

aktiv.



Vestre Haugen 14, 1054 OSLO

**Flott og innholdsrik 3-roms med
innglasset balkong. Varmtvann
inkl. Garasjeplass. Nytt bad i 2024.**



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 420 000,-
Fellesgjeld: Kr 481 067,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 3 910 288,-
Felleskostn.: Kr 5 263,-
Selger: Tahir Zaman

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 65/70 kvm
Tomtstr.: 10693.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 104, bnr. 78
Andelsnr.: 183
Oppdragsnr.: 1104240094

Flott og innholdsrik 3-roms med innglasset balkong. Varmtvann inkl.

Velkommen til Vestre Haugen 14! En lys og trivelig leilighet i et populært boligområde. Herfra er det korte avstander til T-bane, tog, diverse servicefasiliteter, et bredt utvalg av idrettsfasiliteter og flotte turområder. Her kan du flytte inn i et veldrevet borettslag i et hyggelig bomiljø. Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré/ gang, stue, separat kjøkken, et flott bad, to soverom og en innglasset balkong.

Kort fortalt:

- Flott og romslig 3- roms i tredje etasje
- Innglasset balkong
- Nytt bad fra 2024 tatt i regi av borettslaget
- Arealeffektiv planløsning
- Varmtvann inkl.
- Garasjeplass
- 13 min til t-bane
- Nærhet til Østmarka med gode rekreasjonsmuligheter

Velkommen til visning!



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 33 |
| Egenerklæring | 45 |
| Nabolagsprofil | 125 |
| Budskjema | 136 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - b: 5 m²

BRA totalt: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 5 m² Ekstern bod.

3. etasje

BRA-i: 60 m² Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom, Bod

3. etasje

BRA-b: 5 m² Innglasset balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

- Utendørs gjesteparkering.
- Utendørs sykkelparkering.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til Prom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA). I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA). Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA). Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befarings.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10693.9 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt opparbeidet med plenarealer og internveier.

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt til midt mellom Furuset og Høybråten, i Oslo kommune. Fra boligen er det gangavstand til skoler i alle trinn, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er også kort vei til flere tur- og løypealternativer innover i Østmarka, med gode fiske- og bademuligheter, ridestier, oppkjørte skiløyper, samt flere sportsstuer med servering. Det er 9 minutters gange til Coop Xtra på Furuset senter, samt kort vei til nærbutikken Grorud. Med bil er det kun 8-10 minutter til Lørenskog, hvor du blant annet finner Lørenskog hus og Metro Senter med over 100 butikker og spisesteder og kino. Stovner senter ligger også i området og tilbyr en rekke fasiliteter. Strømmen Storsenter og Storo Storsenter er andre alternativer til shopping. Det er ca 13 min å gå til Furuset t-bane og 9 min til Grorud stasjon.

Høybråten og Stovner IL har et godt idrettstilbud med flere forskjellige aktiviteter. I tillegg ligger Furuset Forum (håndball- og ishockeyhall) og Furuset aktivitetspark i nærheten. I aktivitetsparken er det klatrenett, styrkeapparater, kunstgressbane, sandvolleyballbane, labyrint, løpebane, lekeplass og kunstisbane med utleie av skøyter om vinteren. Et nytt tilskudd til det ellers rike aktivitetstilbudet som finnes i området, er det også blitt etablert frisbeegolf i nærområdet.

Andre rekreasjonsmuligheter som ligger i nærheten er Furuset bad, Nordre Lindeberg gård og Jerikobakken en populær alpinbakke. Det er gode akemuligheter ved siden av bakken, som tilbyr både varmestue og utlån av utstyr. Verdensparken ligger også på Furuset. Her er det benker, griller, hinderløype, frukt- og bærhage, lekelandskap og bekk.

Se for øvrig vedlagt nabolagsprofil for flere avstander og ytterligere informasjon om området.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Ruben Aurland Johansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, forblendet utvendig med fasadeplater. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie. Bygningen er oppført i 1976, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner (Kjøkken / 3. etasje)

Overflater på innvendige vegger

Etasjeskiller

Rekkverk og annen fallsikring

Ventilasjon

Elektrisk anlegg

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Hele badet ble rehabilitert av borettslaget. Arbeid utført av I regi av brl. Firma: Ringside bademiljø

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja. Beskrivelse: Alt det er oppgradert

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja. Beskrivelse: Av brl.

Innhold

3. etasje: Bad, entré/gang, kjøkken, stue, to soverom og bod.
Annet. Disponibel bod og garasje plass i kjeller.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Nytt røropplegg i kjøkken.
Nytt bad.

Modernisert/Påkostet år

2024

TV/Internett/Bredbånd

Telia.

Parkering

Det medfølger fast biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Borettslaget har gjesteparkeringsplasser og garasjer, samt kommunale parkeringer og ladestasjoner langs vestre haugen.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

88010020

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulvstøp i bad.

Info strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt av selger.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 420 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 961 364

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 653 183

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

TV/internett, vaktmester, trappevask, varmtvann, betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter samt generell drift og vedlikehold av borettslaget.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 263

Andel Fellesgjeld

Kr 481 067

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.10.2024

Andel fellesformue

Kr 6 738

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Valhall Borettslag

Organisasjonsnummer

951660760

Andelsnummer

183

Om borettslaget

Borettslaget består av 324 andelsleiligheter. Valhall Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951660760, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 104, 78-79-80-82. Første innflytting skjedde i 1976. Tomten ble kjøpt i 1986.

Styrets arbeid

Valhall borettslag er oppført mot slutt en 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 besluttede organ. De vedtak som generalforsamlingen treffer, 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 2023 avholdt 15 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 OBOSprosjektet, vaktmester sentralen og møter med leverandører. Det har vært flere byggemøter og befaringer hos beboere og felles områder forbindelse med rehabiliteringsprosjektet. Generalforsamling ble

avholdt 9. mai 2023. Det er sjelden uenighet i styret, og styrearbeidet og samarbeidet flyter bra. I løpet av 2023 styret har jobbet med flere prosjekter blant utredning bygging av leiligheter, Gulvet i garasjer, rør og baderoms rehabilitering.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: OBOS02-98207919993

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 197.205.804,-

Restløpetid: 27 år 7 md.

Terminer per år: 12

Rente: Flyt 5,45%

Andel av saldo: 481.067,-

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten. Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen.

Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om kjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper.

Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 78 i Oslo kommune. Andelsnr. 183 i Valhall Borettslag med orgnr. 951660760

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/104/78:

16.07.1986 - Dokumentnr: 42973 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1975 - Dokumentnr: 10368 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:104 Bnr:25

26.08.1975 - Dokumentnr: 926986 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.104 BNR.85.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 23.04.1976.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 19.07.2016.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.04.1976.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende anlegg i henhold til reguleringsplan 19673 datert 11.04.1973 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Det er per dags dato ingen reguleringsplaner av betydning for eiendommen.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i relevante reguleringsplaner. Dette kan gjøres via Oslo kommune planinnsyn. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 420 000 (Prisantydning)

481 067 (Andel av fellesgjeld)

3 901 067 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 910 288 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 917 488 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 920 288 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

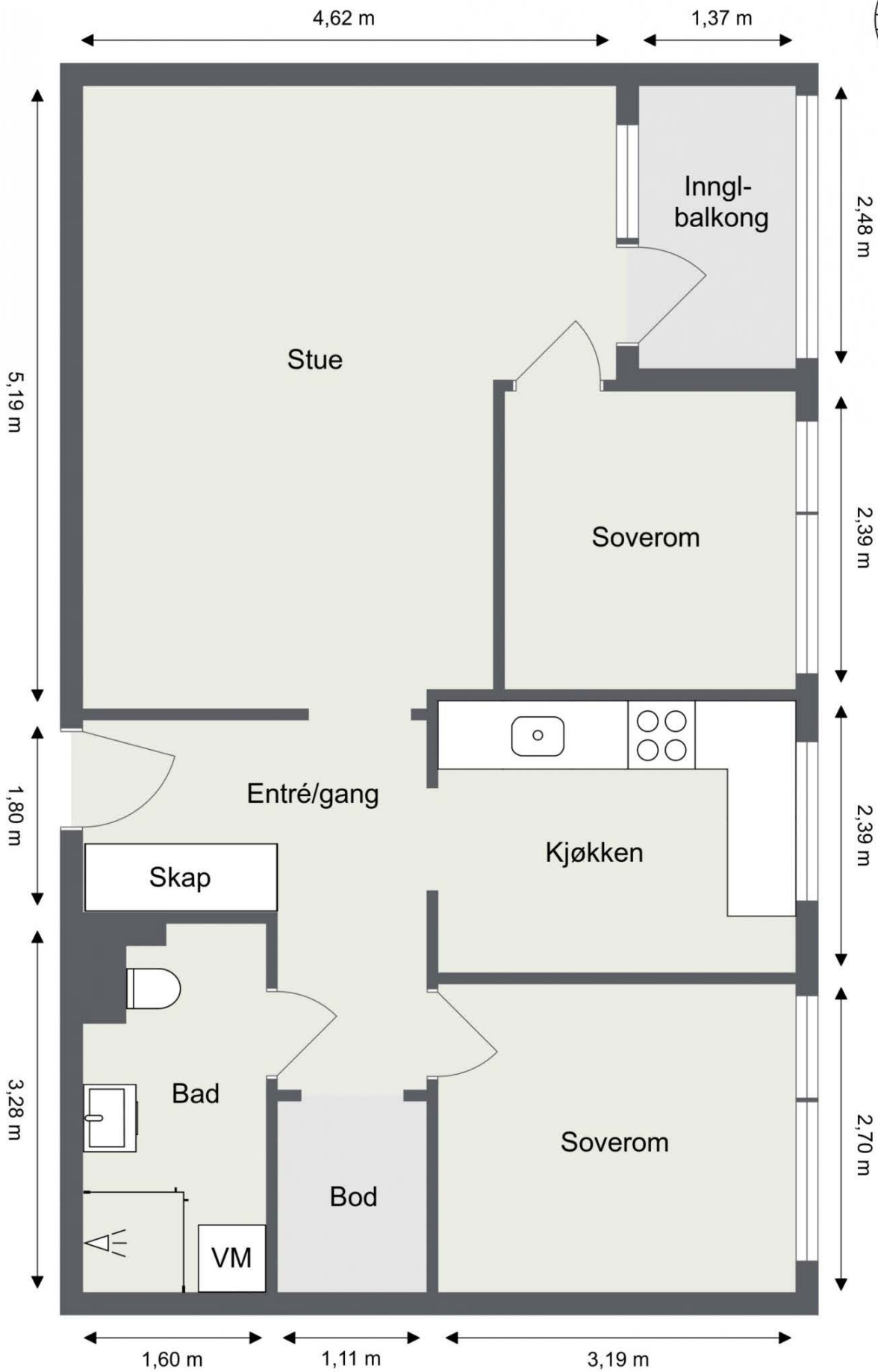
Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3
0985 OSLO

