



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 660 760
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALHALL BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 951660760

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 26 365 812 | 24 162 944 |
| Sum inntekter | | 26 365 812 | 24 162 944 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 594 896 | 574 141 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 55 888 | 55 888 |
| Annen driftskostnad | | 38 698 921 | 55 511 997 |
| Sum kostnader | | 39 349 705 | 56 142 026 |
| Driftsresultat | | -12 983 893 | -31 979 082 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 291 629 | 300 150 |
| Sum finansinntekter | | 291 629 | 300 150 |
| Annen finanskostnad | | 10 525 745 | 7 442 257 |
| Sum finanskostnader | | 10 525 745 | 7 442 257 |
| Netto finans | | -10 234 117 | -7 142 107 |
| Resultat før skattekostnad | | -23 218 009 | -39 121 189 |
| Årsresultat | | -23 218 009 | -39 121 189 |
| Totalresultat | | -23 218 009 | -39 121 189 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -23 218 009 | -39 121 189 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -23 218 009 | -39 121 189 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 65 640 064 | 65 716 452 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 85 271 | 141 159 |
| Sum varige driftsmidler | | 65 725 335 | 65 857 611 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 20 700 | 20 700 |
| Andre fordringer | | 1 250 395 | 1 250 380 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 271 095 | 1 271 080 |
| Sum anleggsmidler | | 66 996 430 | 67 128 691 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 221 250 | 173 748 |
| Andre fordringer | | 2 046 552 | 1 889 909 |
| Sum fordringer | | 2 267 802 | 2 063 657 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 388 565 | 1 785 591 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 388 565 | 1 785 591 |
| Sum omløpsmidler | | 4 656 366 | 3 849 249 |
| SUM EIENDELER | | 71 652 797 | 70 977 940 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|---------------------|---------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 32 400 | 32 400 |
| Sum innskutt egenkapital | | 32 400 | 32 400 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 146 726 344 | 123 508 335 |
| Sum opptjent egenkapital | | -146 726 344 | -123 508 335 |
| Sum egenkapital | | -146 693 944 | -123 475 935 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 201 623 725 | 174 661 826 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 15 546 201 | 15 477 158 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 217 169 926 | 190 138 984 |
| Sum langsiktig gjeld | | 217 169 926 | 190 138 984 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 60 046 | 1 044 217 |
| Leverandørgjeld | | 1 115 922 | 3 270 250 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 105 | 52 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 742 | 371 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 176 814 | 4 314 890 |
| Sum gjeld | | 218 346 741 | 194 453 875 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 71 652 797 | 70 977 940 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 374261

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 660 760
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALHALL BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.04.2025



Organisasjonsnr: 951 660 760
VALHALL BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 26 365 812 | 24 162 944 |
| Sum inntekter | | 26 365 812 | 24 162 944 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 594 896 | 574 141 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 55 888 | 55 888 |
| Annen driftskostnad | | 38 698 921 | 55 511 997 |
| Sum kostnader | | 39 349 705 | 56 142 026 |
| Driftsresultat | | -12 983 893 | -31 979 082 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 291 629 | 300 150 |
| Sum finansinntekter | | 291 629 | 300 150 |
| Annen finanskostnad | | 10 525 745 | 7 442 257 |
| Sum finanskostnader | | 10 525 745 | 7 442 257 |
| Netto finans | | -10 234 117 | -7 142 107 |
| Resultat før skattekostnad | | -23 218 009 | -39 121 189 |
| Årsresultat | | -23 218 009 | -39 121 189 |
| Totalresultat | | -23 218 009 | -39 121 189 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -23 218 009 | -39 121 189 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -23 218 009 | -39 121 189 |



