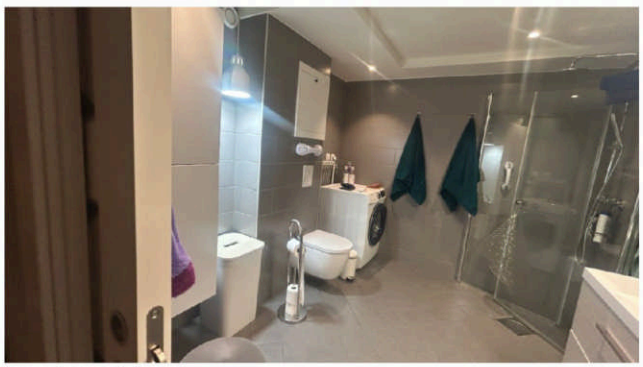
KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, dusjnisje med glassdører og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Våtrom/innredninger.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Sluk med synlig membran.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og luftespalte i terskel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt ettersom baderom er under 5 år gammelt og FDV-dokumentasjon foreligger. Rommet ble bygget i 2023

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 1976

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast, rør i rør system.
Rørskap er plassert i bad.
Rørene er nye fra baderommet ble bygget i 2023, deler av røranlegget kan være eldre.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, synlige rør er inspisert.
Rørene er skiftet i 2023 ifm utbedring av bad, deler av røranlegget kan være eldre.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon, det er avtrekk i bad/vaskerom og lufteventiler i resten av boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Enheten har sentral oppvarming av varmtvann.
Det er konstatert at det er varmtvann i boligen, varmtvannsbereder er plassert utenfor enheten og er ikke undersøkt.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er fortsatt garanti på el anlegget.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det er gjort dokumenterte arbeider på det elektriske anlegget i løpet av 5 siste år, det foreligger dokumentasjon (informasjon fra eier). Det er gjort dokumenterte arbeider på det elektriske anlegget i løpet av 5 siste år, det foreligger dokumentasjon (informasjon fra eier).

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av radonforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

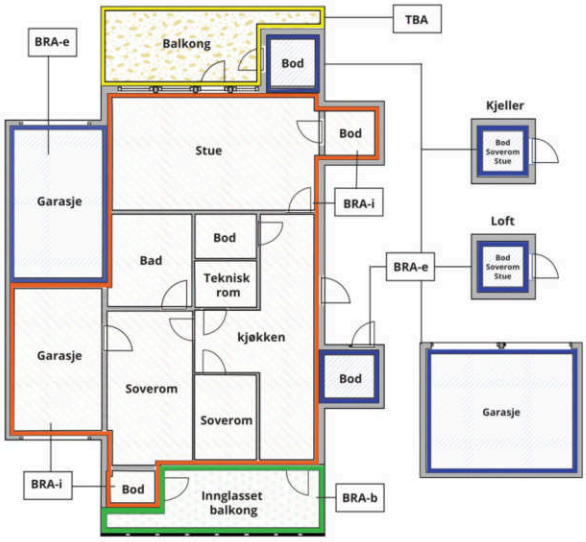
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	90	5	9	104	
SUM	**90**	**5**	**9**		
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, soverom, soverom 2, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er innhentet/undersøkt og stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innvendig renovering.

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Kevin Nielsen	Takstingeniør
	Kari M Sørlie Vårsjø	Kunde
	Tore Ørnulf Vårsjø	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	104	80		0	18451.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vestre Haugen 66

Hjemmelshaver
Valhall Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VALHALL BORETTSLAG	951660760			Vårsjø Kari Margrethe Sørlie, Vårsjø Tore Ørnulf

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
73

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vestre haugen borettslag ligger praktisk plassert i gangavstand til både tog og t-bane, ca. 10min gange til begge deler. Bussholdeplass Vestre haugen rett nedenfor borettslaget, og mange fine grøntarealer i nærheten med verdensparken som et høydepunkt. Skoler og barnehager i umiddelbar nærhet, treningssenter og kjøpesenter på Furuset i gangavstand.
Fine turmuligheter i nærheten, med turstier som kan ta deg både til Østmarka og Lillomarka. Sykkelstier til sentrum og Lillestrøm i umiddelbar nærhet.
Kort vei til skolene Haugen Skole og Granstangen Skole og barnehagene Haugenstien og Gransbakken.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Ta E6 til Jerikoveien i Bydel Alna. Ta avkjøringen 41 fra E6. Ta Sam Eydes vei, Professor Birkelands vei og Vestre Haugen til Haugenstien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring utfylt av selger	21.04.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	Første versjon, ingen kommentar fra selger.
2	21.04.2026	Redigert i henhold til informasjon fra selger/megler.
3	22.04.2026	Redigert i henhold til informasjon fra selger/megler (byggetegninger).

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OA1842

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323260007

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kari M Sørlie Vårsjø	Tore Ørnulf Vårsjø

Gateadresse
Vestre Haugen 66

Poststed	Postnr
OSLO	1054

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323260007

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeidet gjort i borettslagets regi.
Arbeid utført av	VBM byggfornyelse A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I forbindelse ved oppgradering av bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Av borettslaget

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323260007

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323260007

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 323260007

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Vårsjø	59d6295a148e25299fa27 33e9b87fb4c21fcfbe7	17.04.2026 10:29:40 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Vårsjø	59d6295a148e25299fa27 33e9b87fb4c21fcfbe7	17.04.2026 09:57:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 323260007

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Vestre Haugen 66

Nabolaget Gransdalen/Vestre Haugen - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Furuset skole (1-7 kl.) 273 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Bakås skole (1-7 kl.) 264 elever, 17 klasser	21 min 1.7 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	18 min 1.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 4.4 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 5.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestre Haugen Linje 65, 79	4 min 0.3 km
Grorud stasjon Linje L1	11 min 0.9 km
Furuset Linje 2	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 13.1 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Haugenstien barnehage (1-5 år) 52 barn	2 min 0.1 km
Valhall barnehage (1-5 år) 71 barn	3 min 0.2 km
Gransbakken barnehage (0-5 år) 73 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Furuset	9 min
Nærbutikken Grorud	11 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Furuset Senter	9 min
Vitusapotek Furuset	9 min
Grorud Vinmonopol	7 min

SPORT

Vesterstien/furustien balløkke	4 min
Haugen skole	7 min
Actic Furuset Senter	9 min
Mudo Furuset	11 min

Trafikk
Lite trafikk 83/100

—

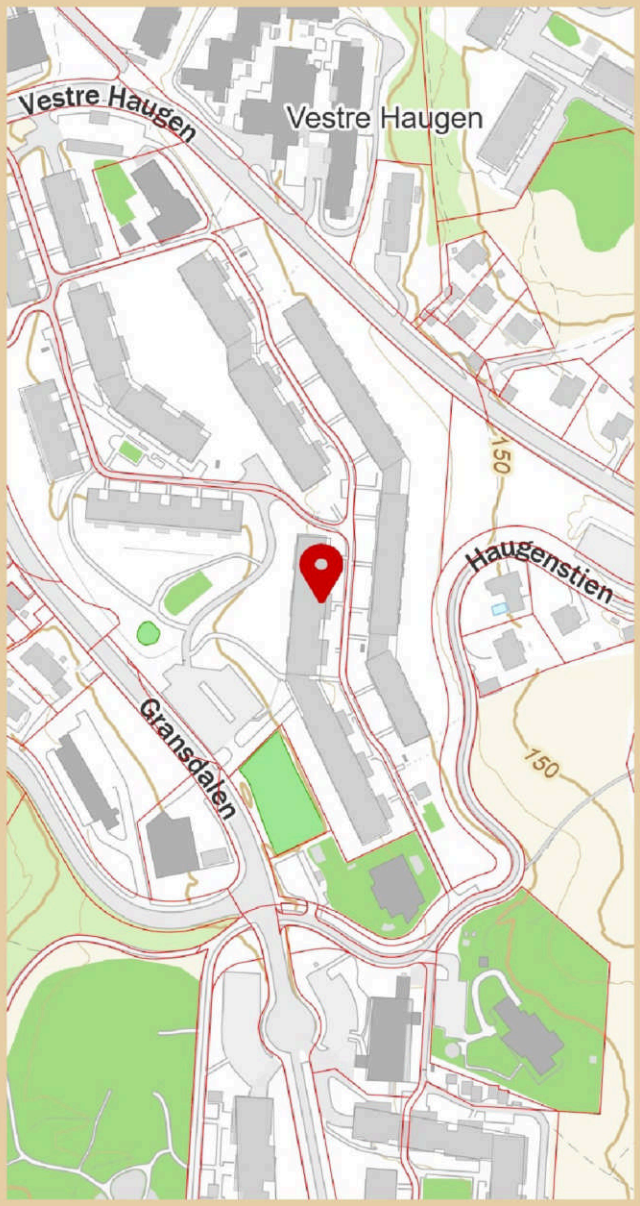
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Vestre Haugen 66