Salgsoppgavedato

07.11.2024





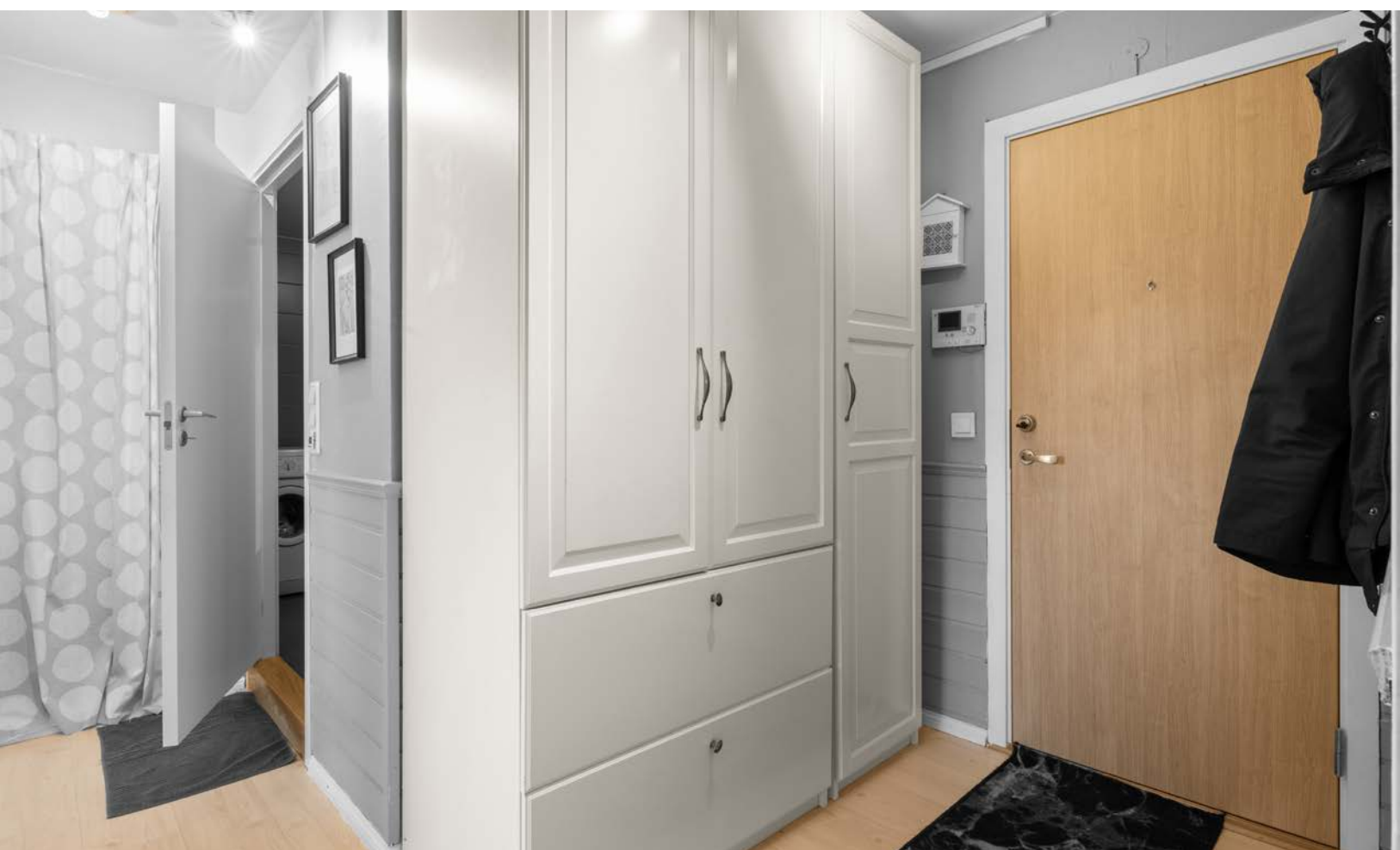


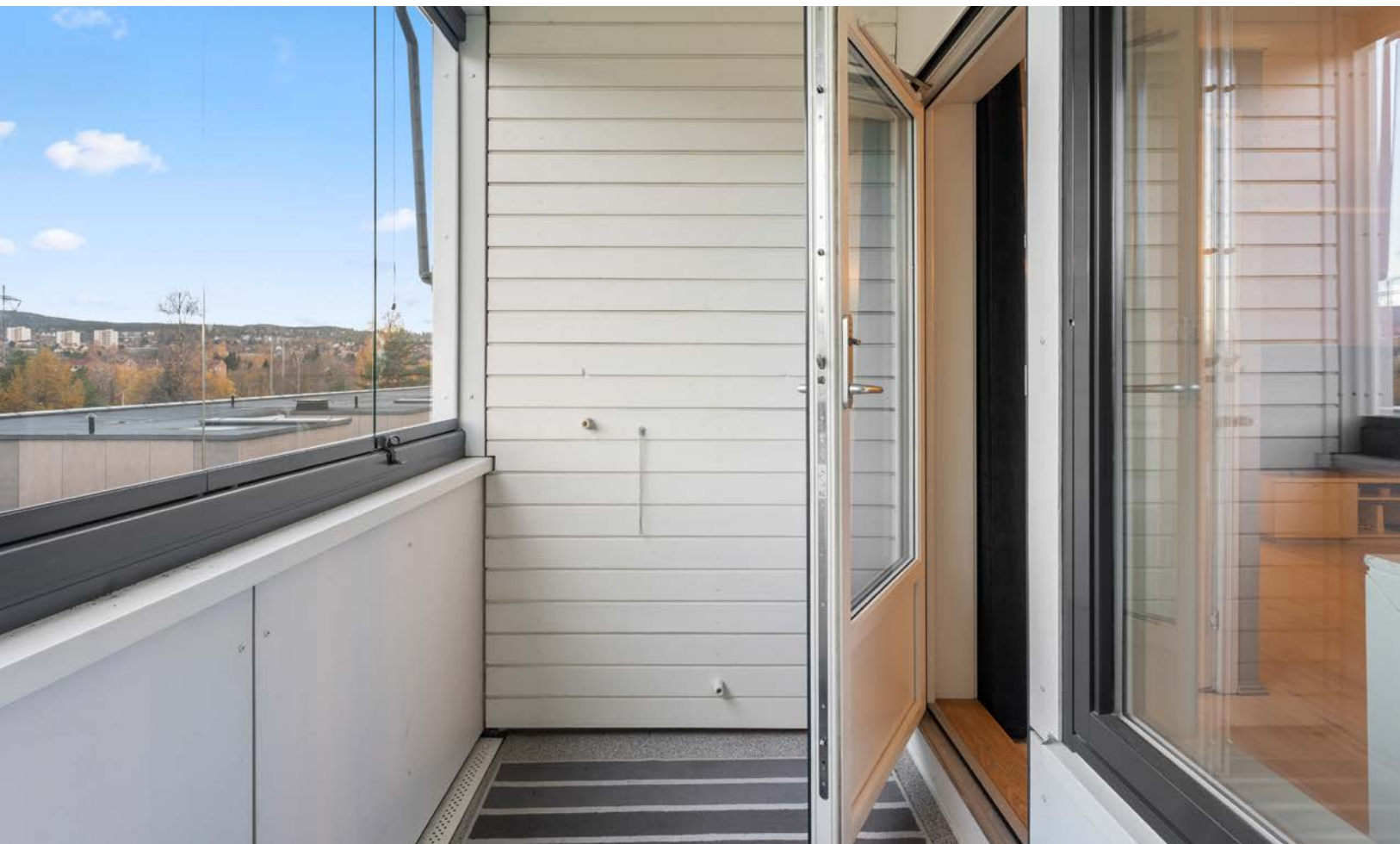


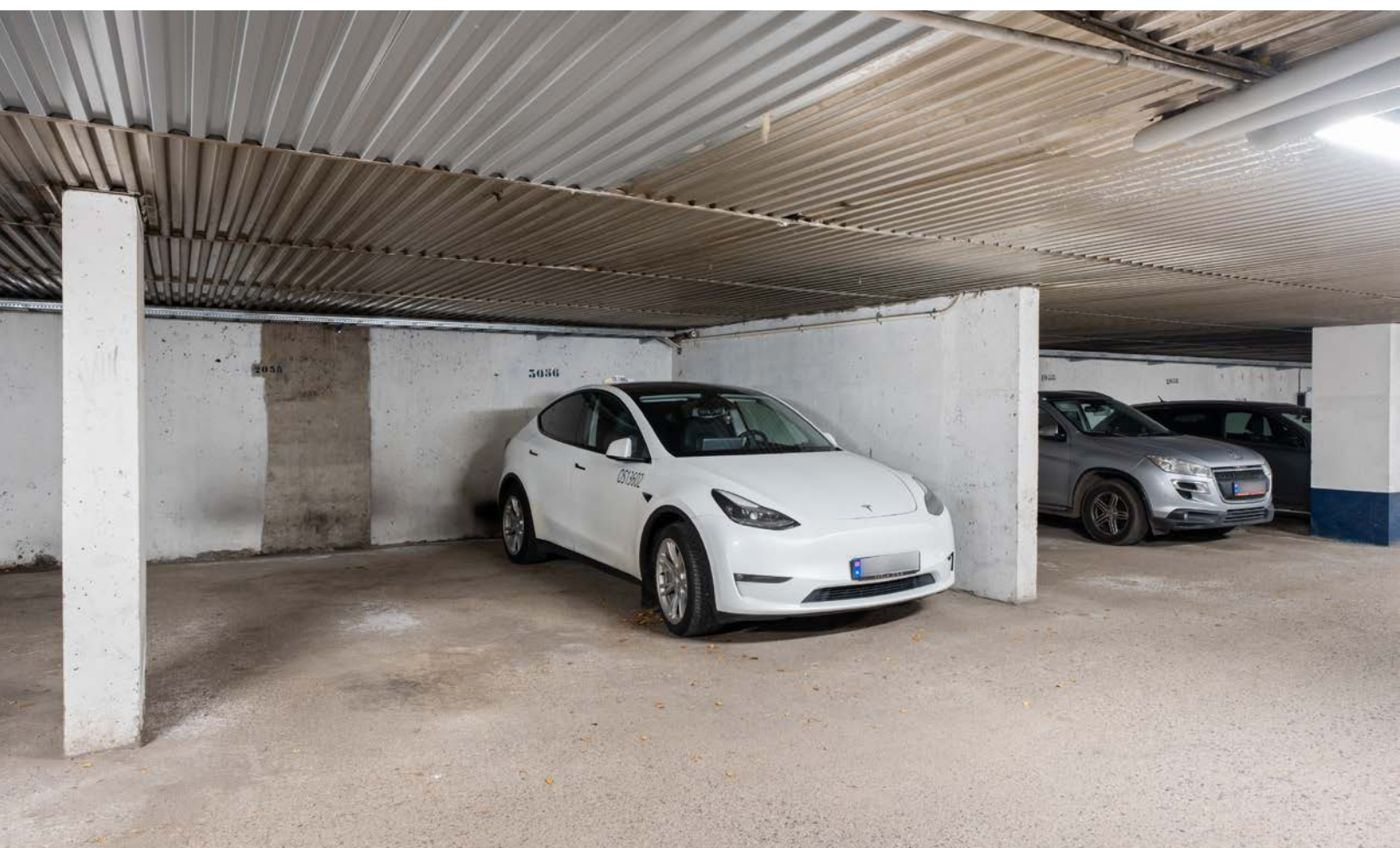




















Vedlegg

VESTRE HAUGEN 14, 1054 OSLO

Gnr: 104 Bnr: 78 0301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring: 22/10/2024
Utskriftsdato: 24/10/2024
Oppdragsnummer: 98303
Referansenr:

Ruben A. Johansen

RUBEN AURLAND JOHANSEN
ra@takseringnorge.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98303>

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.

Leiligheten ligger i 3. etasje med innglasset balkong.

Leiligheten disponerer ifølge eier en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, forblendet utvendig med fasadeplater.

Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1976, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i borettslaget

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:

2024:

Nytt rørapplegg i kjøkken.

Nytt bad.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner (Kjøkken / 3. etasje)
- Overflater på innvendige vegger
- Etasjeskiller
- Rekkverk og annen fallsikring
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Tahir Zaman
 Takstmenn: Ruben Aurland Johansen
 Befaring/tilstede: Eier: Tahir Zaman , Takstmann: Ruben Aurland Johansen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 104 Bnr: 78
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 10693.9 m²
 Hjemmelshaver: Valhall Borettslag
 Adresse: Vestre Haugen 14, 1054 Oslo

Andelsleilighet

Selskap: Valhall Borettslag
 Organisasjonsnr: 951 660 760
 Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
 Eier: Tahir Zaman
 Andelsnummer: 183

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|-----------------|------------|--|---------|--------|----------|
| Eier | 22/10/2024 | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | | |
| Egenerklæring | | Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt. | | | |
| Ambita infoland | 21/10/2024 | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | | |

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1976

| Arealer NS3940:2023 (m ²) | | | | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------|------------------------------------|
| Etasje | BRA (bruksareal) | | | Sum etasje: | TBA (terrasse- og balkongareal) |
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | | |
| Kjeller | 0 | 5 | 0 | 5 | 0 |
| 3. etasje | 60 | 0 | 5 | 65 | 0 |
| Sum bygning: | 60 | 5 | 5 | | 0 |

Sum BRA: 70

| Romfordeling | | | |
|--------------|---|--------------------------------|-------------------------------|
| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
| Kjeller | | Ekstern bod | |
| 3. etasje | Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom, Bod | | Innglasset balkong |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Fordeling P-/S-rom

P-rom: 58 m². S-rom: 7 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, forblendet utvendig med fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Felles fasiliteter:

- Utendørs gjesteparkering.
- Utendørs sykkelparkering.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2014.

Tilstandsvurdering: Vinduet på ett soverom tar i karmen og bør justeres. Det er observert noe misfarging på enkelte vinduer.
TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2014.

Tilstandsvurdering: Balkongdøren er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering.
TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Innvendige dører

| | |
|---------------------|---|
| Beskrivelse: | Glatt innvendig dør til bad. Profilerte innvendige dører for øvrig. |
| Tilstandsvurdering: | Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. |

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringsstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Kjøkkeninnredning

| | |
|---------------------|---|
| Beskrivelse: | Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. |
| Tilstandsvurdering: | Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Normal slitasje fra monteringsstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Det er observert noe avflassing på sokkel. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. |

TG: 1

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

| | |
|---------------------|---|
| Beskrivelse: | Innvendige gulv er belagt gulvbelegg i bod. Laminat for øvrig. |
| Tilstandsvurdering: | |

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

| | |
|---------------------|---|
| Beskrivelse: | Sparklet og malte overflater på plater/murpuss i bod. |
| Tilstandsvurdering: | Det er observert en del skru hull og synlige skjøter i veggoverflaten. TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter samt nevnte forhold. |

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

| | |
|---------------------|--|
| Beskrivelse: | Malt tapet i ett soverom, deler av soverom 2, samt deler av stue. Tapet på en vegg i stue. Malt brystningspanel for øvrig. |
| Tilstandsvurdering: | Det er observert rift i tapet i vegg inn mot bod. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. |

TG: 1

Overflater på innvendig himling

| | |
|---------------------|---|
| Beskrivelse: | Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue |
| Tilstandsvurdering: | |