Organisasjonsnr: 951 660 760
VALHALL BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 65 640 064 | 65 716 452 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 85 271 | 141 159 |
| Sum varige driftsmidler | | 65 725 335 | 65 857 611 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 20 700 | 20 700 |
| Andre fordringer | | 1 250 395 | 1 250 380 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 271 095 | 1 271 080 |
| Sum anleggsmidler | | 66 996 430 | 67 128 691 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 221 250 | 173 748 |
| Andre fordringer | | 2 046 552 | 1 889 909 |
| Sum fordringer | | 2 267 802 | 2 063 657 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 388 565 | 1 785 591 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 388 565 | 1 785 591 |
| Sum omløpsmidler | | 4 656 366 | 3 849 249 |
| SUM EIENDELER | | 71 652 797 | 70 977 940 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |



| | | |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Egenkapital | | |
| Innskutt egenkapital | | |
| Annen innskutt egenkapital | 32 400 | 32 400 |
| Sum innskutt egenkapital | 32 400 | 32 400 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 146 726 344 | 123 508 335 |
| Sum opptjent egenkapital | -146 726 344 | -123 508 335 |
| Sum egenkapital | -146 693 944 | -123 475 935 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 201 623 725 | 174 661 826 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 15 546 201 | 15 477 158 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 217 169 926 | 190 138 984 |
| Sum langsiktig gjeld | 217 169 926 | 190 138 984 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 60 046 | 1 044 217 |
| Leverandørgjeld | 1 115 922 | 3 270 250 |
| Skyldige offentlige avgifter | 105 | 52 |
| Annen kortsiktig gjeld | 742 | 371 |
| Sum kortsiktig gjeld | 1 176 814 | 4 314 890 |
| Sum gjeld | 218 346 741 | 194 453 875 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 71 652 797 | 70 977 940 |



Organisasjonsnr: 951 660 760
VALHALL BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 450

VALHALL BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i VALHALL BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av delegert Gransdalen 29 AS

Med vennlig hilsen,

Styret i VALHALL BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Zaffer Khan, rådgiver i OBOS leder møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges på møte



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall: Alminnelig
(50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets underskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Shahid Dar

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

- Juachim Reginold
- Trine Frilseth

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

- Erol Atay
- Jeanette Berge

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Shahid Dar

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

- Antony Paprotny

Sak 9



Valg av delegert Gransdalen 29 AS

Roller og kandidater

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

- Shahid Dar



Styrets arbeid

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

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

Det er i 2024 avholdt 14 stk. ordinære styremøter. I tillegg er det i denne styreperioden avholdt flere andre møter som for eksempel arbeidsmøter, Styret hadde personlig møter og henvendelser fra beboere, mange møter 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 15. mai 2024. Det er sjelden uenighet i styret, og styrearbeidet og samarbeidet flyter bra.

I løpet av 2024 styret har jobbet med flere prosjekter blant

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



Avtaler med tjenesteleverandører:

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

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

Endring av felleskostnader:

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

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

Beboerkontakt:

Kommunikasjonen med beboere har foregått via

- Vibbo.no
- Felles e-post, valhall@styrerommet.no
- Vakttelefon 97 11 98 96
- Skriv i postkasser/ oppslagstavler.
- Driftskalender for 2024 med nødvendige datoer og telefon, delt til alle innganspartier.

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



Vibbo app fra OBOS:

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

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

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

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

Bomiljø- trafikkforhold- adgangskontroll:

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

Digital bompassering

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

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

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

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

- Passeringsavgiften er same som før kr 25. kr inkludert mva. betales via Unum app innen 48 timer eller 50 kr. med faktura.
- Bilen må være ute av området innen 30 minutter etter passering.
- Fortsatt samme inn og ut kjøringsregler, ingen innkjøring fra Vestre Haugen 78.
- Det er same rutiner for beboer med HC-kort, Helsemessige årsaker og servicebiler skal registreres av Styret unntatt for passering avgift Og parkeringsavgifter.
- Ved overtredelse av parkeringsreglene som det er opplyst om på skilt, kan dette medføre illeggelse av kontrollsanksjon og/ eller motorvognen kan bli borttauet.
- Vest Park AS følger parkeringsforskriften



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

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

ber alle beboere å samarbeide.

Søppel håndtering:

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

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

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

«forstoppelse» som krever ressurser til åpning og påfølgende opprydding. Den type saker spores opp og resulterer i faktura for 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, Vaskeriet skal være i drift fram til rør og baderom prosjektet er ferdig. Fra sep. 2024 vaskerier er permanent stengt etter at VBM er ferdig med sitt prosjekt. Styre jobber med salg av vaskeriet, arkitekt har laget tegninger.