Nabolaget Gransdalen/Vestre Haugen - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Furuset skole (1-7 kl.) 273 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Bakås skole (1-7 kl.) 264 elever, 17 klasser	21 min 1.7 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	18 min 1.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 4.4 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 5.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestre Haugen Linje 65, 79	4 min 0.3 km
Grorud stasjon Linje L1	11 min 0.9 km
Furuset Linje 2	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 13.1 km
Oslo Gardermoen	29 min

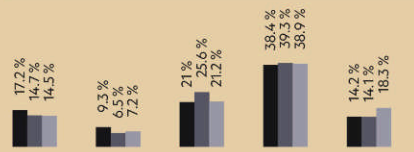
BARNEHAGER

Haugenstien barnehage (1-5 år) 52 barn	2 min 0.1 km
Valhall barnehage (1-5 år) 71 barn	3 min 0.2 km
Gransbakken barnehage (0-5 år) 73 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Furuset	9 min
Nærbutikken Grorud	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gransdalen/Vestre Haugen	1 640	660
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Kvalitet på skolene
Bra 57/100

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

SPORT

Vesterstien/furustien balløkke	4 min
Haugen skole	7 min
Actic Furuset Senter	9 min
Mudo Furuset	11 min

«Her er det grønt og fint for barna å leke. Bilfri vei til Haugenstua stasjon hvor toget til Oslo S tar 13 minutter. Mange barnehager i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

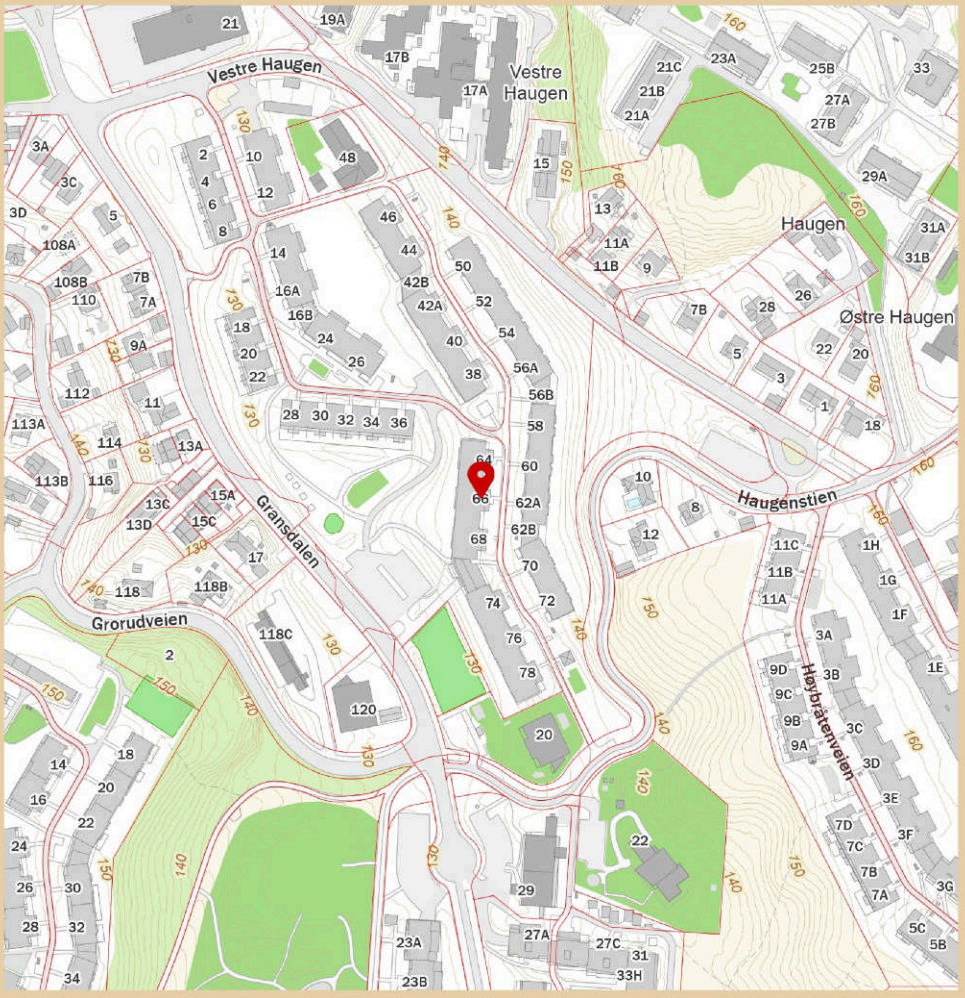
Trafikk
Lite trafikk 83/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Vestre Haugen 66

Nabolaget Gransdalen/Vestre Haugen - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Furuset skole (1-7 kl.) 273 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Bakås skole (1-7 kl.) 264 elever, 17 klasser	21 min 1.7 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	18 min 1.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 4.4 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 5.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestre Haugen Linje 65, 79	4 min 0.3 km
Grorud stasjon Linje L1	11 min 0.9 km
Furuset Linje 2	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 13.1 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Haugenstien barnehage (1-5 år) 52 barn	2 min 0.1 km
Valhall barnehage (1-5 år) 71 barn	3 min 0.2 km
Gransbakken barnehage (0-5 år) 73 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Furuset	9 min
Nærbutikken Grorud	11 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Furuset Senter	9 min
Vitusapotek Furuset	9 min
Grorud Vinmonopol	7 min

SPORT

Vesterstien/furustien balløkke	4 min
Haugen skole	7 min
Actic Furuset Senter	9 min
Mudo Furuset	11 min

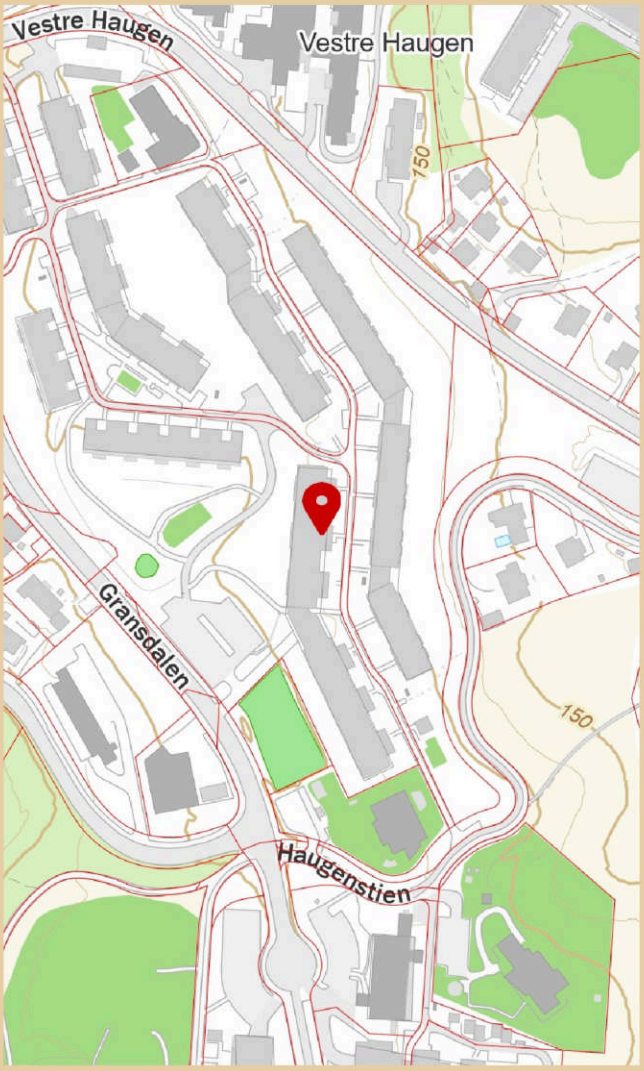
Trafikk
Lite trafikk 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse	
Vestre Haugen 66, 1054 OSLO	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284333**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80726988**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **80**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
181,97 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
181,97 kWh/m²	**16 378 kWh**

Vestre Haugen 66, 1054 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Vestre Haugen 66, 1054 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

FRONTLINE VESTBY EIENDOMSMEGLING AS
v/John-André Rasmussen
Sentrumsveien 13, 1540 VESTBY
E-post: john.rasmussen@privatmegleren.no

Deres ref.: 323260007 . Vår ref.: 0450-1-1085 Dato: 20.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	VALHALL BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	951660760
Andelseier:	Vårsjø, Tore Ørnulf
Medeier:	Vårsjø, Kari Margrethe Sørlie
Leilighetsnummer:	1085
Adresse:	Vestre Haugen 66, 1054 OSLO
Andelsnummer:	73
Gnr.	104
Bnr.	80

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88010020.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207919993
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	197 272 192,00
Innfrielsesdato:	30.04.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 252,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	96,00	
Felleskostnader	7 156,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	859,-
Fradragsberettigede kostnader:	33 608,-
Annen formue:	15 803,-
Gjeld:	637 903,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207919993
Restsaldo:	634 802,29
Kapitalkostnader:	3 593,60
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 634 802,29,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

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, 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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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. 8406,-, 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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.	Kr 1500,-	Selger

(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)

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

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.