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue og ett soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 22 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Vestvendt innglasset balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue ca. 3 m². Dekke i betong.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk i betong kledd med fasadeplater.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden er målt til 93 cm.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i gang.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereeder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Noe åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer for øvrig med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap. Automatisk vannstopper er montert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

Elektrisk oppvarming

| | | |
|---------------------|---|-------|
| Beskrivelse: | Varmekabler i gulvstøp i bad. | |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. | TG: 0 |

Ventilasjon

| | | |
|---------------------|---|-------|
| Beskrivelse: | Spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i kjøkken, bod, bad. Det er overstrømningsventil mellom ett soverom og bod. Luftespalte med lufttilførsel under dør til våtrom. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir. | |
| Tilstandsvurdering: | Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Avtrekksventiler er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. | TG: 2 |

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

| | | |
|---------------------|---|-------|
| Beskrivelse: | Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger delvis skjult og delvis åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Samsvarserklæring signert og datert 14.12.2023 er fremvist for følgende arbeider: Varmekabler i støp, kursopplegg fra sikringsskap, stikk for allment bruk v/vask, punkt for vannstopper, de- og remontering av utstyr, lampepunkter, stikk for vask/tørk, øvrig tilvalg. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. | |
| Tilstandsvurdering: | Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. | TG: 2 |

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 3. etasje

| | | |
|--------------|---|--|
| Beskrivelse: | Badet er i følge eier pusset opp i 2024 i regi av borettslaget. Det foreligger dokumentasjon for oppussing av bad, med unntak av membran. | |
|--------------|---|--|

Overflater på innvendige gulv - Bad, 3. etasje

| | | |
|---------------------|---|-------|
| Beskrivelse: | Fliser på betong. Sluk i plast. | |
| Tilstandsvurdering: | Fall mot sluk på gulv er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. TG 1 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon på membran. | TG: 1 |

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG 1 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon på membran.

TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Fast inventar – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant. Veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Kjøkken, 3. etasjeLedningsnett for sanitærinstallasjoner – Kjøkken, 3. etasje

Beskrivelse: Det er manglende automatisk vannstopper i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken og derfor gitt tilstandsgrad 2. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b).

Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH).

Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord | |
| Oppdragsnr. | |
| 1104240094 | |
| Selger 1 navn | |
| Tahir Zaman | |
| Gateadresse | |
| Vestre Haugen 14 | |
| Poststed | Postnr |
| OSLO | 1054 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2021 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 3 |
| Antall måneder | 6 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 1104240094

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

Initialer selger: TZ

1

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

| | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Hele badet ble rehabilitert av borettslaget. |
| Arbeid utført av | I regi av brl. Firma: Ringside bademiljø |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

| | |
|-------------|-----------------------|
| Beskrivelse | Alt det er oppgradert |
|-------------|-----------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

| | |
|-------------|--------|
| Beskrivelse | Av brl |
|-------------|--------|

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, tømmerarbeid 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

- 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

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnader 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: 1104240094

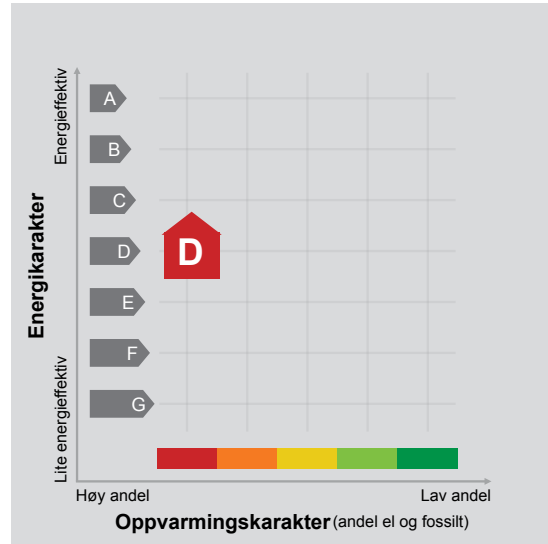
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Tahir Zaman | d9e41a2221a6dcf113cc6f612 875892c6f6d9279 | 07.11.2024 11:00:00 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1104240094

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Vestre Haugen 14 |
| Postnummer | 1054 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 104 |
| Bruksnummer | 78 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80728158 |
| Bruksenhetsnummer | H0303 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-42208 |
| Dato | 23.10.2024 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG |



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

8121878

450/3056

23.10.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 21.10.2024.