Dugnader, velferdstiltak og sosiale arrangementer

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

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

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

Bestilling av ladepunkt for elbil/ladbar hybrid

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

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

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

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



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

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

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

post@movel.no eller Tlf: 47 50 40 41

Sameiet Furuset vaktmestersentral:

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

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

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

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

Gransdalen 29 AS:

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

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

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

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



Rør og baderomsrehabilitering

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

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

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

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

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

Det er kommet en del spørsmål forbindelse med rør og baderomsrehabilitering. Styret jobber daglig med å holde kontroll over kostnader for e aktiv 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 sku er.
- Nytt speilskap med belysning.
- Nytt servantbatteri.
- Nye dusjvegger i herdet glass. (badekar kan vurderes)
- Nytt dusjbatteri og garnityr.
- Nytt kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.

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

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



Annen informasjon om borettslaget Styret

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

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

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

Vektertjeneste

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

Parkering

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

Nøklebrikke/Postkasseskilt

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

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

Renhold

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



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til Styret på tlf. 97 11 98 96. Det er Styreleder sitt ansvar å registrere saken hos forsikringselskapet.

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 internettsignaler.



Større vedlikehold og rehabilitering 2002-2006

- Rehab/større vedlikehold

2002/2003

- Innglassing av balkonger på de hvite blokkene samt maling av blokk 209.
- Gavlvegger på rekkehusene har fått nye plater.

2004/2005

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

2006

- Vestre Haugen 2 - 36 ble det montert resterende jordfeilbrytere, samt at det ble skiftet ut fasadeplater i Vestre Haugen 2 - 8 og 18 - 22.
- Det ble samtidig etterisolert og tak over inngangsdører ble byttet ut, dette arbeid vil fortsette.

2007

- Vindusfeltene på de hvite blokkene ble skiftet ut med stålsetter pga. råte.

2007/2009

- I Vestre *Haugen 28-36 ble fasadeplater skiftet ut. Det ble samtidig etterisolert og tak over inngangsdører ble byttet ut.
- I Vestre Haugen 44-46 ble to av gavlveggene byttet ut og hele blokka ble malt.
- Det ble laget en ny storstue etter at den gamle storstua/styrerom ble ombygd til to leiligheter. Disse to leiligheter er solgt.
- Nytt vaskeri i mellombygget 42-44.
- I veien ned til garasjen ved Vestre Haugen 10 har det blitt lagt ny asfalt med varmekabler.
- Det har litt satt opp 3 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 forsikringselskap pga. høye priser er gått over til Nemi forsikring, gevinst for borettslaget er ca. 130 000 nok.
- Etter godkjenning fra Generalforsamling i 2010 2 hybel leilighet er solgt borettslag har fått inntekt på 1 800 000 NOK.



- Nytt kontrakt med Get (levering av tv og bredbånd) beboerne får nye digital Dekoder HDMI inkl. nye HD kanaler, senere borettslag får en eget intern informasjonskanal da styret kan informere enda bedre til beboerne.
- Begge garasjeporter er byttet ut og sikkerhetsmessig frekvens er endret, Styret har kjøpt nye fjernkontroll som fungerer bedre og er billig.
- I løpet av 2010 var 2 fuktskader var ordnet, begge var avslått fra forrige forsikringsselskapet.
- Styret hatt en del dugnadsarbeid for å spare utgifter.

2011

- Utskifting av fasade plater Vestre Haugen 28-36, mot lekeplassen med tak over terrassene i 1 og 2 etg.
- Det gamle vaskeriet ved Vestre hagen 62 er, ved dugnad, omgjort til fellesrom.
- Etter generalforsamling har styret engasjert OBOS Prosjekt for prosjektering av nytt avfallssystem.
- Styret har hatt en del dugnadsarbeide for å spare utgifter. Her har flere beboere bidratt vesentlig. Dette gjelder blant annet oppussing av dolestua, oppussing av hybel for salg, oppgangene og en rekke arbeide på grøntarealene.
- Boss skadedyr har vært engasjert for å få bukt med gnagere.
- 1 stk. hybel leilighet er solgt, dette var godkjent fra generalforsamling.
- Etter generalforsamlings vedtak styret har engasjert OBOS-prosjekt for å prosjektere nye søppel system.
- Styret har byttet forsikringsselskap fra Nemi til Berckley forsikring pga veldig høy premie økning.