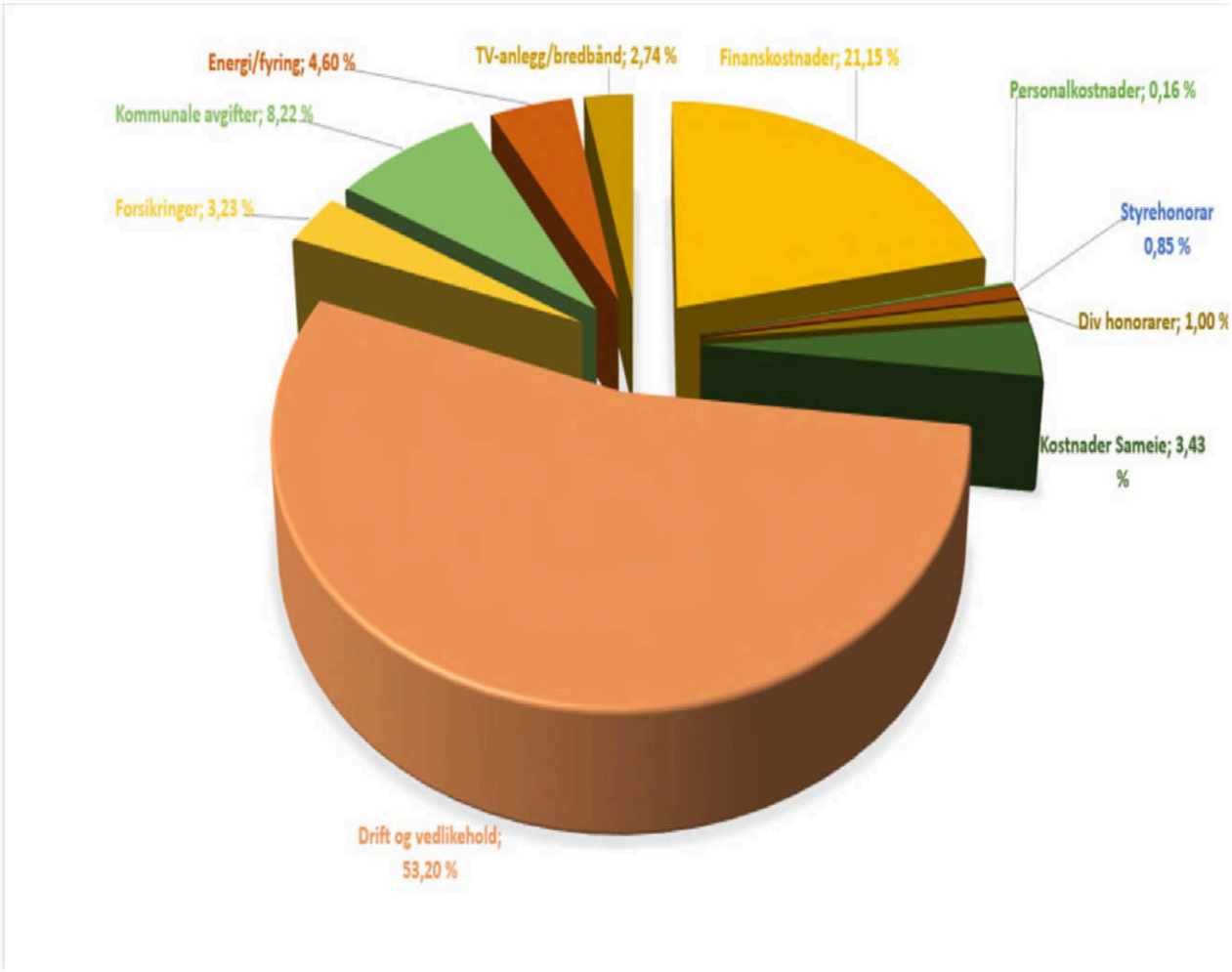
Vestre Haugen 2-8

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

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 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/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. september kl. 09:00 og lukker 25. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/450

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

For de som ikke kan stemme digitalt, kan fysisk stemmeseddel legges i styret postkasse utenfor Styrerommet mellom bygg Vestre Haugen 68-74, innen møte avsluttes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

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

Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Umar Sheikh velges.

Sak 3

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 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.09.25
Selskapsnummer: 450 **Selskapsnavn:** VALHALL BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Umar Sheikh velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**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 til ekstraordinært årsmøte 2025 for VALHALL BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951660760
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 09:00 til 25. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 73.

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:**
> Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Umar Sheikh velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

VALHALL BORETTSLAG



HUSORDENSREGLER FOR VALHALL BORETTSLAG

Endret

- 23. Jan 1979 (Vedtatt av ekstraordinær GF)
- 29. MAI 1990
- 26. MAI 1999
- 06. MAI 2002
- 10. MAI 2004
- 27. MAI 2009
- 31. MAI 2017
- 22. MAI 2013
- 25. JUN 2020
- Fra 2023 Styret har fullmakt til å endre Husordensregler uten å ha vedtak fra generalforsamling.
- 16.01.2025

Vi håper med dette at vi alle skal kunne glede oss over et godt bomiljø og at alle trives. Målet med regler er ikke å gjøre ting tungt og vanskelig, men at vi skaper en mulighet for alle til å trives.

Innhold

1. Alminnelighet
2. Vedlikehold og endring av leilighet
3. Postkasser, navneskilt og calling anlegg
4. Skader og skadedyr
5. Brannsikringsutstyr
6. Grilling
7. Balkonger, vinduer og markiser
8. Inngangsdørene
9. Låsing/lukking av dører
10. Oppskyting av fyrverkeri
11. Ventilasjon
12. Baderom, WC og vaskerom
13. Felles områder, trapperom og kjellergangen
14. Søppel og avfallshåndtering
15. Dyrehold
16. Garasjeanlegg (Ladeboksen, Skiltgjennkjenning system)
17. Gjesteparkering (Digitalt-bom og kjøreregler)
18. Styrerommet
19. Styret, meldinger, rundskriv, bruk av Vibbo
20. Opprykk til ledige leiligheter
21. Utleie av bolig i Borettslag
22. Kontroll
23. Brudd på husordensreglene

Ordensregler:

1. Alminnelighet

1.1. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 21.00-08.00. 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. Beboere bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy felles trapperom, inngangspartiet eller utendørs.

1.7. Boring og banking er tillatt på mandag til lørdag fra kl. 08.00-18.00.

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

2. Vedlikehold og endring av leilighet

2.1. Alt av bygningsmessige endringer av leilighetens opprinnelige struktur, både utvending og innvendig skal søkes om til styret. eksempelvis

- Bygging av lettvegger
- Romendringer
- Vedlikehold av kjøkken
- Vedlikehold av baderom, WC eller vaskerom
- Rør eller elektroarbeid.

2.2. Det er ikke tillatt å starte på denne typen jobb uten skriftlig godkjenning fra styret.

2.3. Styret skal ha dokumenter, hva som skal gjøres og hvem/firma skal utføre jobben.

2.4. Det er ikke tillatt å rehabilitere bad, WC eller vaskerom i garantitid.

2.5. Det er ikke tillatt å bore i baderom, rørkasser eller steder som skader vann eller strømrør, før du har undersøkt FDV.