Boligselskap: 450 Valhall Borettslag
Organisasjonsnr: 951.660.760
Andelseier: Tahir Zaman
Leieobjektnr: 3056
Adresse: Vestre Haugen 14, 1054 OSLO
Andelsnummer: 183
Borettsinnskudd: kr 32.900,–
Hjemmeside: <http://web4.herborvi.no/0450/>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 88010020.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Rør og baderomsrehabilitering 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 (polisnr.: 88010020)
- Kabel TV: TELIA
- Heis: nei

Selskapets totale lån og vilkår:

| Lånenr | Type | Restsaldo | Restløpetid | Term pr. år | Avdr.frihet til og med | Type rente | Rente |
|------------------------|------|---------------|-------------|----------------|---------------------------|---------------|-------|
| * OBOS02-98207919993 A | | 197.205.804,- | 27 år 7 md. | 12 | | Flyt | 5,45% |

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.263,- pr. md.

Herav:

| | |
|-----------------|---------|
| Felleskostnader | 5.167,- |
| Trappevask | 96,- |

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

| Ligningsverdi fås på ligningskontoret | Innberetnings- pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|--|--------------------------------------|----------------------------------|--------------|-----------|
| | 733,- | 18.461,- | 6.738,- | 426.074,- |

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| Lånenummer | Restsaldo | Kapital- kostnader |
|----------------------|-----------|-----------------------|
| * OBOS02-98207919993 | 481.067,- | 2.815,- |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 482.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.10.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

**HUSORDENSREGLER
FOR
VALHALL BORETTSLAG**

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

Husordensregler for Valhall borettslag

Valhall borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap, ikke OBOS, er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgiftene som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er et brudd på den inngåtte leiekontrakten.

Innhold

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

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

1. Alminnelighet

- 1.1. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00-07.00. Bruk nabovarsel dersom det kan bli støy utenom denne tiden. Se egne regler for oppussing under punkt 2. Vedlikehold.
- 1.2. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets skriftlige tillatelse og med samtykke fra leieboere som kan sjeneres.
- 1.3. Det må utvises omtenkksomhet ved bruk av TV, radio og musikkanlegg. Med åpne vinduer og balkongdører er det ingen lydisolasjon.
- 1.4. Det er ikke tillatt å drive barnehage i leiligheten.
- 1.5. Vis hensyn på nattestid både ute og inne i oppgangen.
- 1.6. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill ute på balkonger eller i hager. Kullgrill er kun tillatt på felles grillplass i borettslaget, ingen andre steder.

2. Vedlikehold

- 2.1. Alt av bygningsmessige endringer av leilighetens opprinnelige struktur, både utvendig og innvendig (eksempelvis bygging av lettvegger og romendringer) skal søkes om til styret. Det er ikke tillatt å starte på denne typen jobb uten skriftlig godkjenning fra styret.
- 2.2. Boring og banking er tillatt på hverdager fra kl. 08.00-19.00.
- 2.3. Piggging av badegulv kan foregå fra kl. 09.00-15.00 hverdager.
- 2.4. På lørdager er det tillatt å bore fra kl. 09.00-16.00.
- 2.5. Det er ikke tillatt å bore og banke på søndager og helligdager.
- 2.6. Beboere bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs.
- 2.7. Nabovarsel skal sendes til alle beboere i oppgangen ved rehabiliteringsprosjekter. Denne skal inneholde firmanavn, starttidspunkt og sluttdato for rehabilitering, samt en kontaktperson. Kopi av nabovarsel sendes til styret.”

3. Postkasser og navneskilt

- 3.1. Alle beboere (andelseiere og fremleiere) må ha originalt skilt på postkassen.
- 3.2. Skiltet skal bestilles gjennom styret og må betales av den enkelte beboer.
- 3.3. Nye skilt skal inneholde leilighetsnummer og navn på beboere.
- 3.4. Har man leieboer skal ikke vedkommende navn stå på postkassen, bruk C/O adresse.
- 3.5. Dersom beboeren ikke anskaffer nytt skilt innen 1 måned etter innflytting, vil borettslaget gå til anskaffelse av dette på beboerens regning. Det vil da påføres et gebyr på kr. 200 som tillegges beboers husleie.
- 3.6. Styret kan fjerne navnelapper som ikke er godkjente.
- 3.7. Egenlagde klistremerker med navn er ikke godkjent som postkasseskilt
- 3.8. Det er strengt forbudt å skrive på postkassene med tusj/penn.

4. Skader

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

5. Skadedyr

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

6. Balkonger, terrasser og vinduer

- 6.1. Det er ikke tillatt å montere eller endre noe som helst på fasader eller balkonger uten å søke styret først.
- 6.2. Balkonger, vindusrammer o.l. inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres.
- 6.3. Markiser skal ikke settes opp uten godkjenning. Markiser er beboers eget ansvar. Ved reparasjon, vedlikehold eller behov for utskifting må dette bekostes av beboer.
- 6.4. Det er ikke tillatt å montere egne antenner eller parabol på fasade/balkonger. Dersom dette ikke overholdes vil det bestilles nedmontering og eventuelt reparasjon på utvendige skader på beboers regning.
- 6.5. Det er ikke tillatt å montere varmpumper og/eller aircondition. Dersom dette ikke overholdes vil det bestilles nedmontering og eventuelt reparasjon på utvendige skader på beboers regning.
- 6.6. Det er ikke lov å vaske med slange på verandaen.
- 6.7. Bruk askebeger på verandaen og kast ikke sneiper ned til naboer eller på fellesområdet.
- 6.8. Det er ikke lov å henge gulvtepper over verandakanten.
- 6.9. Det er beboer sitt ansvar og vedlikeholde innglassing, vinduer og markiser.
- 6.10. Etter fasadeoppussingen i 2015/2016 skal fasader og balkonger holdes ryddige og enhetlige. Det er derfor ikke tillatt å henge opp gardiner og vinduspynt innenfor innglassingen på balkongene.
- 6.11. Det er ikke tillatt å henge opp ny, eller bytte ut eksisterende, lampe på balkonger/terrasser etter fasadeoppussing.
- 6.12. Etter fasadeoppussingen 2015/2016 er det ikke tillatt å borre/spikre eller lage noen form for hull i de nye veggplatene (harde Cembrit-plater på vidusveggene), samt betongvegger. Dersom beboer ønsker å henge opp noe må dette gjøres på treveggen på balkong/terrasser. Dette er viktig for å ikke ødelegge den nye isolasjonen til leiligheten.
- 6.13. Terrasse- og balkongpynt, samt møbler, kan kun plasseres på din egen terrasse/balkong og skal ikke være til sjenanse for naboer.
- 6.14. Det er ikke tillatt å plante noen form for beplantning utenfor terrasser på bakkeplan, da dette er fellesområder som skal beplantes av landskapsarkitekt.
- 6.15. Det er ikke tillatt å la busker vokse høyere enn 2 meter på terrasser/balkonger. Planter over 2 meter må trimmes.
- 6.16. Det er ikke tillatt å plante sammenhengende hekk eller trær inne på terrasser, da dette er høytvoksende og vil kunne ødelegge fasaden når det vokser for mye. I tillegg til at det også skal være mulig å komme til gjerder og skillevegger for å beise og vedlikeholde.

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

7. Parabol og antenner

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

8. Låsing av dører

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

9. Oppskyting av fyrverkeri

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

10. Lufting og behandling av teknisk utstyr

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

11. Trapper, trapperom og kjellergangen

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

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

12. Grøntanlegg

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

13. Sjøppel og avfallshåndtering

- 13.1. Vi har 5 søppelstasjoner i borettslaget.
- 13.2. Avfallshåndtering gjøres enkelt ved at hver husholdning sorterer følgende:
 - Matavfall i grønne plastposer (fås i butikker i nærområdet)
 - Plastavfall i blå plastposer (fås i butikker i nærområdet)
 - Restavfall sorteres i "vanlige" plastposer
- 13.3. Det er egne beholdere ved hver søppelstasjon for papir. Stor papp må rives opp.
- 13.4. Større gjenstander må beboerne selv sørge for at blir bortkjørt.
- 13.5. Det er strengt forbudt å kaste brennende gjenstander eller oljet avfall i søppelstasjonene.
- 13.6. Gjenstander må ikke settes utenfor søppelstasjonene. Dette vil bli fjernet for beboerens regning.

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

14. Vaskeriet

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

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

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

15. Dyrehold

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

16. Garasjeanlegg

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

17. Gjesteparkering og kjøreregler

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

18. Leie av Storstua

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

19. Styret, meldinger, rundskriv etc.

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

20. Opprykk til ledige leiligheter

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

21. Brudd på husordensreglene

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

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. Boret og overlating av bruk**
 - 4-1 Boretten
 - 4-2 Overlating av bruk (*Brl.Kapittel 5,11*)
 - 4-3 Bygningmessige 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(boret) 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 én 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 én 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) Nekte 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 én 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. Bli 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 tilfredsstillende 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, punkt 3-5 (1) 1. ledd, kan erverve andel i laget.