2012

- Etter generalforsamling har styret engasjert OBOS Prosjekt for prosjektering av nytt avfallssystem og nye avfallssystemet er i gang, det er satt 5 stasjoner.
- 1 stk. hybel leilighet er solgt, dette var godkjent fra generalforsamling.
- Alle 3 lekeklassene 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 porttelefonsystemet skiftet.
- Alle vinduer og dører skiftet, dette gjelder også inngangspartier, balkonger.
- Uteboder på balkonger og terrasser blitt bygd.
- Gulv, vegger og tak (himling) på balkongen blir rehabilitert og malt.
- Balkongsbrystninger inklusive blomsterkasser av betong blitt skiftet ut med glassrekkverk.
- Markiser til alle leiligheter i blokker og rekkehus på bakkeplan.
- Innglassing av alle balkonger i blokker over bakkeplan.
- Nye terrasser til alle leiligheter på bakkeplan
- Omteking av samtlige tak i alle 13 blokker
- Rehabilitering av uteområder fase 1er ferdig (Vestre Haugen 2-36)
- Alle varmtvannsberedere er skiftet i hele borettslaget samt sirkulasjonsrør i rekkehus.
- Dreningsarbeid blokk 204-206
- Oppgradering av TV avtale med Get
- Oppgradering av Internett avtale med Home nett, og felles tek. utstyr i borettslaget.
- Montering av utvendig kamera for å sikre felles området i borettslaget



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

2016

- Overtagelse av prosjektet fra S-bygg, total rehabilitering av borettslaget bestående av cembritplater og paneler skiftet, ytterveggen og tilleggisolering utvendig.
- Inngangspartier, tablåer, adgangskontroll med nøkkelbrikke, ringeklokker og porttelefonsystem skiftet.
- Alle vinduer og dører skiftet, dette gjelder også inngangspartier og balkonger.
- Inngangsdører til alle leiligheter byttet.
- Uteboder på balkonger og terrasser renovert.
- Gulv, vegger og tak (himling) på balkongen rehabilitert og malt.
- Balkongbrystninger inklusive blomsterkasser av betong blitt skiftet ut med glassrekkverk.
- Markiser til alle leiligheter i blokker og rekkehus på bakkeplan.
- Innglassing av alle balkonger i blokker over bakkeplan.
- Nye terrasser til alle leiligheter på bakkeplan.
- Omteking 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 handicapgarasjene 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 varmekiften i lille garasjen

I 2019 ble en ny og stor varmekifte 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 baderomrehabilitering

- Garasjeport

- Utskifting av Cembrit plater

- Rehabilitering av HC garasjer

- Service søppeldunker

- Oppgradering av inngangspartier og trapperom

- Nye varmeovner i alle inngangspartier

- Sykkelparkering utenfor 50-72 og 68

- Oppgradering av trapperom til begge garasjeanlegg ·

Montert nye informasjonstavler i alle inngangspartier.



· Nye branndører i begge garasjer.

2021

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

2022

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

Styret er i gang med å selge dem.

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

· Prosjektet rør og baderoomsrehabilitering er ferdig for følgende adresser.

Vestre Haugen 38-46

Vestre Haugen 50-56

2023

· Prosjektet rør og baderoomsrehabilitering er ferdig for følgende adresser.

Vestre Haugen 58-62

Vestre Haugen 70-72

Vestre Haugen 64-78

Vestre Haugen 10-12

Vestre Haugen 14-16 Vestre

Haugen 24 26

Vannsirkulasjonspumper er byttet i bredder rommet for

Blokk 206-207

Blokk 211

Blokk 209-210

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

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

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

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

2024



· Prosjektet rør og badromrehabilitering er ferdig for følgende adresser.