2.6. Nabo og styre må informeres når arbeidet starter og når den skal avsluttes.

2.7. Andelseier er ansvarlig hvis det oppstår skader hos nabo eller felles områder.

2.8. Ved oppussing må beboer selv, fjerne bygningsmaterialer og annet skrot, strengt forbud å bruke inngangsparti/trapperom som arbeidsrom eller lagringsplass.

2.9. Alle fasadeendringer skal før de utføres søkes om og godkjennes av styret og Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune. For at en søknad om fasadeendring skal kunne godkjennes av kommunen må det foreligge en detaljert utarbeidet plan over fasadeendringene for hele borettslaget.

2.10. Fasade endring er en større prosess som innebærer mye arbeid. En slik plan må også vedtas på styremøte/generalforsamling. Fasadeendringer kan f.eks. være innsetting av vinduer, endring av verandaer, påbygg etc.

3. Postkasser, navneskilt og calling anlegg

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

3.2. Postkasseskiltet bestilles av eier i størrelse 4x5 cm snarest etter flytting eller endring.

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 eller endring, vil borettslaget gå til anskaffelse av dette på beboerens regning.

3.6. Styret kan fjerne navnelapper som ikke er godkjente.

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

3.8. Leilighetsnummer eller navn på ringeklokke skal endres av styret.

3.9. Calling anlegg kan ikke demonteres, reparasjon av anlegg skal betales av beboer.

4. Skader og bruk av bygg forsikring

4.1. Skade på bygning kun meldes av Styreleder, ikke beboer eller andelseier.

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

4.3. Skader på innbo må meldes til beboers sin innbo forsikring, felles bygg forsikring dekker ikke innbo.

4.4. 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.

5. Brannsikringsutstyr

5.1. Hver leilighet må ha godkjent brannsikringsutstyr. Det vil si at det i hver leilighet skal være minst 1-2 godkjent røykvarslere, brannslukningsapparat.

5.2. Det er ikke tillatt å fjerne brannsikringsutstyr fra leiligheten – heller ikke ved salg av leiligheten.

5.3. Kontroll av røykvarslerne er andelseierens ansvar. Røykvarslerne skal ettersees jevnlig og bør støvsuges. En skal forvisse seg om at batteriene fungerer som de skal (bruk testknappen hver måned).

5.4. Kontroll av brannslokkingsutstyret (pulver-apparat) er andelseiernes ansvar. Det skal kontrolleres om det er tilfredsstillende trykk på pulverapparatet. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

5.5. Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild, fyrstikker eller lighter i felles områder.

6. Grilling

6.1. På veranda/hager/balkonger er det kun tillatt å bruke elektrisk grill på borettslagets fellesområder er det ikke tillatt å grille, med unntak av felles grillplass (ved den store lekeplassen)

6.2. Alle som ønsker å grille oppfordres til å ta hensyn til naboer, spesielt med tanke på sjenerende lukt og grillos. Tenk over hvor du har plassert grillen og vindretning i forhold til naboer.

7. Balkonger, vinduer og markiser

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

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

7.3. Markiser skal ikke settes opp uten godkjenning.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. Det er ikke lov å vaske verandaen, med mye vann at den renner ned til naboen, sluk på balkongene må renses jevnlig, og det må sikres adkomst til disse, ved avvik skaden skal dekkes av andelseier.

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

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

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

7.10. 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.

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

7.12. 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.

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

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

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

7.16. Det er ikke tillatt å plante sammenhengende hekk eller trær inne på terrasser, da dette er høyt voksende 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.

7.17. Vær oppmerksom på at blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner ved at blomsterkasser faller ned og treffer noen.

7.18. Forbudt med trampoliner, store lekeapparater, telt, hyller eller kjøleskap som er sjenerende for naboer på balkonger/terrasser.

7.19. 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. Inngangsdørene.

8.1. De nye inngangsdørene til leilighetene kan ikke skiftes ut uten skriftlig godkjenning fra styret. Det er heller ikke tillat å male/skifte farge på døren.

8.2. Det er ikke tillat å skru i de nye inngangsdørene. Navneskilt etc. Kan festes med dobbeltsidig tape.

8.3. Det er ikke tillatt å montere ekstra lås/låskasse på døra.

8.4. Det er tillatt å bytte fra nøkkel lås til godkjent elektronisk kodelås

8.5. Skadet dør skal skiftes av beboers regning.

9. Låsing/lukking av dører

9.1. Inngangsdørene og dører til kjeller og garasje skal være låst.

9.2. Barn må ikke overlates nøkler til borettslagets eiendom uten nødvendig tilsyn.

9.3. Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjelleren, tilfluktsrom eller garasje.

9.4. Inngangsdørene lukkes av dørpumper, ikke bruk makt for å åpne eller stange, bruk kun nøkkelbrikke utvendig og trykknapper innvendig ved døren.

9.5. Strengt forbudt å holde døren åpen med makt eller sette noen gjenstander i dørkarmen,

9.6. Ved flytting av store ting bruk trykknapp på høyre siden av dørpumpe for å holde døren åpen for lang periode, men husk å stenge etter flytting er ferdig.

10. Oppskyting av fyrverkeri

10.1. Det er forbudt å sende opp eller benytte fyrverkeri på hele borettslagets eiendom.

11. Ventilasjon

11.1. Byggene har felles ventilasjonssystem med vifter som sørger for tilfredsstillende avtrekk, og det er ikke tillatt å montere noen form for egne avtrekksvifter i leilighetene, da dette vil skape ubalanse og problemer i anlegget, samt tilføre støy og lukt til øvrige beboere.

11.2. Det kan om ønskelig monteres kjøkkenventilator, men da kun med utskiftbart kullfilter, og selvfølgelig ikke knyttet til eksisterende kanaler.

11.3. Hold avtrekkskanaler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

11.4. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

11.5. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren. Dette for å unngå at eventuell matlukt kommer ut i trapperommet.

11.6. Alle ventiler i leiligheten skal være åpnet og rengjøres regelmessig.

11.7. Ødelagte ventiler i vinduer må skiftes på beboers regning.

12. Baderom, WC og vaskerom

12.1. Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann.

12.2. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

12.3. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet som bleier, sanitetsbind etc.

12.4. Det er eierens ansvar å holde sluk og avløp i leilighetens våtrom åpne.

12.5. Alle rom holdes såpass oppvarmet at vannledningene ikke fryser.

12.6. Det er forbudt å endre i baderom eller vaskerom pga. garantitid fra firma VBM.

12.7. Alt avvik eller feil meldes til firma VBM ved å fylle reklamasjonsskjema.
Reklamasjon – VBM byggfornyelse | Rehabilitering av rør og våtrom i borettslag og sameier

13. Felles områder, trapperom og kjellergangen

13.1. Pass på så barn ikke leker eller bråker i oppgangen.

13.2. Ved leilighetsdørene er det ikke lov å sette sko, hyller, sykler el. annet.

13.3. Røyking i oppgangen/kjellergangen er forbudt.

13.4. Sikringsskap må være låst, nøkkel må være lett tilgengelig ved akutt situasjonen.

13.5. Kjellerboder skal holdes låst og merkes med leilighetsnummer. Boder som blir stående oppe kan bli spikret igjen av vaktmester.

13.6. Kjellerboden skal ikke brukes som verksted.

13.7. Det er ikke lov å plassere søppel under trappen eller i kjellergangene.

13.8. Ved oppussing må beboer selv, fjerne bygningsmaterialer og annet skrot.

13.9. Bildekk skal ikke legges i nedganger eller kjellerganger.

13.10. Ifølge brannforskriftene er det forbudt å lagre alt av brannfarlige ting i kjellerbodene.

13.11. Hensatte gjenstander vil bli fjernet på beboers regning uten varsel.

13.12. Det er ikke tillat å plassere sykler, barnevogner og ganghjelpemidler i oppgangene.\ eller trapperom.

13.13. Fellesarealer er områder som er tilgjengelige og kan benyttes av alle beboere. Unngå unødvendig støy utenfor naboens vinduer og balkonger, som roping og skriking.

13.14. Andelseiere skal i felleskap holde veier og felles uteanlegg i orden.

13.15. Alle ønsker om beplanting eller opparbeidelse av bygg/anlegg på fellesarealer, skal uten unntak behandles og godkjennes av styret.