Dersom kommunen ikke ønsker å benytte forkjøpsretten, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstillende 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 én 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-antennor (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 hører under 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, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 insekter 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 pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelene 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. Nestleder 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 inntre 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 eksternt 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 generalforsamlingens 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 godkjenning 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 én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende 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.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

15. mai 2024 kl. 18:00, i Storstua. (Dørene stenges presis kl 18:00).

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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren 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. Fullmakt til styret Gransdalen 29 AS
8. Fullmakt til styret sameie FVS (Furuset vaktmestersentralen)
9. Kjøp av tomta foran blokk 210 (vestre Haugen 74-78)
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av delegat med vara til Furuset vaktmestersentral
13. Valg av valgkomité

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiveren i OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Rådgiveren i OBOS foreslått. Protokollvite velges i salen

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. Årsrapport.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 425 000.

Sak 7

Fullmakt til styret Gransdalen 29 AS

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Generalforsamlingen gir fullmakt til å vurdere og eventuelt gjennomføre salg av vår andel i Gransdalen 29AS.

Styrets innstilling

Det vil føre til økte kostnader med vedlikehold av bygg og andre drifts kostnader i Gransdalen 29 AS. Dersom vi beholder bygget så vil det føre høyre kostnader/husleie i borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

Sak 8

Fullmakt til styret sameie FVS (Furuset vaktmestersentralen)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret får fullmakt til å eventuelt melde seg ut av Furuset vaktmestersentralen.

Dette er å få ned kostnadene og effektivt drift.

Styrets innstilling

Årlig kostnader for FVS er veldig høy ca. 1,5 mil pr år, styret har fokus å redusere kostnadene og holde kontroll over husleien.

Styret trenger fullmakt å vurdere utmelding fra sentralen for en kostnads effektiv drift.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

Sak 9

Kjøp av tomte foran blokk 210 (vestre Haugen 74-78)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å forhandle eller kjøpe tomt foran blokk 210 for å unngå bygg foran blokkene.

Styrets innstilling

Området er stadig i nye reguleringsplaner. Styret ønsker å sikre tomte til aktiviteter for barn ikke for bygg. Forhandles med kommune.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Antony Paprotny
- Gunnar Løvheim

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erol Atay
- Marit Kvist

Vedlegg

1. 0518_001.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene 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 12

Valg av delegat med vara til Furuset vaktmestersentral

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 13

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Sumathy Selvakumar

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Jan Tore Halvorsen

Valg av 1 medlem 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 3:

- Egil Haugen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------------------|------------------|
| Leder | Shahid Dar | Hilton 18 |
| Nestleder | Antoni Paprotny | Vestre Haugen 60 |
| Styremedlem | Gunnar Løvheim | Vestre Haugen 46 |
| Styremedlem | Juwachim Jeyanayagam Reginold | Vestre Haugen 34 |
| Styremedlem | Veronika Solbrekke | Vestre Haugen 58 |
| Varamedlem | Marit Kvist | Vestre Haugen 68 |
| Varamedlem | Shahin Sabetnejad | Vestre Haugen 14 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | |
|-----------------|------------------|
| Delegert | |
| Shahid Dar | Hilton 18 |
| Varadelegert | |
| Antoni Paprotny | Vestre Haugen 60 |

Valgkomiteen

| | |
|--------------------|------------------|
| Erol Atay | Vestre Haugen 6 |
| Jan Tore Halvorsen | Vestre Haugen 18 |
| Egil Haugan | Vestre Haugen 20 |
| Zabin Nisa | Vestre Haugen 74 |
| Sumathy Selvakumar | Vestre Haugen 2 |

Generelle opplysninger om Valhall Borettslag

Borettslaget består av 324 andelsleiligheter.

Valhall Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951660760, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

104 78 79 80 82

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget 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.

Valhall Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Valhall borettslag er oppført mot slutt en 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 besluttede organ. De vedtak som generalforsamlingen treffer, 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 2023 avholdt 15 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 lfm 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 9. mai 2023. Det er sjelden uenighet i styret, og styrearbeidet og samarbeidet flyter bra.

I løpet av 2023 styret har jobbet med flere prosjekter blant utredning bygging av leiligheter, Gulvet i garasjer, rør og baderoms rehabilitering.

Avtaler med vaktmester og andre tjenesteleverandører:

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

| Tjeneste | Firma |
|-------------------|--------------------------------|
| Rørlegger | Ringside bademiljø |
| 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 | Furuset vaktmestersentralen |
| Parkering | P-service |

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, Styret har besluttet å ikke endre felleskostnader i 2024.

Ansettelse av vaktmester / portner eller andre:

Styret har daglig korrespondanse og nødvendige møter med vaktmestersentralen for å sørge for daglig drift og forbedringer.

Valhall borettslag er tilknyttet Furuset vaktmestersentralen.

Beboerkontakt:

Kommunikasjonen med beboere har foregått via

- Vibbo.no
- Felles mail, valhall@styrerommet.no
- Vakttelefon 97 11 98 96
- Skriv i postkasser/ oppslagstavler.
- Driftskalender for 2023 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.

Dette er et slags adgangskontroll som skal bidra til å bekjempe uønsket opphold og hærverk, tyveri mv. Dersom det skjer en alvorlig hendelse er det også mulig å hente ut logg på passeringer, da samtlige brikker har et id nr. som er knyttet opp mot brikkeieier/person.

Bomordning:

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, løsning er kontantfri alt skjer gjennom bankkort, prisen i 2018 er endret fra 20 til 25 kr.

Har man behov for en utvidet/ særskilt tillatelse kan styre kontaktes. Ved noen anledninger har bommen vært utsatt for påkjørsel/ hærverk. Bommen er overvåket med kamera hvor Securitas har ansvaret for drift av kamera. Nåværende bom er mer robust i forhold til den gamle som er byttet ut.

Styret ofte får klager forbindelse med biler som parkere foran bommen, dette er ikke bra for HMS, 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 opprydding 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, tall for 2020 viser lite bruk vaskeriet det vil si at høye kostnader enn inntekter. Vaskeriet skal være i drift fram til rør og baderom prosjektet er ferdig.

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 lading 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 ledepunktene 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. Bestilling skjer kun gjennom styret, for bestilling send beskjed via Vibbo, Betaling og installasjon På bakgrunn av bestilling sendes faktura, instillasjon starter når betaling er registrert.

Sameiet Furuset vaktmestersentral:

Borettslaget er medeier i sameiet Furuset Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse er satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

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 fase 1 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 anbudsrunder.

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 effektiv 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 monteres.
- Eksisterende belysning de- og monteres.
- Det kan inkluderes en utstyrspakke som en del av grunnpakken.

Denne kan inneholde:

- Ny servantinnredning med skuffer.
- 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.

Status Rør og baderomsrehabilitering:

- Prosjektet er etter timeplan, Styret og OBOS-prosjektet følger opp både økonomi og kvalitet.
- Blokk 208 (vestre Haugen 38-56 er allerede ferdig i 2022.
- Følgende blokker er ferdig i 2023
 - Blokk 212 (Vestre Haugen 58-62)
 - Blokk 213 (Vestre Haugen 70-72)
 - Blokk 209 (Vestre Haugen 64-78)
 - Blokk 204 (Vestre Haugen 10-12)
 - Blokk 205 (Vestre Haugen 14-16)

Blokk 206 (Vestre Haugen 24 26)

- Prosjektet har store fokus på HMS men pga. plass mangel noen containere står foran leiligheter.
- Styret har bestemt å legge baderoms dører i pakken, det vil si at ved behov VBM kan bytte dører.
- I perioden styret og prosjektgruppen hadde flere møter og befaringer til sikre driften av prosjektet.
- Prosjektgruppen hadde 2 beboermøter for å informere innhold og rutiner i prosjektet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

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

Driftsinntektene var til sammen i 2023 kr. 24 162 944.

Driftskostnadene var til sammen i 2023 kr. -56 142 026

Finanskostnader var til sammen i 2023 kr. -7 442 257.

Resultat

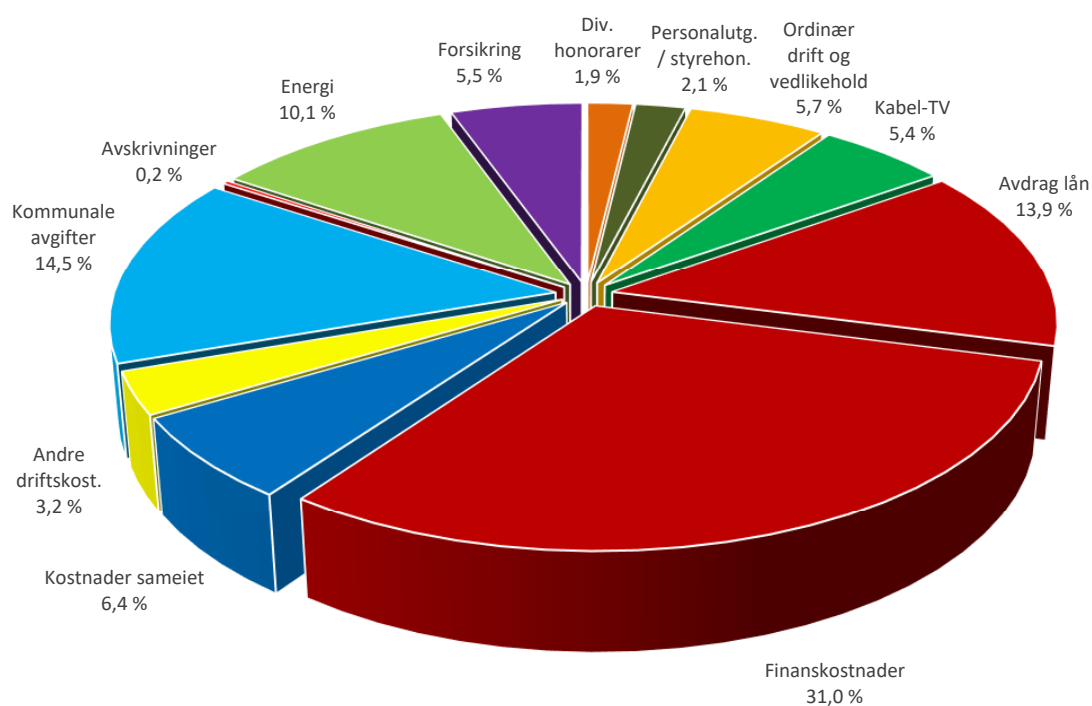
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 9 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