Vestre Haugen 2-8

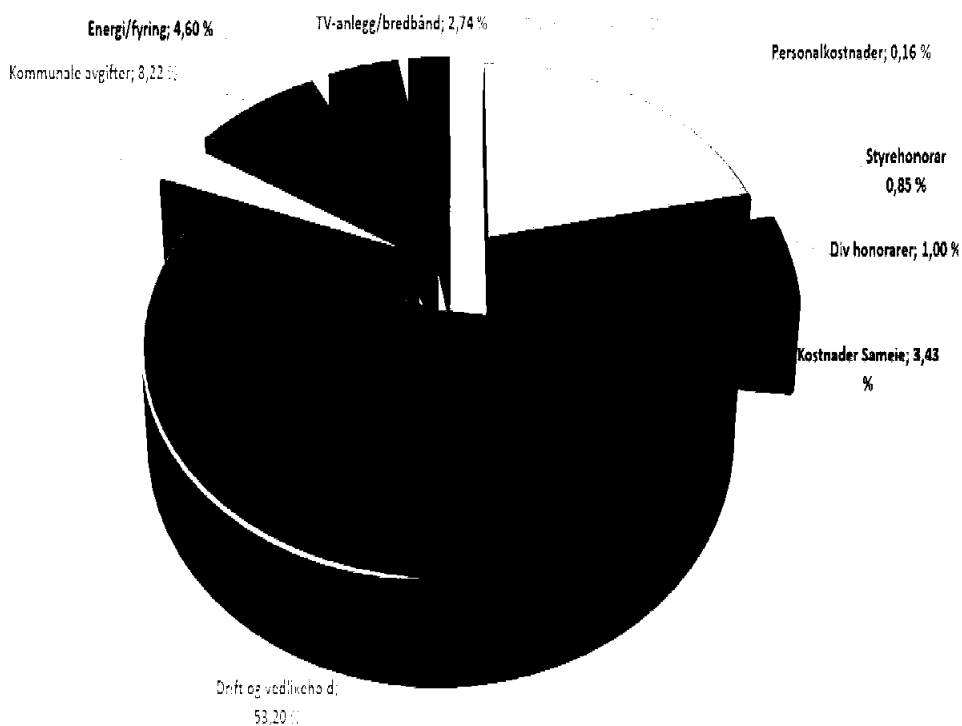
Vestre Haugen 18-22

Vestre Haugen 28-36

Tilbakeføring av uteområder



Kostnadsdiagram



Vedlegg 2 Kostnadsdiagram.pdf



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|-------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | -465 642 | 5 700 460 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -23 218 009 | -39 121 189 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 16 | 55 888 | 55 888 |
| Fradrag for gjennomført påkostn. | | 0 | 5 727 685 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 21 | 30 000 000 | 30 469 828 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 21 | -3 038 101 | -3 349 193 |
| Tilleggsinnb. borettsinnskudd | | 0 | 48 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -18 800 | -10 501 |
| Reduksjon langsiktig fordring | | 87 828 | 87 828 |
| Endring egenkapital i fellesanlegg | | 76 388 | -74 648 |
| Investering i aksjer/andeler | | 0 | 200 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 3 945 194 | -6 166 101 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 3 479 552 | -465 641 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | |
| Omløpsmidler | | 4 656 366 | 3 849 249 |
| Kortsiktig gjeld | | -1 176 814 | -4 314 890 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 3 479 552 | -465 641 |



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

RESULTATREGNSKAP

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



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

BALANSE

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



Oslo, 05.03.2025
Styret i Valhall Borettslag

Shahid Dar

Gunnar Løvheim

Juwachim J. Reginold

Veronika Solbrekke

Antoni Paprotny



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

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

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 28 888.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.104/bnr.78, 79, 80 og 82.

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

NOTE: 15**GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 16,74 % av Furuset vaktmestersentral.

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

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

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

**NOTE: 17****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i 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 | 584 231 |
| Grandsalen 29 AS | 666 164 |
| SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER | 1 250 395 |

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 20**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

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

**NOTE: 22****BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 23**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 24**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

NOTE: 25**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Feriepenger | -742 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -742 |

NOTE: 26**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 14 993 000 |
| Pantelån | 201 623 725 |
| TOTALT | 216 616 725 |

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

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



Til generalforsamlingen i Valhall Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Boligomsetning 2024

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

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



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25

Selskapsnummer: 450 Selskapsnavn: VALHALL BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms- forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass

0129 Oslo Telefon: 22 86

55 00 www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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