13.16. Grøntområdene skal brukes med forsiktighet.

13.16. Det er ikke tillatt å legge ut noen form for mat til fugler/dyr.

13.17. Rydd opp etter dere på sitteplassene ute.

13.18. Bilkjøring og parkering er ikke tillatt på borettslagets plener.

13.19. Ballaktiviteter er tillatt før kl. 20.00 på ballsletta (bak Vestre Haugen 74-78).

13.20. Fotballsparking i gangveiene er forbudt.

13.21. Borettslagets styret forbeholder seg retten til å beskjære hekker og trær for å sikre alminnelig ferdsel og trafikksikkerhet.

14. Søppel og avfallshåndtering

14.1. Vi har 5 søppelstasjoner i borettslaget for søppel håndtering. Avfallshåndtering gjøres enkelt ved at hver husholdning sorterer følgende:

- Matavfall i grønne plastposer (fås i butikker i nærområdet)
- Plastavfall i lilla plastposer (fås i butikker i nærområdet)
- Restavfall sorteres i "vanlige" plastposer

14.2. Det er egne beholdere ved hver søppelstasjon for papir. Stor papp må rives opp.

14.3. Større gjenstander må beboerne selv sørge for at blir bortkjørt.

14.4. Det er strengt forbudt å kaste brennende gjenstander eller oljet avfall i søppelstasjonene.

14.5. 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/

15. Dyrehold

15.1. Hver husstand (andelseier) har anledning til å anskaffe én hund. De som anskaffer hund eller katt plikter å gjøre seg kjent med borettslagets regler for dyrehold og rette seg etter disse.

15.2. Alle som ønsker å anskaffe hund eller katt må søke styret om dette på forhånd. Dette gjelder også nyinnflyttede andelshavere. Det er tillatt å ha enten én hund eller én inne katt pr. andelseier.

15.3. Kontrakt skjema skal fylles ut, og returneres til styret. De som ønsker å anskaffe seg to hunder og andre dyr må først søke styret om godkjenning.

15.4. Det tillates å anskaffe én innekatt per husstand, utekatt er ikke tillatt.

15.5. Hund skal føres i bånd ut og inn av oppganger og innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver eier av hund er kjent med politivedtektene angående hundehold og båndtvang og straffebestemmelser.

15.6. Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hund eller katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

15.7. Eier av hund eller katt forplikter seg til omgående å fjerne avføringen fra plener, veier, trapper eller på felles områder i borettslaget.

15.8. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for andre beboere. Dersom det kommer berettigede klager fra andelseiere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, må eieren omgående fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte denne. Sikt vedtak fattes av styret.

15.9. Disse reglene for dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten og brudd på reglementet blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten. For øvrig må eier av hund eller katt godta og følge de endringer i bestemmelsene angående dyrehold.
Vi ber alle beboere med hund sette seg godt inn i Lov om hundehold (hundeloven)
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-07-04-74

16. Garasjeanlegg (Ladeboksen, Skiltgjennkjenning system)

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. Fartsgrense i garasjen er maks 10 km.

19.6. Takhøyde i garasjen er 2 meter.

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.

16.12. Røyking i garasjen er ikke tillat.

16.13. For å sikre sikkerheten i garasjen generalforsamling i 2020 har vedtatt at det blir utført parkeringskontroll i garasjer av parkeringsselskap, Styret kan velge selskap og regulere regler ved behov

16.14. Det er ikke lov å åpne garasjeporten for eksterne eller låne brikke.

16.15. Alle biler må registreres hos styret, dette er for sikkerhet og skiltavlesning ved porten. Registrering eller endring av bilnummer i garasjen meldes til styre via Vibbo ikke bare SMS.

16.16. Ladeboksen bestilles direkte hos firma Movel, www.movel.no/bestill-abonnement.

16.17. Ladeboksen kan ikke fjerne den ved salg av boligen.

16.18. Private ladebokser er ikke tillatt.

16.19. Ladeanlegg i garasjene skal driftes av eksterne firma Movel, feil med ladeboksen meldes til Movel tlf. 47 50 40 41

17. Gjesteparkering, Digitalt-bom 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.

17.10. Brudd på parkeringsreglene kan bli anmeldt.

17.11. Gjesteparkering kan ikke brukes av firmabiler, unntatt håndverkere som har oppdrag i borettslag.
17.12. Gjester kan parkere sine biler 2 døgn, andelseier må bruke UNUM app for å registrere sine gjester.
17.13. Henvendelse forbindelse med gjesteparkering og bompassering stilles til Ves-park AS på tlf. 55602900 eller epost: kundesenter@vestpark.no

17.14. Andelseier Reservertplasser skal registreres av styret.
17.15. Beboerparkering er kun 2 timer merket med skilt «Beboerparkering»
17.16. Didgitalt veiebom er en sikkerhet for vår barnevennlig bomiljø samt sikre bo området fra masse unødvendig trafikk.
17.17. Passeringsavgift 25 kr. betales innen 48 timer via UNUM app.
17.18. Andelseiere med helse problem kan sende søknad til styret for unntak fra bom regler.

18. Styrerommet.

18.1. Lokal mellom Vestre Haugen 68-74 skal bukes som styrerom og andre felles aktiviteter regi av styret.

18.2. Det er ikke tillat å bruke Styrerommet til privat fest.

18.3. Terrassen utenfor Styrerommet kan ikke brukes som røykested.

19. Styret, meldinger, rundskriv, bruk av Vibbo

19.1. Styret kan kontaktes på telefon 97 11 98 96 mandag til fredag mellom kl.1600 til 1800 og kun SMS eller melding via Vibbo app etter telefontid.

19.2. Henvendelser til styret skal kun skje skriftlig.

19.3. Anonyme henvendelser behandles ikke.

19.4. Mail adressen til Styret er valhall@styrerommet.no

19.5. Kunngjøringer/informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på VIBBO app fra OBOS.

19.6. Andelseier og medeiere er pliktig til å registrere/oppdatere sin mobil og epost på VIBBO, dette er viktig for styret for å sende meldinger.

19.7. Hvert år beregner og fordeler OBOS beløpene som skal med på skattemeldingen (selvangivelsen) til hver enkelt boligeier, opplysningene trygt og enkelt tilgjengelig for hver enkelt under menypunktet "Min bolig" på Vibbo rundt 15. februar. OBOS sender en e-post eller SMS til hver enkelt så fort opplysningene er klare.

19.8. Eiere som har flyttet, har reservert seg mot digital kommunikasjon, er juridisk eier eller vi ikke har e-postadressen eller mobilnummeret til, får opplysningene tilsendt på Digipost eller i posten.

19.9. Beboer som publisere på Vibbo, aksepterer du samtidig at alt innhold på Vibbo er underlagt styrets rett til å moderere, herunder fjerne, ethvert innhold.

20. Opprykk til ledige leiligheter og utleie av bolig

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.

20.5. 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.

20.6. Fra og med 1. januar 2020 gjelder nye regler for kortidsutleie i borettslag, borettslagsleiligheter kan leie ut / overlate bruken av boligen til andre i inntil 30 dager per år.

20.7. Styret må informeres om leietaker via Vibbo, dette er viktig for HMS.

20.8. Utleie av leilighet over 30 dager søkes styret via VIBBO.

20.9. Under «Min bolig» kan du legge til beboer. Når du velger «leietager» får du opp noen felter som må fylles ut for å søke om bruksoverlatingen. Du må oppgi navn, telefonnummer og fødselsdatoen til leietaker. Du må også oppgi antall personer og eventuelle hunder eller katter som skal bo der. Du må også legge inn leieperiode og om du er i nær slekt med leietaker.

20.10. Når søknaden er sendt vil både eier og styret motta en e-post som bekrefter søknaden. Du ser også en markering under «Min bolig» om at det er søkt om bruksoverlating. Styret har nå en måned på å godkjenne eller avslå søknaden. Dette gjøres også på Vibbo.

20.11. Når søknaden er behandlet får eier en bekreftelse på e-post.

20.12. Leietaker plikter å overholde borettslagets vedtekter og husordensregler. I tilfelle av vesentlig mislighold fra leietakerens side kan styret i borettslaget trekke tilbake samtykket til bruksoverlating. Andelseier må da bringe leieforholdet til opphør.

20.13. Om leietaker bryter husordensreglene gjentatte ganger kan dette i tillegg til at borettslaget krever leietaker utkastet, også medføre advarsel om salgspålegg til andelseier. Det siste vil være aktuelt om andelseier viser passivitet/uvilje til å få fjernet leietaker som er til vesentlig sjenanse i bomiljøet.