Kostnadsdiagram



| | | |
|-------------------|------------------------------|-----------------|
| 450 953 | Div. honorarer | 1,88 % |
| 499 141 | Personalutg./ styrehon. | 2,08 % |
| 55 888 | Avskrivninger | 0,23 % |
| 1 382 286 | Ordinær drift og vedlikehold | 5,75 % |
| 1 303 072 | Kabel-TV | 5,42 % |
| 3 349 193 | Avdrag lån | 13,93 % |
| 7 442 257 | Finanskostnader | 30,96 % |
| 1 548 694 | Kostnader sameiet | 6,44 % |
| 777 105 | Andre driftskostnader | 3,23 % |
| 3 492 823 | Kommunale avgifter | 14,53 % |
| 2 422 704 | Energi | 10,08 % |
| 1 316 408 | Forsikring | 5,48 % |
| 24 040 524 | Sum | 100,00 % |

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 45 000 000 til større vedlikehold som omfatter rør og badersrehabilitering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Valhall Borettslag har lån i OBOS-banken. Låne løper med 5,5% flytende rente, med månedlige terminer. Siste termin er 30.10.2044

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar økes med ca. 5,3%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Furuset Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2023 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Valhall Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valhall Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VALHALL BORETTSLAG INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

| Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|--------------------|-------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 5 700 460 | 7 818 896 | 5 700 460 | -465 642 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | -39 121 189 | -30 579 166 | 4 116 824 | -43 165 476 |
| Tilbakeføring av avskrivning 16 | 55 888 | 375 062 | 0 | 0 |
| Fradrag for gjennomført påkostn. | 5 727 685 | -61 804 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler 16 | 0 | -213 168 | 0 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån 21 | 30 469 828 | 149 718 071 | 0 | 50 000 000 |
| Fradrag for avdrag langs. lån 21 | -3 349 193 | -121 443 531 | -437 000 | -2 730 000 |
| Tilleggsinnb. borettsinnskudd | 48 000 | 0 | 0 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | -10 500 | -1 729 | 0 | 0 |
| Reduksjon langsiktig fordring | 87 828 | 87 828 | 0 | 0 |
| Økning egenkapital i fellesanlegg | -74 648 | 0 | 0 | 0 |
| Investering i aksjer/andeler | 200 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -6 166 101 | -2 118 437 | 3 679 824 | 4 104 524 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 28 -465 641 | 5 700 460 | 9 380 284 | 3 638 882 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 3 849 249 | 10 357 144 | | |
| Kortsiktig gjeld | -4 314 890 | -4 656 684 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 28 -465 641 | 5 700 460 | | |

**VALHALL BORETTSLAG
RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 23 783 350 | 21 575 370 | 23 642 000 | 25 827 000 |
| Andre inntekter | 3 | 379 594 | 607 781 | 40 000 000 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 24 162 944 | 22 183 151 | 63 642 000 | 25 827 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -74 141 | -71 411 | -71 600 | -71 000 |
| Styrehonorar | 5 | -425 000 | -425 000 | -425 000 | -425 000 |
| Avskrivninger | 16 | -55 888 | -375 062 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -17 375 | -16 500 | -15 000 | -18 000 |
| Andre honorarer | | -75 000 | 0 | 0 | -75 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -304 255 | -291 995 | -303 000 | -322 500 |
| Konsulenthonorar | 7 | -54 323 | -38 983 | -50 000 | -50 000 |
| Kontingenter | | -64 800 | -64 400 | -64 400 | -64 800 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -44 210 438 | -37 594 948 | -41 260 000 | -46 305 000 |
| Forsikringer | | -1 316 408 | -1 134 759 | -1 000 000 | -1 450 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -3 492 823 | -2 910 574 | -3 483 000 | -4 052 000 |
| Kostnader sameie | 27 | -1 548 694 | -1 628 246 | -1 625 176 | -1 625 176 |
| Energi/fyring | 10 | -2 422 704 | -3 231 952 | -3 200 000 | -3 000 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 303 072 | -1 430 592 | -1 500 000 | -1 500 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -777 105 | -654 825 | -629 000 | -679 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -56 142 026 | -49 869 247 | -53 626 176 | -59 637 476 |
| DRIFTSRESULTAT | | -31 979 082 | -27 686 096 | 10 015 824 | -33 810 476 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 300 150 | 273 291 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -7 442 257 | -3 166 361 | -5 899 000 | -9 355 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -7 142 107 | -2 893 070 | -5 899 000 | -9 355 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -39 121 189 | -30 579 166 | 4 116 824 | -43 165 476 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -39 121 189 | -30 579 166 | | |

**VALHALL BORETTSLAG
BALANSE**

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|---------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 63 158 865 | 59 100 000 |
| Rehabilitering | 15 | 0 | 3 989 552 |
| Tomt | | 1 551 931 | 1 551 931 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 27 | 1 005 656 | 931 008 |
| Andre varige driftsmidler | 16 | 141 159 | 197 047 |
| Aksjer og andeler | 17 | 20 700 | 20 700 |
| Langsiktige fordringer | 18 | 1 250 380 | 1 188 761 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 67 128 691 | 66 978 999 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 19 | 2 063 657 | 1 354 618 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 577 328 | 448 577 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 0 | 798 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 208 263 | 8 553 151 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 3 849 249 | 10 357 144 |
| SUM EIENDELER | | 70 977 940 | 77 336 143 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 324 * 100 | | 32 400 | 32 200 |
| Udekket tap | 20 | -123 508 335 | -90 184 144 |
| SUM EGENKAPITAL | | -123 475 935 | -90 151 944 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 21 | 174 661 826 | 147 541 191 |
| Borettsinnskudd | 22 | 14 993 000 | 14 945 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 23 | 484 159 | 345 212 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 190 138 985 | 162 831 403 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 3 270 250 | 4 625 227 |
| Skyldige offentlige avgifter | 24 | 52 | 1 621 |
| Påløpte renter | | 812 588 | 28 700 |
| Påløpte avdrag | | 231 629 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 25 | 371 | 1 136 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 4 314 890 | 4 656 684 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 70 977 940 | 77 336 143 |
| Pantstillelse | 26 | 254 794 500 | 254 794 500 |
| Garantiansvar | 27 | 1 021 856 | 1 643 979 |

Oslo, 15.04.2024

Styret i Valhall Borettslag

Shahid Dar
Veronika Solbrekke

Gunnar Løvheim

Juwachim J. Reginold
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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | 23 286 456 |
| Trappevask | 370 944 |
| Strømkostnader aug. 2022 - febr. 2023 | 105 418 |
| Fellesstrøm garasje | 19 300 |
| Eiendomsskatt | 11 456 |
| Ekstra kjellerbod | 10 800 |
| Parkeringsleie | 2 520 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 23 806 894 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | -23 544 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 23 783 350 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|----------------|
| Kortterminal | 133 657 |
| Ladebokser | 232 690 |
| Lading av kjøretøy mm | 9 247 |
| Nøkler | 4 000 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 379 594 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn | -1 410 |
| Overtid | -1 410 |
| Påløpte feriepenger | -371 |
| Arbeidsgiveravgift | -70 950 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -74 141 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 425 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 386, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS | -54 323 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -54 323 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|--------------------|
| Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS | -2 425 738 |
| Hovedentreprenør VBM Byggfornyelse AS | -40 402 414 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -42 828 152 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -169 539 |
| Drift/vedlikehold VVS | -170 363 |
| Drift/vedlikehold elektro | -158 310 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -113 220 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -190 672 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -20 202 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -397 672 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -128 618 |
| Egenandel forsikring | -30 000 |
| Kostnader dugnader | -3 690 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -44 210 438 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -11 508 |
| Vann- og avløpsavgift | -2 299 110 |
| Renovasjonsavgift | -1 182 205 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -3 492 823 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi | -1 102 527 |
| Strøm oljefyr el.bereder | -1 320 177 |
| SUM ENERGI / FYRING | -2 422 704 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -77 176 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -17 902 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -18 861 |
| Telefon-/kontormaskiner | -17 842 |
| Driftsmateriell | -18 644 |
| Vakthold | -163 020 |
| Renhold ved firmaer | -391 650 |
| Andre fremmede tjenester | -11 138 |
| Kontor- og datarekvisita | -453 |
| Trykksaker | -12 557 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -6 386 |
| Andre kontorkostnader | -5 846 |
| Telefon, annet | -14 213 |
| Porto | -62 |
| Gaver | -1 637 |
| Bank- og kortgebyr | -4 796 |
| Velferdskostnader | -14 924 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -777 105 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 22 751 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 100 828 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 127 379 |
| Andre renteinntekter | 49 192 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 300 150 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -7 441 811 |
| Renter på leverandørgjeld | -446 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -7 442 257 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1978 | 59 100 000 |
| 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**REHABILITERING (ombygging lokaler)**

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Arkitekthonorar | 474 214 |
| Prosjektledelse | 142 249 |
| Bygningsgebyr | 187 937 |
| Hovedentreprenør | 3 254 465 |
| Oppgjør salg av leiligheter | -5 789 998 |
| Overført bygninger | -4 058 865 |
| Overført egenkapital | 5 789 998 |