21. Kontroll

21.1. Jf. Borettslagsloven skal styret eller firma oppnevnt av styret ha anledning til å foreta inspeksjon av leiligheten for å kunne konstatere om det er veggdyr, skader eller andre mangler.

21.2. Hvert år beregner og fordeler OBOS beløpene som skal med på skattemeldingen (selvangivelsen) til hver enkelt boligeier. I år gjør vi de opplysningene trygt og enkelt tilgjengelig for hver enkelt under menypunktet "Min bolig" på Vibbo rundt 15. februar. Vi sender en e-post eller SMS til hver enkelt så fort opplysningene er klare.

21.3 Eiere som har flyttet, har reservert seg mot digital kommunikasjon, er juridisk eier eller vi ikke har e-postadressen eller mobilnummeret til, får opplysningene tilsendt fra OBOS på Digipost eller i posten.

22. Vaktmester

22.1. Vaktmesteren har som hovedoppgave å sørge for at eiendommens daglige drift fungerer som den skal. Dette innebærer å holde bygninger, fellesområder og tekniske installasjoner i god stand.

22.2. Rydding av fellesarealer
Vaktmesteren sørger for at fellesarealer og uteområder holdes rene og ryddige. Dette inkluderer daglig eller ukentlig HMS kontroll, samt tømming av søppelbøtter og annet avfall.

22.3 Snørydding og strøing
Om vinteren er vaktmesteren ansvarlig for å holde gangveier, trapper, parkeringsplasser og inngangspartier fri for snø og is, slik at beboerne kan ferdes trygt. Dette er en essensiell driftsoppgave.

22.4 Hagearbeid og grønt vedlikehold
Vedlikehold av utearealer som plener, busker og blomsterbed er ofte en viktig del av vaktmesterens ansvarsområde. Dette kan inkludere klipping av gress, trimming av busker, planting av blomster og generell oppfølging av grøntområder.

22.5 Småreparasjoner
Vaktmesteren skal utføre enkle reparasjoner, som å stramme skruer, fikse småskader på dører eller vinduer, og reparere mindre tekniske feil. Disse reparasjonene er viktige for å sikre at felles eiendommen er fullt funksjonell.

22.6 Brannsikkerhetstiltak
Vaktmesteren har ansvar for jevnlig å sjekke brannvarslere, brannslukkingsapparater og rømningsveier. Dette bidrar til å sikre at bygget oppfyller kravene til brannsikkerhet, og er en kritisk oppgave for å beskytte beboerne.

22.7 Elektriske arbeider
Vaktmester kan skifte lyspærer men ikke andre faglig elektrisk arbeid, vaktmester skal ta HMS runde i hele borettslaget, rapportere skriftlig til styret blant status på avtrekksvifter, varme i felles områder, felles elektrisktavler/sikringsskap.

22.8 Rørlegger arbeider
Mindre oppgaver som å fikse dryppende kraner eller tette avløp kan vaktmesteren håndtere. Men ved større rørleggerarbeid må autoriserte rørleggere tilkalles for å sikre at arbeidet utføres i henhold til gjeldende forskrifter.

22.9 Viktigheten av vaktmesterens arbeid
Vaktmester er avgjørende for å opprettholde daglig drift og sikre at eiendommen er trygg og trivelig for beboerne. Ved å utføre daglig tilsyn og småreparasjoner, kan vaktmesteren bidra til å identifisere problemer før de utvikler seg til større, kostbare skader.

22.10 Kontakt og oppdrag til vaktmester
Vaktmester er kun for fellesoppgaver i borettslaget, vaktmester skal følge sjekklista gitt av styre. Beboer kan ikke kontakte direkte til vaktmesterfirma.

23. Brudd på husordensreglene

23.1. Husordensreglene betraktes som en del av husleiekontrakten for Valhall Borettslag.

23.2. Brudd på reglene blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten. Det vises ellers til husleiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.

23.3. Brudd på husordensreglene er brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

23.4. Alle klager fra beboere skal leveres skriftlig til styret, med navn og telefonnummer. Anonyme klager, muntlige klager og klager på SMS vil ikke bli behandlet.

23.5. Gjentatte, grove overtredelser av husordensreglene gir styret i borettslaget rett til å gi andelseier/fremleier et salgspålegg etter borettslagslovens § 5-22, og eventuelt ved at borettslaget kan kreve tvangsfravikelse etter borettslagslovens § 5-23.

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

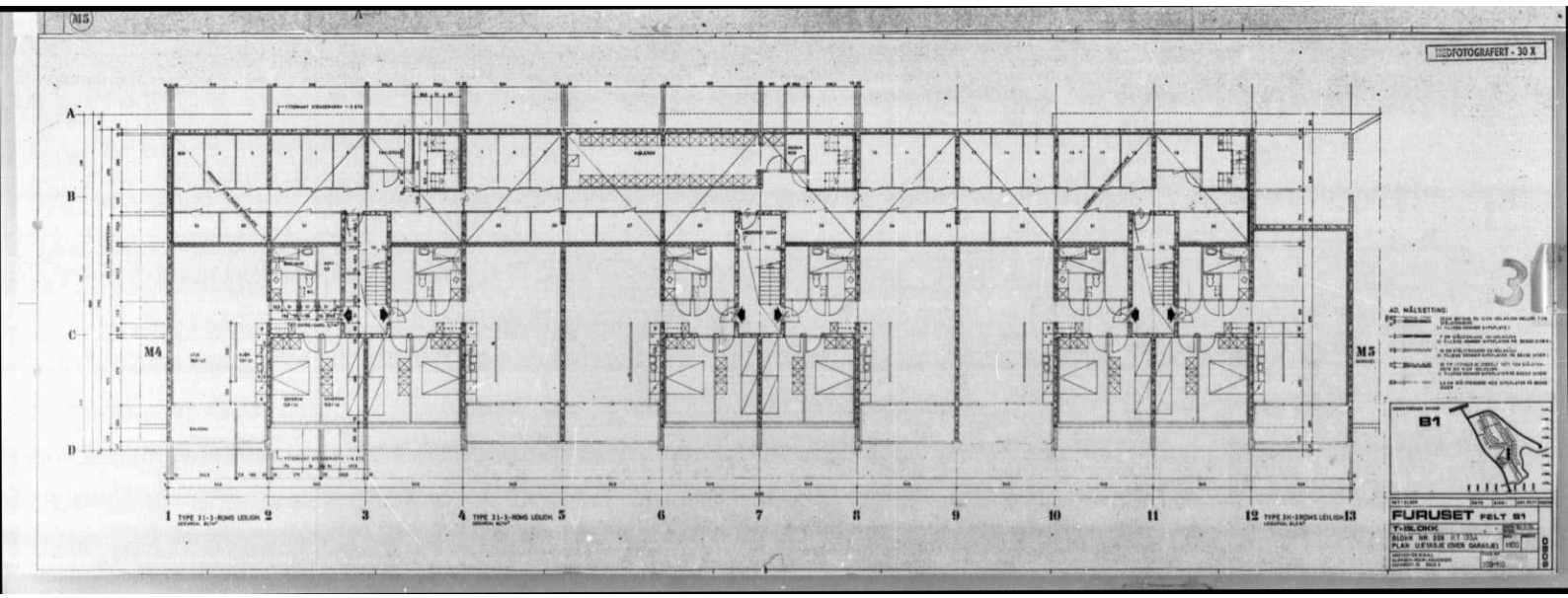
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(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.


FOTOGRAFERT - 30 X
FURUSET FELT B1
T-BLOKK
B1
M4
M5
TYPE 3 1-3-ROMS LEILIGH
TYPE 3 1-3-ROMS LEILIGH
TYPE 3H-3ROMS LEILIGH

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted +~~104/118+19+25~~ +106, 104, bl. 209 +115, Furuset nord felt B 1	Journalnr. 74/129	Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-
Arbeidets art Boligblokk.	Innlevert 15/1-74	
Bygningens art		
Byggherre Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo-1.		
Byggemelder Ark.ne Klippgen - Holm - Halvorsen, Oscarsgt. 19, Oslo-3.		

Dato **3. juli 1974** **EB/LH**

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 18.2.74 på kartet, til ekspedisjon av samme dato og til helserådets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 26.2- og 8.5.74. Kfr. vedlagte gjenparter. De stilte betingelser må følges.

Det må redegjöres for konstruksjoner og ventilasjon.

Full elektrisk oppvarming kan godkjennes på bygningsrådets generelle betingelser, kfr. bygningssjefens sirkulære 5/67 som vedlegges.