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|------------|----------------|
| Kontormøbler | | |
| Tilgang 2017 | 43 485 | |
| Tilgang 2020 | 66 275 | |
| Avskrevet tidligere | -83 249 | |
| Avskrevet i år | -13 255 | |
| | | 13 256 |
| TV-overvåkning | | |
| Tilgang 2022 | 213 168 | |
| Avskrevet tidligere | -42 633 | |
| Avskrevet i år | -42 633 | |
| | | 127 902 |
| Søppelhus | | |
| Tilgang 2013 | 3 191 750 | |
| Avskrevet tidligere | -3 191 749 | |
| | | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 141 159 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -55 888 |

NOTE: 17**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grandsalen 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 | 496 388 |
| Gransdalen 29 AS | 753 992 |
| SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER | 1 250 380 |

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|--|------------------|
| Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte | 20 000 |
| Kundefordringer | 173 748 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 1 869 909 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 2 063 657 |

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 totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| Negativ egenkapital 1/1 | -90 184 144 |
| Salg leiligheter | 1 738 133 |
| Årets resultat | -39 121 189 |
| SUM NEGATIV EGENKAPITAL | -123 515 335 |

NOTE: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---|---------------------|
| Opprinnelig 2022 (av ramme 239 718 071) | -149 718 071 |
| Økning i år | -30 469 828 |
| Nedbetalt tidligere | 2 176 880 |
| Nedbetalt i 2023 | 3 349 193 |
| | -174 661 826 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -174 661 826 |

NOTE: 22**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig i år | -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 | -484 159 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -484 159 |

NOTE: 24**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|------------|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -52 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -52 |

NOTE: 25**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Feriepenger | -371 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -371 |

NOTE: 26**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 15 000 000 |
| Pantelån | 174 661 826 |
| Påløpte avdrag | 231 629 |
| TOTALT | 189 893 455 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 59 100 000 |
| Tomt | 1 551 931 |
| TOTALT | 60 651 931 |

NOTE: 27**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 16,74 % deler av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 021 856.

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: 28**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er låneopptak, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Styret

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

Styret anbefaler å bruke Vibbo, dette bidrar 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 Sameiet Furuset Vaktmestersentral ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse i Gransdalen 29 og er åpent hverdager mellom kl. 07.30 og kl. 14.30. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 16 48 23, eller e-post, vaktmester@fvs.no Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

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 P-service om håndheving av borettslagets parkeringsbestemmelser. Ulovlig parkering inne på borettslagets område medfører bøtelegging. Gjester kan parkere i inntil 2 døgn på anviste parkeringsplasser. Dette gjelder ikke beboere, firmabiler og vil kunne bli bøtelagt.

Nøklebrikke/Postkasseskilt

Nøklebrikke/Postkasseskilt kan bestilles hos Furuset Vaktmestersentra. Hver leilighet kan ha maks 5 brikker, barn skal ikke ha tilgang til felles områder kun til inngangspartier. For flere enn 5 nøkler, kreves rekvisisjon fra styret via Vibbo.

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 tillegg 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 forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig

håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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 godkjenning 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 internett signaler.

Omsetning av boliger i 2023

Det har vært omsatt 20 boliger.

Andel fellesgjeld er ikke tatt med i prisene.

| Solgte boliger | Antall rom | Lavest pris | Høyest pris | Gjennomsnittspris |
|----------------|------------|---------------|---------------|-------------------|
| 4 stk | 1-roms | kr. 3 000 000 | kr. 3 100 000 | kr. 3 040 000 |
| 3 stk | 2-roms | kr. 2 815 000 | kr. 3 600 000 | kr. 3 221 667 |
| 8 stk | 3-roms | kr. 3 050 000 | kr. 3 800 000 | kr. 3 351 875 |
| 4 stk | 4-roms | kr. 2 600 000 | kr. 4 000 000 | kr. 3 512 500 |
| 1 stk | 5-roms | | kr. 3 750 000 | kr. 3 750 000 |

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 stålkassetter 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 nyorstue 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 bomber, 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 solgtborettslag 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 avfallssystemet 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 rensset 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 tilleggisoleres utvendig.
- Inngangspartier, tablåer, adgangskontroll med nøkkelbrikke, ringeklokker og porttelefonssystemet 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
- Omtrekking av samtlige tak i alle 13 blokker
- Rehabilitering av uteområder fase 1 er 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 tilleggisolering utvendig.
- Inngangspartier, tablåer, adgangskontroll med nøkkelprikke, 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.
- Omtrekking 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 tilbud 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 etterkontrolleres 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 skiltavlesningssystem 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 varmevifte 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 slutfasen. 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 slutfasen hos plan og bygningsetaten i Oslo. Klar til salg i løpet av 2021.
- Prosjektering av Rør og badereomrehabilitering
- 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.

2022

- 2 leiligheter er ferdig bygd, det var en del krav fra 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 badereomrehabilitering er ferdig for følgende adresser.
Vestre Haugen 38-46
Vestre Haugen 50-56

2023

- Prosjektet rør og badereomrehabilitering 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 batteri.
- 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.

**SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 9 635 004 | 9 635 004 | 9 635 000 | 9 635 000 |
| Salg anleggsmidler | | 9 999 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 207 104 | 132 780 | 8 000 | 8 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 9 852 107 | 9 767 784 | 9 643 000 | 9 643 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -6 613 399 | -5 749 516 | -6 289 000 | -6 935 000 |
| Styrehonorar | 5 | -250 000 | -250 000 | -250 000 | -250 000 |
| Avskrivninger | 12 | -370 883 | -398 945 | -535 000 | -500 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -49 763 | -51 388 | -55 000 | -55 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -277 223 | -267 163 | -278 000 | -295 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -17 356 | -27 448 | -45 000 | -35 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -312 627 | -214 543 | -135 000 | -165 000 |
| Forsikringer | | -135 866 | -130 235 | -150 000 | -150 000 |
| Energi/fyring | | -80 014 | -101 795 | -130 000 | -120 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -2 343 229 | -2 174 803 | -2 055 700 | -2 233 700 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -10 450 359 | -9 365 835 | -9 922 700 | -10 738 700 |
| DRIFTSRESULTAT | | -598 252 | 401 949 | -279 700 | -1 095 700 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 142 224 | 44 276 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -402 | -256 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 141 822 | 44 020 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -456 430 | 445 969 | -279 700 | -1 095 700 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 445 969 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -456 430 | 0 | | |

**SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
BALANSE**

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 12 | 363 936 | 713 060 |
| Aksjer og andeler | 13 | 100 | 100 |
| Langsiktige fordringer | | 201 142 | 201 142 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 565 178 | 914 302 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Beholdninger | | 8 005 | 31 518 |
| Kundefordringer | | 4 301 | 14 798 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 349 512 | 128 932 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 166 298 | 187 672 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 5 422 987 | 5 753 576 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 5 951 103 | 6 116 497 |
| SUM EIENDELER | | 6 516 281 | 7 030 798 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 5 552 512 | 6 008 942 |
| SUM EGENKAPITAL | | 5 552 512 | 6 008 942 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 83 779 | 98 869 |
| Skyldige offentlige avgifter | 14 | 315 117 | 388 050 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 564 872 | 534 938 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 963 768 | 1 021 856 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 6 516 281 | 7 030 798 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 21.02.2024

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar

Åge Sveen

Trond Degerdal

Umar Sheikh Munir

**0450 Valhall Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder som ikke er på valg:

- Navn: Shahid Dar

B. Som styremedlemmer foreslås for 2 år:

- Navn: Antoni Paprotny Adresse: Vestre Haugen 60
- Navn: Gunnar Løvheim Adresse: Vestre Haugen 46

Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Navn: Veronika Solbrekke Adresse: Vestre Haugen 58
- Navn: Reginold Juachim Adresse: Vestre Haugen 34

Som varamedlemmer foreslås for 1 år:

- Navn: Marit Kvist Adresse: Vestre Haugen 68
- Navn: Erol Atay Adresse: Vestre Haugen 06

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

- Navn: Shahid Dar Styreleder

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

- Navn: Antoni Paprotny Neste leder

D. Som valgkomité foreslås:

- Sumathy Selvakumar Adresse: Vestre Haugen 2
- Jan Tore Halvorsen Adresse: Vestre Haugen 18
- Egil Haugen Adresse: Vestre Haugen 20

E. Som delegert til Furuset Vaktmestersentral foreslås:

Navn: Shahid Dar Styreleder

Som vara for delegert til Furuset Vaktmestersentral foreslås:

Navn: Antoni Paprotny Nesteleder

I valgkomiteen for Valhall Borettslag

Dato: 15.01.2024

.....Sign.  Sign. 
Sumathy Selvakumar Jan Tore Halvorsen

.....Sign. 
Egil Haugen

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

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.