Det må ved tinglyst erklæring sikres rett til adkomst og bruk av felles tilfluktsrom.

Bestemmelsen i byggeforskriftenes kap. 53:32 må følges. Redegjörelse må sendes inn.
Det må anordnes sluse mellom w.c. og stue.
Det må redegjöres for materialanvendelse i boder m/overdekning på balkonger.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene **I. V.**

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— **1.5.6.7.10.17.20.21.23.**

Arbeidet må *ikke* påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [X] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. hvm likt se hengs. T-204
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent. sak 74/121 OS.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. **Planen være stadfestet.** Se merknad
- [X] I. **Plan for boder være godkjent.**
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

Erling Bakke.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

ZK

DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT

KONTORADRESSE: PILESTREDET 33 — TELEFON 20 22 70
POSTADRESSE: POSTBOKS 8112, OSLO-DEP. OSLO 1

Arkitekt Rande Klippgen
Oscarsgate 19

OSLO 3

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 FEB 1974

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
	3453/73 D ER/AR	16. oktober 1973

OSLO KOMMUNE - SAMTYKKE I BRUK AV BRANNBART MATERIALE I FASADER PÅ BOLIGBLOKKER FOR OBOS PÅ FURUSET
Brev hit av 21. september 1973.

I henhold til uttalelse av 9. oktober 1973 fra Statens
./. branninspeksjon, vedlagt i gjenpart, vil departementet i samsvar med søknad ikke ha noe å bemerke til at det brukes brennbart materiale (finer eller panel) i fasader på ovennevnte blokker, jfr. byggeforskriftenes kap. 55:42411. Vilkåret for samtykket er at de vilkår som er nevnt av Statens branninspeksjon i brev av 9. oktober d.å. og departementets forskrifter av 2. april 1973 etter-
./. kommes. Et eksemplar av omtalte forskrifter legges ved. Videre må eventuelle vilkår fra kommunen følges.

Gjenpart av dette brev er sendt Oslo brannvesen.

./. Mottatte tegninger følger vedlagt tilbake.

Etter fullmakt

Johan L. Ditlefsen

Erling Kr. Reed

OSLO BYPLANKONTOR
000673 28 JAN 74
Bil. Nr. 4/16

Arkitektene Klippgen- Holm
og Halvorsen
Oscars gate 19

OSLO 3

18. oktober 1976

Overarkitekt Bakke

EB/RJ 74/125

Gnr.104, bnr.18 +19 + 25 +106/104, Blokk 205 + M2, Furuset nord felt B 1
Boligblokk
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag

Deres brev av 5.10.76 er mottatt.

Bygningssjefen finner etter omstendighetene ikke å ville kreve kledning av skrågesimsene på de i brevet nevnte blokker på feltene B 1 og B 3.

På de bygg som nå er under bygging gjelder kravet om kledning alle "skrågesimser".

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad.
bem.

Erling Bakke.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO C * 1150 60

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
10. november 1978

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.104,bnr.80 ~~88~~.Bl.209 +M5,Vestre Haugen 64-66-68, Oslo 10

Journalnr.
74/129

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
31.10.1978

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder
Arkitektene Klippgen - Holm og Halvorsen, Oscarsgt. 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Ingeniör Bent Thune-Holm, c/o Ragnar Evensen A/S, Tollbugt. 25, Oslo 1

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

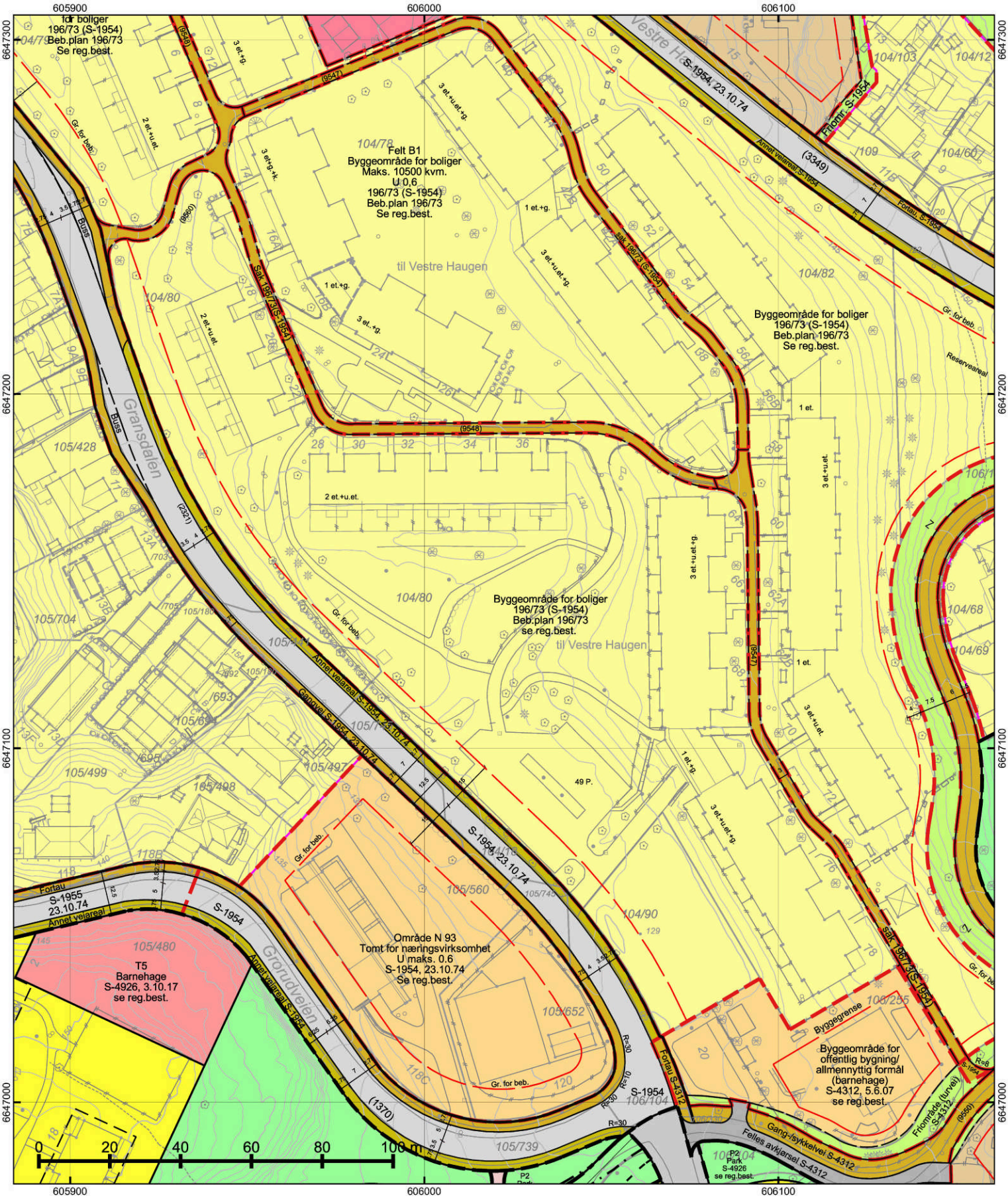
For bygningssjefen

Overingeniør
Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C 15. 4000. Aarvoll

Oslo Bygningskontroll



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

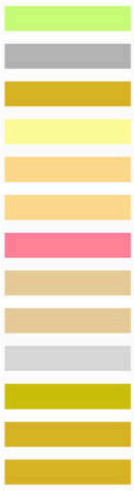
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156310/ 86530844
Adresse: Vestre Haugen 66
Gnr/Bnr: 104/80
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



41 - Turvei/skiløype
70 - Felles avkjørsel
73 - Felles gangareal
110 - Bolig m.tilh. anlegg
142 - Forr./kontor/industri
149 - Offentlig/allmennyttig
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
170 - Privat institusjon
171 - Privat skole
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei



1110 - Boligbebyggelse
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
2010 - Veg
2015 - Gang-/sykkelveg
3040 - Friområde
3050 - Park

RpBestemmelseGrense

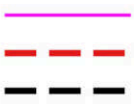


RpAngittHensynSone

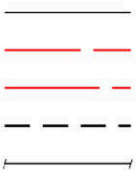
RpAngittHensynGrense



70 - Felles avkjørsel
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense



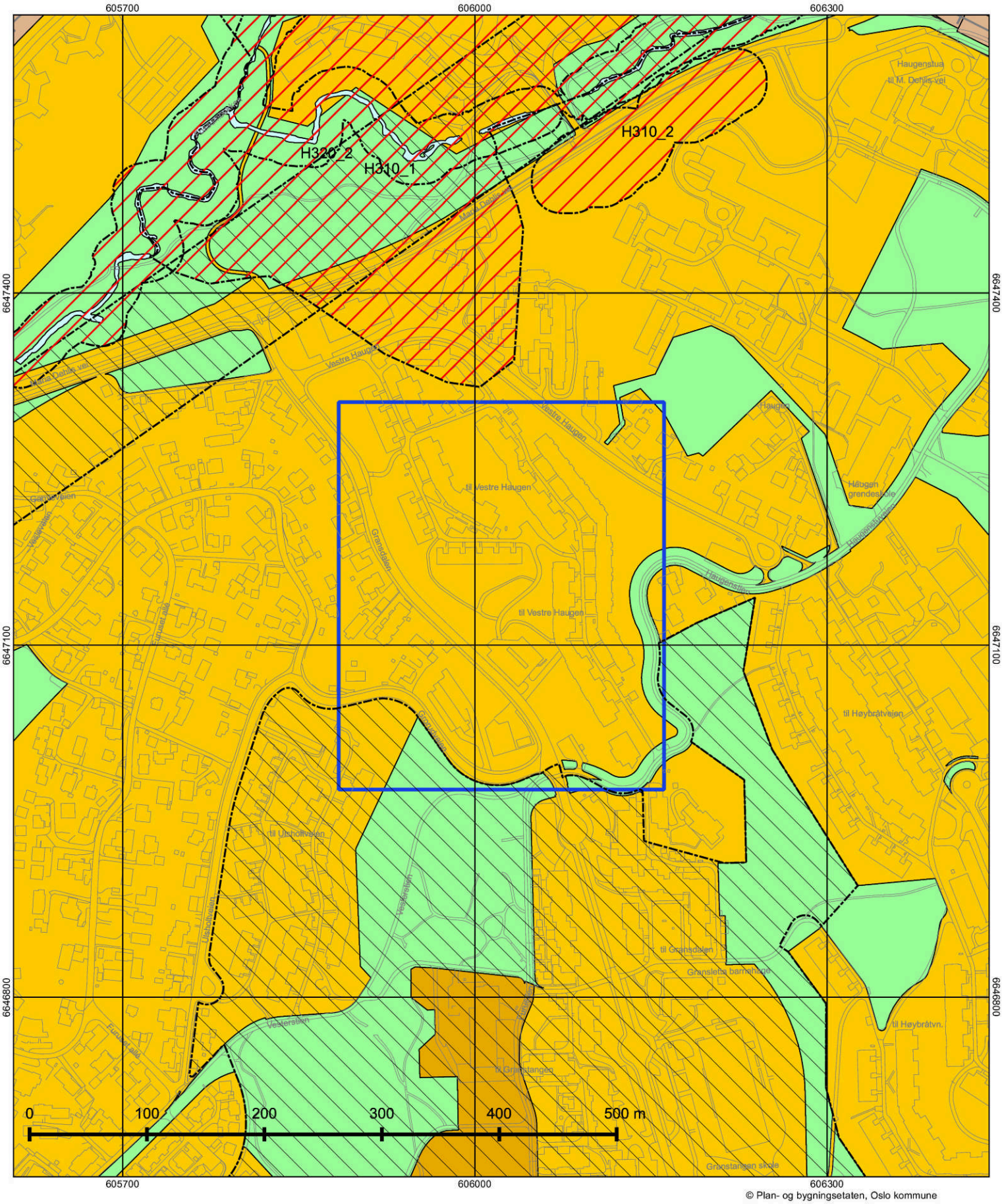
Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)



Feltinndeling
Grense for bebyggelse
Byggegrense
Byggegrense
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oppheving av eiendomsgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156310/86530844
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

John-André Rasmussen
VESTRE HAUGEN 66

Dato: 20.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530844
9138795

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.104 BNR. 80

Vi viser til bestilling av 20260420 for VESTRE HAUGEN 66.

GNR. 104 BNR. 80

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.06.1975.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

18463 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

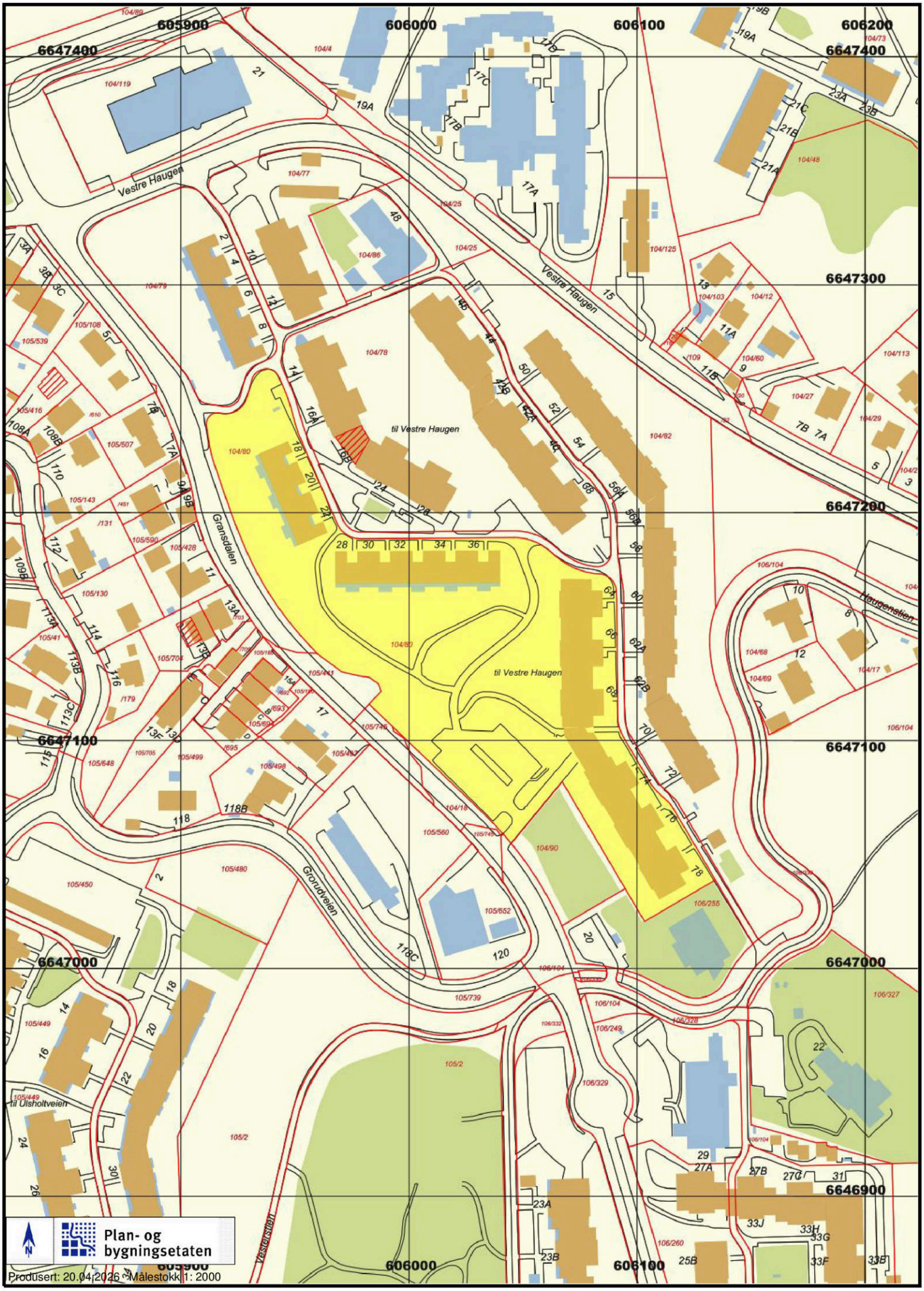
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


605900
606000
606100
606200
6647400
6647300
6647200
6647100
6647000
6646900
Vestre Haugen
Gransdalen
Haugenstien
Grorudveien
Vesterstien
til Ulsholtveien
til Vestre Haugen
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.04.2026 - Målestokk 1: 2000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vestre Haugen 66, 1054 Oslo
Gnr. 104, Bnr. 80, andelsnr. 73 i VALHALL BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
323260007

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: John André Rasmussen

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 994 55 290

E-post: john.rasmussen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