Nabolagsprofil

Vestre Haugen 14 - Nabolaget Gransdalen/Vestre Haugen - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Vestre Haugen Linje 65, 79 | 1 min 0.1 km |
| Grorud stasjon Linje L1 | 9 min 0.7 km |
| Furuset Linje 2 | 14 min 1.1 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 18 min 11.2 km |
| Oslo Gardermoen | 29 min |

Skoler

| | |
|--|------------------|
| Haugen skole (1-7 kl.) 623 elever, 28 klasser | 13 min 0.9 km |
| Furuset skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser | 19 min 1.5 km |
| Grorud skole (1-7 kl.) 318 elever, 19 klasser | 24 min 1.7 km |
| Granstangen skole (8-10 kl.) 373 elever, 15 klasser | 10 min 0.7 km |
| Groruddalen skole (8-10 kl.) 304 elever, 17 klasser | 19 min 1.4 km |
| Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser | 6 min 4.3 km |
| Kuben videregående skole | 7 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Naboskapet

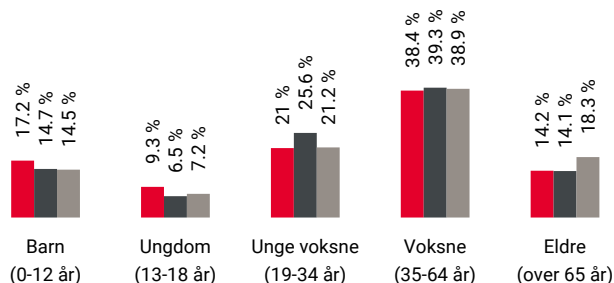
Høflige 63/100



Kvalitet på skolene

Bra 57/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

| | |
|---|-----------------|
| Valhall barnehage (1-5 år) 71 barn | 1 min 0.1 km |
| Haugenstien barnehage (1-5 år) 52 barn | 4 min 0.3 km |
| Gransbakken barnehage (0-5 år) 73 barn | 5 min 0.4 km |




Dagligvare

| | |
|---|------------------|
| Nærbutikken Grorud PostNord, søndagsåpent | 9 min 0.7 km |
| Coop Extra Furuset Post i butikk, PostNord | 11 min 0.9 km |




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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 Trafikk
Lite trafikk 83/100

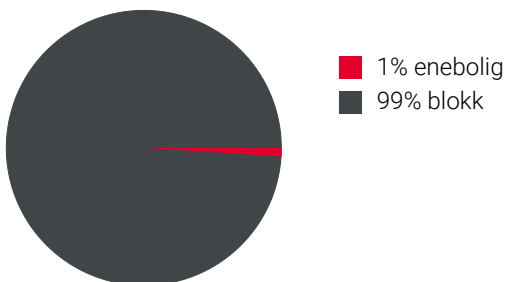
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

 Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Sport

-  Vesterstien/furustien balløkke 6 min 
Ballspill 0.4 km
-  Haugen skole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.7 km
-  Actic Furuset Senter 11 min 
-  Mudo Furuset 13 min 

Boligmasse







«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.»

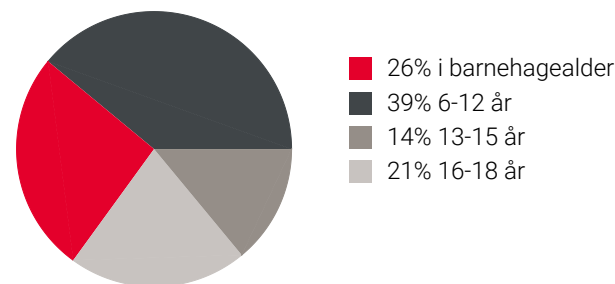
Sitat fra en lokalkjent



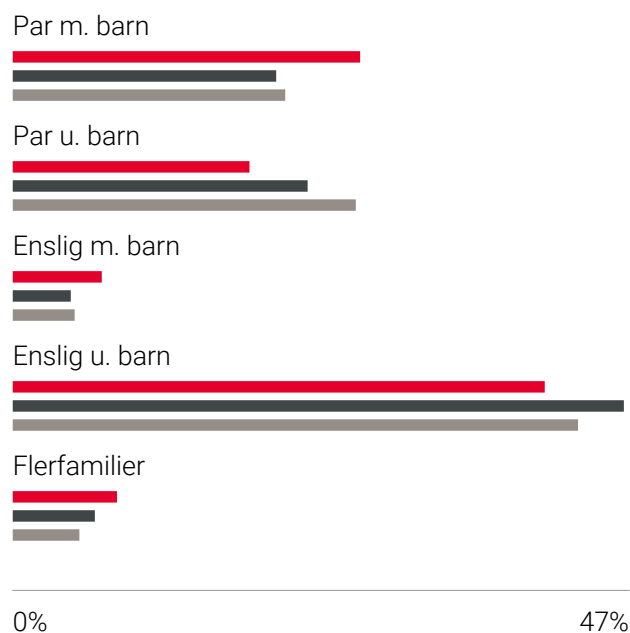
Varer/Tjenester




-  Furuset Senter 11 min 
-  Vitusapotek Furuset 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



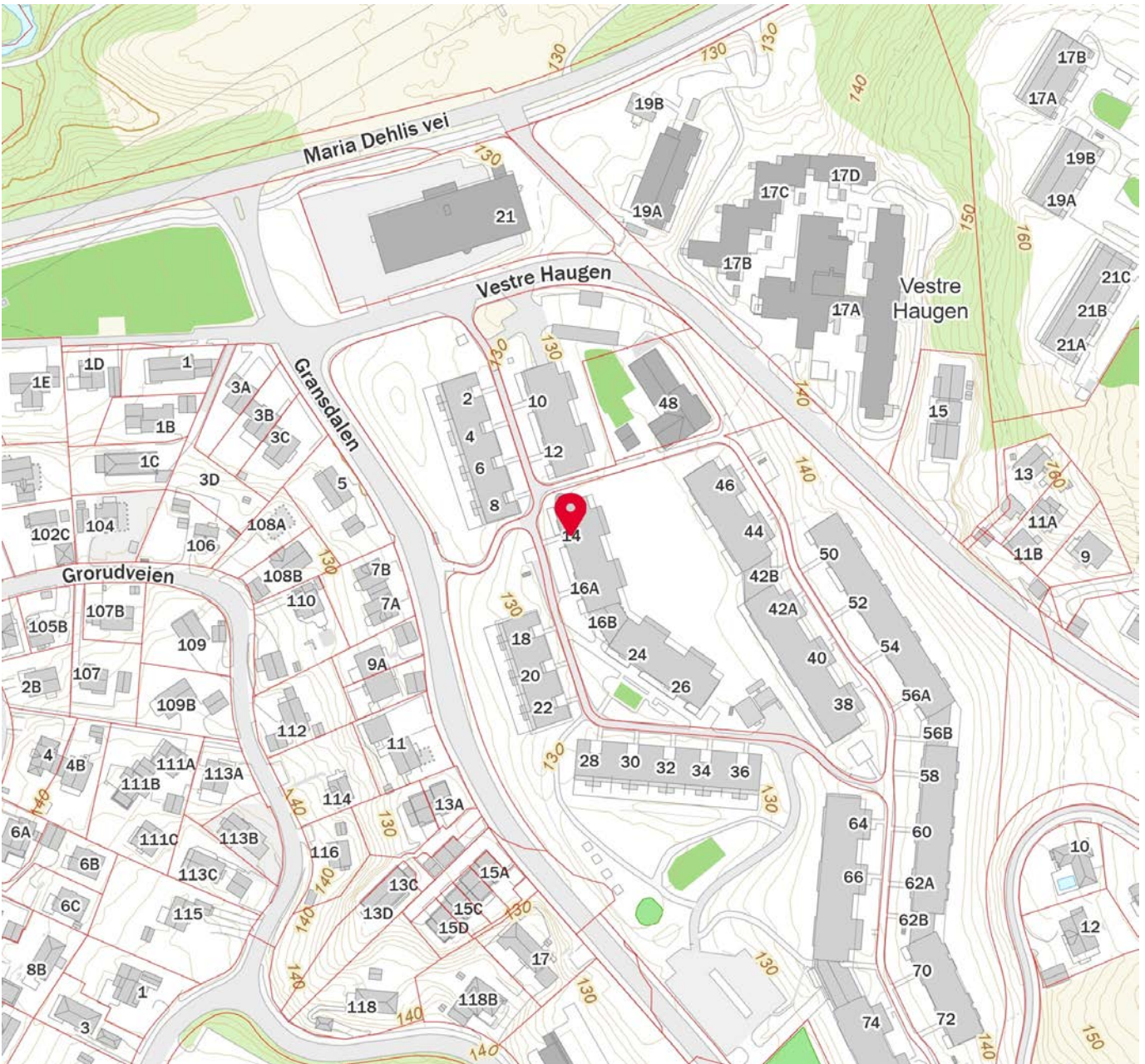
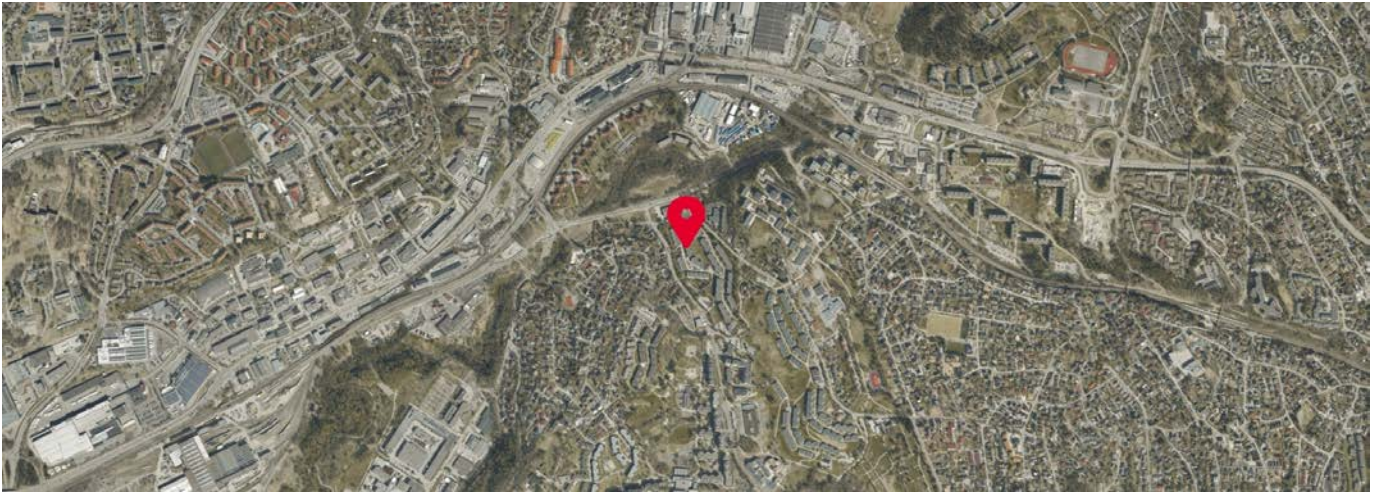
Familiesammensetning



-  Gransdalen/Vestre Haugen
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 37% | 33% |
| Ikke gift | 51% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |





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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


 Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Vestre Haugen 14
1054 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Irfan RajaTelefon: 911 41 584
E-post: irfan.raja@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre