



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 488 233
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VALHALL BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 28.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 23.04.2026



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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 398 209	6 546 368
Sum inntekter		6 398 209	6 546 368
Kostnader			
Lønnskostnad		293 282	295 490
Annen driftskostnad		2 573 913	2 555 423
Sum kostnader		2 867 195	2 850 913
Driftsresultat		3 531 014	3 695 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		111 074	115 118
Sum finansinntekter		111 074	115 118
Annen finanskostnad		2 684 481	2 832 428
Sum finanskostnader		2 684 481	2 832 428
Netto finans		-2 573 407	-2 717 309
Resultat før skattekostnad		957 607	978 145
Årsresultat		957 607	978 145
Totalresultat		957 607	978 145
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		957 607	978 145
Sum overføringer og disponeringer		957 607	978 145



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 236	19 858
Andre fordringer		232 098	208 722
Sum fordringer		248 334	228 580
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		909 509	1 135 079
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		909 509	1 135 079
Sum omløpsmidler		1 157 843	1 363 659
SUM EIENDELER		1 157 843	1 363 659

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		38 261 186	39 218 793
Sum opptjent egenkapital		-38 261 186	-39 218 793
Sum egenkapital		-38 261 186	-39 218 793
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 229 066	39 746 695
Sum annen langsiktig gjeld		39 229 066	39 746 695
Sum langsiktig gjeld		39 229 066	39 746 695
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			271 464
Leverandørgjeld		52 457	465 679
Skyldige offentlige avgifter		92	105
Annen kortsiktig gjeld		137 414	98 509
Sum kortsiktig gjeld		189 963	835 757
Sum gjeld		39 419 029	40 582 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 157 843	1 363 659



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364018

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 975 488 233
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VALHALL BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 975 488 233
VALHALL BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 398 209	6 546 368
Sum inntekter		6 398 209	6 546 368
Kostnader			
Lønnskostnad		293 282	295 490
Annen driftskostnad		2 573 913	2 555 423
Sum kostnader		2 867 195	2 850 913
Driftsresultat		3 531 014	3 695 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		111 074	115 118
Sum finansinntekter		111 074	115 118
Annen finanskostnad		2 684 481	2 832 428
Sum finanskostnader		2 684 481	2 832 428
Netto finans		-2 573 407	-2 717 309
Resultat før skattekostnad		957 607	978 145
Årsresultat		957 607	978 145
Totalresultat		957 607	978 145
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		957 607	978 145
Sum overføringer og disponeringer		957 607	978 145



Organisasjonsnr: 975 488 233
VALHALL BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 236	19 858
Andre fordringer		232 098	208 722
Sum fordringer		248 334	228 580
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		909 509	1 135 079
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		909 509	1 135 079
Sum omløpsmidler		1 157 843	1 363 659
SUM EIENDELER		1 157 843	1 363 659
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		38 261 186	39 218 793
Sum opptjent egenkapital		-38 261 186	-39 218 793



Sum egenkapital	-38 261 186	-39 218 793
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 229 066	39 746 695
Sum annen langsiktig gjeld	39 229 066	39 746 695
Sum langsiktig gjeld	39 229 066	39 746 695
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		271 464
Leverandørgjeld	52 457	465 679
Skyldige offentlige avgifter	92	105
Annen kortsiktig gjeld	137 414	98 509
Sum kortsiktig gjeld	189 963	835 757
Sum gjeld	39 419 029	40 582 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 157 843	1 363 659



Organisasjonsnr: 975 488 233
VALHALL BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2189

VALHALL BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i VALHALL BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. mars kl. 21:00 og lukker 28. mars kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2189>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Beboermøte 16. mars kl. 19 på Teams. Se VIBBO melding med informasjon. Digital avstemning etter beboermøte. Endelig innkalling blir sendt 8 dager før stemmeperiode i 3 dager.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025
5. Motforslag sak 4 - Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter slik at de stemmer overens med den nye eierseksjonsloven fra 16.06.2017.
8. Motforslag til forslag vedtekt 3-1: Rett til bruk punkt (5)
9. Vedtak av nye husordensregler
10. Benkeforslag til endring av paragraf 11 i Husordensreglene
11. Motforslag til Husordensreglene pkt. 12 Tiltak i hageareal – bruksrett og søknadsplikt



12. Ettergodkjenning av redskapsbod/styrebod
13. Ny behandling av saken om vedlikehold av inngangspartiet
14. Oppgradering av lekeplasser
15. Obligatorisk utelampe på utsiden av felles uteboder
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VALHALL BOLIGSAMEIE



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.

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Steinar Svenningsen som møteleder.

Forslag til vedtak

Steinar Svenningsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Marius Mathiassen som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Marius Mathiassen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2189 Årsrapport 2025-2026 inkl. styrets arbeid, signert årsregnskap og rev. beretning.pdf

Sak 5

Motforslag sak 4 - Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025

Forslag fremmet av:
Ole J Børseth - Odins Vei 11 b

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer imot motforslaget om å redusere akontobeløpet for 2026.

Begrunnelse

- Sameiets bokføring og håndtering av renter og lånekostnader er avklart og godkjent av revisor, og følger gjeldende praksis.
- Det er anerkjent og vanlig ordning at eierseksjonssameier kan ta opp lån på vegne av alle seksjonseiere, og at renteutgifter inngår i felleskostnadene.
- En reduksjon som foreslått vil gi betydelig underdekning, og kan gjøre sameiet ute av stand til å betjene sine forpliktelser.
- Styrets budsjett bygger på reelle og nødvendige kostnader, og motforslaget vil føre til et uforsvarlig budsjett og svekket drift.

Motforslaget avvises. Styrets forslag Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025 vedtas. Alternativt om motforslaget vedtas er et nytt ekstra ordinært årsmøte for regnskapet 2025 må godkjennes innen juni 2026.



Forslag til vedtak

Seksjonseierne som deltar i årsmøtet bestemmer at samlet akontobeløp (innkrevde felleskostnader) skal reduseres til kr. 3.657.238,- for perioden fra 1.1.2026 til 31.12.2026.

Vedlegg

2. 2189 Motforslag sak 4 Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025 - Ole J Børseth - Odins Vei 11 b.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 270 000.

Sak 7

Endring av vedtekter slik at de stemmer overens med den nye eierseksjonsloven fra 16.06.2017.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Den nye eierseksjonsloven trådte i kraft 01.01.18. Det var derfor behov for at sameiets vedtekter måtte revideres og tilpasses den nye loven.

Styret har utarbeidet helt nye vedtekter basert på standardvedtekter utarbeidet av OBOS, og tidligere særbestemmelser i eksisterende vedtekter er videreført.

Styrets innstilling

Styret foreslår med dette at årsmøtet vedtar nye vedtekter for Valhall Boligsameie.

Bakgrunnen for forslaget er at det har kommet en ny lov for eierseksjonssameier som trådte i kraft 01.01.18. Den nye loven har en annen systematikk enn den gamle, og det er hensiktsmessig at vedtektene følger denne. Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør innehold. De nye vedtektene er i tillegg mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene.

Forslag til vedtak

Styret oppfordrer årsmøtet til å godta de nye vedtektene i sin helhet (ønsket endringer er fremmet som endringsforslag i egne saker)



Vedlegg

3. 2189 Nye vedtekter foreslått av styret.pdf

Sak 8

Motforslag til forslag vedtekt 3-1: Rett til bruk punkt (5)

Forslag fremmet av:

Tove Husby

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Begrepsavklaring:

Tilleggsdel = fellesareal som en seksjon har eksklusiv bruksrett til (hage, bod og garasje).

Fellesareal = øvrig fellesareal i sameiet som ikke er tilleggsdel.

Begrunnelse:

Når seksjonseier har eksklusiv bruksrett til tilleggsdel, følger det av loven at eier som utgangspunkt selv kan disponere disse, så lenge bruken ikke er til urimelig ulempe for andre.

Hvis alle mindre tiltak på tilleggsdeler skal godkjennes av styret, vil det kunne føre til mange småsaker som i realiteten gjelder naboforhold innenfor én rekke. Mindre tiltak på tilleggsdeler, som levegg, hekk eller lignende, bør i utgangspunktet håndteres av seksjonseier selv, eventuelt i dialog med de naboene som berøres.

Jeg foreslår derfor at søknadsplikt innenfor tilleggsdel fjernes i vedtektene, og at hele punkt 13 i husordensreglene fjernes for å unngå dobbeltregulering. Bestemmelser om varmpumpe, solskjerming osv. står allerede i husordensreglene. Det er heller ikke nødvendig å ramse opp tiltak når bestemmelsen allerede tydelig angir hva som krever godkjenning.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at 3-1, punkt 5 i vedtektene beholdes slik de er foreslått i forslag til nye vedtekter i sak 6. Styret oppfordrer til å stemme imot motforslaget fra Tove Husby.

Forslag til vedtak

Punkt 3-1 Rett til bruk punkt (5): (5) Tiltak på sameiets fellesareal eller fellesanlegg som påvirker bygg, konstruksjon eller andre seksjonseieres bruk krever forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder ikke tiltak innenfor tilleggsdel med eksklusiv bruksrett.



Sak 9

Vedtak av nye husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått gjeldende husordensregler og vurdert behovet for oppdatering. Bakgrunnen for forslaget er å sikre tydeligere rammer for bomiljøet, ivareta hensynet til trygghet, trivsel og orden, samt å tilpasse regelverket til dagens bruksmønster og behov i sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar nye husordensregler for Valhall Boligsameie slik de er fremlagt i innkallingen. De nye husordensreglene erstatter tidligere regler. (Ønsket endringer er fremmet som endringsforslag i egne saker)

Vedlegg

4. 2189 Husordensregler.pdf

Sak 10

Benkeforslag til endring av paragraf 11 i Husordensreglene

Forslag fremmet av:
Viel Sørensen og Alf Rune Ellingsen Odins vei 14A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi foreslår å endre setningen i husordensregel nr. 11:

« varmpumper skal monteres på egen vegg nær bakken, ikke på endevegg.»

Vi ønsker at den endres til følgende:

Varmepumper skal monteres minst en halv meter opp fra bakken, fortrinnsvis på egen vegg.

Begrunnelse:

Varmepumpeforeningen har en nettside for montering av varmpumper

<https://www.varmepumpeinfo.no/sjekk-dette-for-du-kjoper-varmepumpe/plassering>

Der anbefaler de montering minst en halv meter fra bakken.

På samme nettside advarer de mot mulig støyplage og anbefaler at man monterer pumpa et sted der denne blir minimal. Montering på egen vegg betyr at varmpumpen kommer nærmere eget soveromvindu og naboer. Risikoen for at støyen blir plagsom for naboer reduseres ved at den monteres på endevegg.

I tillegg anbefaler Varmepumpeforeningen å montere varmpumpen på et godt drenert sted. Pumpen avgir mye vann når den avrimer. Monteres pumpen på egen terrasse øker risikoen for vannoppsamling og



vanbinnrensning. Vi mener at denne risikoen reduseres når varmpumpen er montert på endevegg med gress under.

Vedtektene sier at fagfolk skal brukes til montering. Varmepumpemontører som vi har vært i kontakt med har anbefalt montering på endevegg. Det er også det som er vanlig på andre rekker både her i sameiet og i andre sameier. Det er derfor en faglig anbefalt løsning som er vanlig og bør derfor tillates også i vårt sameie.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at varmpumper reguleres i husordensreglene beholdes slik det er foreslått av styret i sak nr 9, og at det ikke åpnes for montering av varmpumper på endevegg. Endevegg er å anse som fellesareal, og bruk er regulert i eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak

Setningen: • Skal monteres på egen vegg nær bakken, ikke på endevegger. Installerer av fagpersonell. Endres til: Varmepumper skal monteres minst en halv meter opp fra bakken, fortrinnsvis på egen vegg. Installerer av fagpersonell.

Sak 11

Motforslag til Husordensreglene pkt. 12 Tiltak i hageareal – bruksrett og søknadsplikt

Forslag fremmet av:

Tove Husby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Samme tekst som i beskrivelsen i sak 8.

Begrepsavklaring:

Tilleggsdel = fellesareal som en seksjon har eksklusiv bruksrett til (hage, bod og garasje).

Fellesareal = øvrig fellesareal i sameiet som ikke er tilleggsdel.

Begrunnelse:

Når seksjonseier har eksklusiv bruksrett til tilleggsdel, følger det av loven at eier som utgangspunkt selv kan disponere disse, så lenge bruken ikke er til urimelig ulempe for andre. Hvis alle mindre tiltak på tilleggsdeler skal godkjennes av styret, vil det kunne føre til mange småsaker som i realiteten gjelder naboforhold innenfor én rekke. Mindre tiltak på tilleggsdeler, som levegg, hekk eller lignende, bør i utgangspunktet håndteres av seksjonseier selv, eventuelt i dialog med de naboene som berøres. Jeg foreslår derfor at søknadsplikt innenfor tilleggsdel fjernes i vedtektene, og at hele punkt 12 i husordensreglene fjernes for å unngå dobbeltregulering. Bestemmelser om varmpumpe, solskjerming osv. står allerede i husordensreglene. Det er heller ikke nødvendig å ramse opp tiltak når bestemmelsen allerede tydelig angir hva som krever godkjenning.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at pkt 12 i Husordensreglene beholdes slik de er foreslått i sak nr 9. Styret oppfordrer til å stemme imot motforslaget fra Tove Husby.



Forslag til vedtak

Husordensreglene pkt. 12 Tiltak i hageareal – bruksrett og søknadsplikt: Punktet fjernes for å unngå forvirring og dobbeltregulering.

Sak 12

Ettergodkjenning av redskapsbod/styrebod

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har satt opp en utstyrsbod på fellesareal bak garasjebygg S2. Bodene brukes til oppbevaring av sameiets fellesutstyr (gressklipper, verktøy og annet driftsutstyr). Siden bodene er satt opp på fellesareal, skal tiltaket ettergodkjennes av årsmøtet.

Bodens størrelse er innenfor grensen for å unngå søknadsplikt til kommunen, men den er byggemeldt.

Styrets innstilling

Styret innstiller til at årsmøtet fatter vedtak i tråd med forslag til vedtak i saken, og ettergodkjenner etableringen av utstyrsbod på fellesareal bak garasjebygg S2.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ettergodkjenner at utstyrsbod er satt opp på fellesareal bak garasjebygg S2, og at bodene benyttes til oppbevaring av sameiets fellesutstyr. Styret gis fullmakt til å forvalte praktiske forhold knyttet til bruk og vedlikehold.

Sak 13

Ny behandling av saken om vedlikehold av inngangspartiet

Forslag fremmet av:

Tove Husby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt en felles fargeplan for alle bygninger, inkludert fasader, inngangspartier og grunnmur.

Våren 2025 behandlet årsmøtet sak 6 «Oppdaterte husordensregler». Oppdateringen inneholdt flere nye bestemmelser, blant annet punkt 5 om fargeplan, som kunne vært behandlet som en egen sak. Her ble det lagt inn en bestemmelse om at «inngangspartiene skal forbli ubehandlet, men skal vaskes årlig».

Denne bestemmelsen er i strid med fargeplanen som ble vedtatt i 2022. Spørsmålet om vedlikehold av inngangspartiene legges derfor frem som egen sak.



I gjeldende vedtekter (§ 11) har den enkelte seksjonseier ansvar for vedlikehold av bl.a. inngangsparti.

I styrets forslag til ny vedtekt 3-1 «Rett til bruk» (8) er ordet «inngangsparti» fjernet. Dette innebærer at ansvaret for inngangspartiet ikke lenger er spesifisert som seksjonseiers ansvar i forslaget.

Styrets innstilling i denne saken (ref. Teams møte 16.03) er tydeligvis basert på at vedlikehold av inngangspartiet allerede er sameiets ansvar. Dersom den enkelte seksjonseier selv utfører vedlikeholdet, vil kostnadene være relativt små.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det stemmes over alternativ 2 og at inngangspartiene forblir ubehandlet men vaskes årlig. Som redegjort for tidligere er maling, beising eller oljing av inngangspartiene svært kostnadskrevenende uten at det er garantert for et godt resultat. Maling eller beising må i tillegg gjennomføres hvert 3. eller 4. år, og vil i så måte være en stor kostnadsbærer også fremover.

Forslag til vedtak 1

Forslagsstillers forslag: Inngangspartiene males i tråd med vedtatt fargeplan fra 2022.

Forslag til vedtak 2

Styrets innstilling: Inngangspartiene forblir ubehandlet, men vaskes jevnlig.

Sak 14

Oppgradering av lekeplasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiets lekeplasser har et stort vedlikeholdsbehov. Flere apparater og fallunderlag tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetskrav, og sameiet må derfor gjennomføre tiltak.

Lekeplasser er regulert av *Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr*. Denne stiller krav til blant annet tilstrekkelig fallunderlag og sikkerhetssoner (fallsoner) rundt lekeapparater, slik at barn ikke skader seg ved fall. Styret har fått vurdert lekeplassene og samtidig innhentet tilbud fra Kompan, en ledende leverandør av lekeplassutstyr, for eventuell oppgradering.

Uavhengig av hva årsmøtet vedtar, må sameiet gjennomføre sanering/riving av utrangerte stativer og oppgradering av fallunderlag for å oppfylle sikkerhetskrav. Kostnaden for dette er anslått til ca. 170.000 kr, og anses som nødvendig vedlikehold som ikke trenger årsmøtevedtak.

Årsmøtet skal derimot ta stilling til om sameiet i tillegg skal gjennomføre en oppgradering av deler av lekeutstyret.

Bakgrunn for saken

- Sameiet har gjort svært få investeringer i lekeplassene de siste ca. 20 årene
- Flere apparater er utdaterte eller må fjernes av sikkerhetshensyn
- Nye apparater gir tryggere og mer robuste løsninger med lengre levetid



- Bedre lekeplasser bidrar til trivsel og bruk av uteområdene
- Sameiet kan søke støtte fra ulike tilskuddsordninger, noe som kan redusere kostnadene

Forslag: Oppgradere lekeplasser

I tillegg til nødvendig oppgradering av fallunderlag gjennomføres en oppgradering av lekeutstyret:

- Ny huske og etablering av fallunderlag på lekeplass ved #15/26 – ca. 120.000 kr
- Rive lekehytte, etablere ny lekestativ og anlegge fallunderlag på Kvartalslekeplassen – ca. 505.000 kr
- Ekstra investering: ca. 630.000 kr

Kostnadene inkluderer masseutskiftning, grunnarbeider, frakt, montering av apparater og reetablering av plen.

Dette vil gi trygge, moderne og mer attraktive lekeplasser med bedre lekeverdi og mer robuste materialer.

Dersom årsmøtet ikke vedtar oppgradering av lekeutstyret, vil styret gjennomføre nødvendig vedlikehold av fallunderlag til en kostnad på ca. 170.000 kr for å oppfylle sikkerhetskrav.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at lekeplassene oppgraderes med nye lekeapparater og nye fallunderlag.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å oppgradere lekeplassene i tråd med forslaget. Styret gis fullmakt til å gjennomføre tiltak innenfor en ramme på ca. 630.000 kr, i tillegg til nødvendig oppgradering av fallunderlag på ca. 170.000 kr, samt å søke aktuelle støtteordninger.

Vedlegg

5. Lekeplasser_skisse.pdf

Sak 15

Obligatorisk utelampe på utsiden av felles uteboder

Forslag fremmet av:

Thomas Fuglseth Scheen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utebodene som ligger mellom rekkehusene har i dag lamper montert på utsiden mot gate/gangvei. Enkelte beboere har fjernet eller slått av disse lampene, noe som medfører redusert belysning på felles areal. Dette skaper dårligere trygghet, mindre oversikt for beboerne, og kan oppleves utrygt for både voksne og barn som ferdes i området i mørket.

For å sikre et jevnt nivå av belysning, trygg ferdsel og et helhetlig uttrykk i fellesområdene, foreslås det at alle uteboder skal ha fungerende utelampe montert og i drift.

Styrets innstilling



Styret anbefaler at forslaget stemmes i mot. Ikke fordi at forslaget er dårlig, men fordi det er litt vanskelig å vite hva man egentlig stemmer for, og hva forslaget vil koste den enkelte. Styret sendte derfor tilbake forslaget til forslagsstiller. Forslagsstiller ønsker likevel å rette forslaget for årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at alle uteboder skal være utstyrt med en fungerende utelampe mot gangvei/gate Lampen skal være i drift og av type/stil som samsvarer på rekken. Seksjoner som mangler lampe får en fastsatt frist til å montere dette, deretter kan styret bestille installasjon og fakturere seksjonen, alternativt løses av den enkelte seksjonseier

Jeg er ikke enig i styrets avgjørelse i disse sakene, her ber vi egentlig beboere om å tilbakeføre lamper som beboere har fjernet. Samtidig så skal ikke styre ha anledning til å avvise lovlig fremmede forslag.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Det ble i beboermøtet 16. mars oppfordret til at seksjonseiere meldte seg som kandidater til en valgkomité. Det har ikke kommet noen interesserte, og sameiet vil derfor ikke oppnevne en valgkomité i denne omgang.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Camilla Burås Juvik

Jeg heter Camilla, har to barn, er 38 år og sykepleier. Bor i 9B.

Jeg stiller til valg for 2 nye år i styret etter å ha fått en innføring i styrets arbeid den siste perioden. Å sitte i styret er omfattende, men spennende og jeg håper at lengre fartstid vil gi meg erfaringer som kommer til nytte for å kunne jobbe effektivt på vegne av sameierne. Jeg ønsker å bidra til at småbarnsfamilienes interesser i sameiet ivaretas og synes det er givende å sørge for at vi sammen kan få et velfungerende sameie hvor små og store trives. Jeg liker praktiske gjøremål og igangsetting og utførelse av prosjekter som kommer beboerne til gode og som gjør at vi har hyggelige omgivelser. Jeg ønsker å jobbe for at vi har gode rutiner og planer for vedlikehold slik at vi legger et godt fundament for at minst mulig kommer overraskende på i årene som kommer. I tillegg trenger ethvert styre minst én dame!

- Halvard Juva Idsø

Jeg heter Halvard, er 34 år, gift og har ett barn, og bor i 9H.

Jeg ønsker å sitte i styret fordi jeg har lyst til å bidra til et godt og velfungerende sameie. Til daglig jobber jeg som fysioterapeut i voksenhabiliteringen, og har også ansvar for utstyr og aktivitetsrom på arbeidsplassen (gymsal, treningsrom, basseng, sanserom m.m.). Jeg har derfor god erfaring med ulike praktiske og tekniske oppgaver, kontakt med eksterne leverandører, og oppfølging av saker, blant annet knyttet til HMS. Jeg er praktisk anlagt, løsningsorientert, rettferdig og samarbeider godt med andre.

Jeg er veldig motivert for vervet og håper å kunne bidra positivt i styrearbeidet.

- Øyvind Fredriksen



Jeg heter Øyvind, er 40 år, er gift og har to barn. Bor i Odins vei 16E og jobber til daglig som ingeniør. Min motivasjon for å stille til valg i styret er først og fremst for å sikre kontinuitet i styret og vil bidra før det blir større utskiftninger.

Vi vil bo her i mange år og er derfor opptatt av et veldrevet sameie som er godt å bo i for mennesker i alle aldre.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Sundvoll
- Filip Netskar

Filip stiller til gjenvalg som varamedlem i styret.



ÅRSRAPPORT FOR 2025-2026

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Svenningsen	Odins Vei 22 B
Styremedlem	Hege Karlsholmen	Odins Vei 20 B
Styremedlem	Thomas Milje Magnusen	Odins Vei 18 D
Styremedlem	Camilla Burås Juvik	Odins Vei 26 C
Varamedlem	Filip Netskar	Odins Vei 14 D
Varamedlem	Anne Sundvoll	Odins Vei 11 C

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: valhallboligsameie@styrerommet.no

Det beste er å kontakte styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Valhall Boligsameie

Sameiet består av 102 seksjoner.

Valhall Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975488233, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

249 506

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Valhall Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2025 var på til sammen kr 6 398 209.
Detaljer står oppført i note 2 og note 3 i årsregnskapet.

Kostnader

Driftskostnader i 2025 var på til sammen kr 2 867 195.
Detaljer står oppført i note 4-9 i årsregnskapet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Det ble et overskudd på kr 957 607 i 2025.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 967 880.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med blant annet vedlikehold lekeplass og ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på følgende endringer i felleskostnadene:

Varen «Felleskostnader» øker med 10% fra 1.4.26.

Varen «Bredbånd» øker med kr 30 pr. mnd. fra 1.4.26.

Det blir lagt inn en ny vare som heter «Garasje» fra 1.4.26 som er på kr 100 pr. mnd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92264452.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til Forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Det blir mulighet for å innfri sin andel av fellesgjelden 2. ganger i året. Ved terminforfall 1. mai og terminforfall 1. november. Kontakt forretningsfører i god tid før innbetaling da det er dokumenter som skal signeres og pengene må stå på konto minst 10 dager før forfall.



Styrets arbeid i 2025-2026

Styrets sammensetning i perioden har vært styreleder Steinar Svenningsen og styremedlemmene Hege Karlsholmen, Camilla Burås Juvik og Thomas Magnusen.

Varamedlemmer har vært Anne Sundvoll og Filip Netskar.

Styret har i 2025 hatt fokus på trygg og stabil drift av sameiet, oppfølging av beboerhenvendelser og gjennomføring av både planlagte og nødvendige tiltak. Arbeidet har bestått av både faste aktiviteter gjennom året og konkrete prosjekter og forbedringer.

Styret har også fulgt opp leverandører og hatt dialog med forretningsfører. Det har vært gjennomført 6 ordinære styremøter i tillegg til løpende dialog mellom styremedlemmene.

Vi har også gjennomført våre faste tiltak i sameiet som julegrantenning og dugnad. Takk for oppmøtet og super innsats!

I tillegg til den løpende driften har styret brukt tid på følgende oppgaver:

- Oppsett av styrebod, for bedre lagring og orden i sameiets utstyr.
- Organisering og oppfølging av reparasjoner på søppelnedkast og ladeanlegget.
- Planlegging, befaring og koordinering av utvidelse av parkeringsområde sør, inkludert oppfølging underveis. Ferdigstilling av utvidet parkeringsområde nord.
- Innhenting av tilbud og gjennomføring av tilbudsmøte med leverandør av ladeanlegg, som del av arbeidet med å vurdere fremtidig behov.
- Møter knyttet til ferdigstilling og reklamasjoner med Palmgren, med mål om å sikre kvalitet og nødvendig oppfølging.
- Befaring og møter med Follo Ren knyttet til nye pålegg om kildesortering, samt leverandører av lekeapparater.
- Oppfølging av enkeltbeboere knyttet til parkering inne på sameiets område og riktig bruk av ladeplasser.
- Utskiftning av planter i plantekasser og etablering av hekk mot Gimleveien.

Denne styreperioden er over, og en ny periode venter.

Vi skal få til spennende ting i 2026 også.

Takk for innspill og samarbeid gjennom året.

En spesiell takk går til velferdsgruppa for deilig bevertning på fellesarrangementer, og til snekkerlaget for innsats på styreboden.

Og så nissen da, han var populær i år også!

Godt årsmøte!



Til årsmøtet i Valhall Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valhall Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet i samsvar med 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA



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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



VALHALL BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975488233, KLIENTNR. 2189

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 575 396	5 392 461	5 633 000	5 805 011
Ladeinntekter elbil		248 141	355 009	180 000	250 000
Andre inntekter	3	574 671	3 150	550 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 398 209	5 750 620	6 363 000	6 055 011
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 282	-45 490	-46 660	-38 070
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-270 000
Revisjonshonorar	6	-9 063	-8 500	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-152 475	-146 610	-154 000	-160 930
Konsulenthonorar		-9 628	-10 913	-100 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-417 802	-728 597	-992 000	-935 000
Forsikringer		-879 960	-712 986	-858 000	-1 055 000
Energi/fyring	8	-241 787	-170 227	-190 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-746 382	-661 926	-734 400	-788 868
Andre driftskostnader	9	-116 816	-115 665	-96 000	-130 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 867 195	-2 850 913	-3 430 060	-3 657 238
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		3 531 014	2 899 707	2 932 940	2 397 773
Innbetalt andel fellesgjeld		0	795 748	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 531 014	3 695 455	2 932 940	2 397 773
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	111 074	115 118	75 000	75 000
Finanskostnader	11	-2 684 481	-2 832 428	-2 750 000	-2 512 822
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 573 407	-2 717 309	-2 675 000	-2 437 822
ÅRSRESULTAT		957 607	978 145	257 940	-40 049
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		957 607	978 145		





VALHALL BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975488233, KLIENTNR. 2189

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 236	19 858
Forskuddsbetalte kostnader		198 417	175 041
Andre kortsiktige fordringer	12	33 681	33 681
Driftskonto OBOS-banken		87 992	728 878
Innestående i andre banker		3 903	3 903
Sparekonto OBOS-banken		817 614	402 297
SUM OMLØPSMIDLER		1 157 843	1 363 659
SUM EIENDELER		1 157 843	1 363 659
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13, 14	-38 261 186	-39 218 793
SUM EGENKAPITAL		-38 261 186	-39 218 793
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	39 229 066	39 746 695
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 229 066	39 746 695
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		131 282	80 884
Leverandørgjeld		52 457	465 679
Skyldige offentlige avgifter	16	92	105
Påløpte renter		0	234 193
Påløpte avdrag		0	37 271
Annen kortsiktig gjeld	17	6 132	17 625
SUM KORTSIKTIG GJELD		189 963	835 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 157 843	1 363 659
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 23.02.2026, Digital signering
Styret i Valhall Boligsameie

Steinar Svenningsen /S/

Thomas Milje Magnussen /S/

Camilla Burås Juvik /S/

Hege Karlsholmen /S/





NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.

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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslån

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter sameierbrøken (10% økn. fra 1.5)	1 638 886
TV/ bredbånd kr 534 pr. mnd. til mars og kr 622 fra april	734 400
Lånekostnad I (Adm-avtale)	3 239 211
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-37 101
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 575 396

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Gjensidige	574 657
Ørekorreksjon	14
SUM ANDRE INNETEKTER	574 671





NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 388
Påløpte feriepenge	-652
Arbeidsgiveravgift	-36 243
SUM PERSONALKOSTNADER	-43 282

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 2024/2025	-250 000
SUM STYREHONORAR	-250 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 063
SUM REVISJONSHONORAR	-9 063

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Bygghuset AS	-9 750
Palmgren AS	196 790
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	187 040
Drift/vedlikehold bygninger	-79 241
Drift/vedlikehold VVS	-42 611
Drift/vedlikehold elektro	-3 617
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-303 572
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-30 800
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 286
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 342
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-8 727
Egenandel forsikring	-28 000
Kostnader dugnader	-25 968
Reparasjon og vedlikehold annet	-677
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-417 802





NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi (Fortum Strøm AS)	-241 787
SUM ENERGI / FYRING	-241 787

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-24 577
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 560
Datautstyr	-4 677
Vakthold	-8 275
Andre driftskostnader	-19 566
Andre kontorkostnader	-1 409
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 938
Øreavrunding	53
Velferdskostnader	-20 669
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-116 816

NOTE 10

FINANSINTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	89 206
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 950
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 317
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 392
Andre renteinntekter	2 209
SUM FINANSINTEKTER	111 074

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 684 481
SUM FINANSKOSTNADER	-2 684 481

NOTE 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	14 499
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	-1 445
Til gode av eierne	20 627
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	33 681

NOTE 13

ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-39 056 934
Egenkapital fra Administrasjonslån tidligere år	795 748
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-38 261 186

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.





NOTE 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-48 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

7 457 557

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

517 629

Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale

795 748

Nedbetalt i år, administrasjonsavtale

0

-39 229 066

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-39 229 066

NOTE 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift

-92

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-92

NOTE 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger

-652

Gjeld til ansatte og eiere

-5 481

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-6 132





I eierseksjonsloven § 29 tredje ledd heter det:

«Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.».

Med henvisning til denne lovhjemmelen fremmer jeg følgende forslag (motforslag) til vedtak under sak nr. 4 - Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025:

VEDTAK: Seksjonseierne som deltar i årsmøtet bestemmer at samlet akontobeløp (innkrevde felleskostnader) skal reduseres til kr. 3.657.238,- for perioden fra 1.1.2026 til 31.12.2026.

Begrunnelse:

Akontobeløp (av styret benevnt innkrevde felleskostnader) skal som nevnt dekke felleskostnader. Begrepet felleskostnader er definert i eierseksjonsloven § 29 første ledd:

«Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader».

Med andre ord er felleskostnader kostnader med fellesarealene. (Det er ikke ansvaret for å dekke kostnadene som er felles, fordi dette ansvaret er delt. Se eierseksjonsloven § 30.)

Styret har budsjettert å dekke rentekostnader på 2,4 millioner med akontobeløp, selv om renter ikke er kostnader med eiendommen, og er følgelig ikke felleskostnader. Renter er kostnader med lån. Det er altså ulovlig å dekke renter med akontobeløp som er fastsatt til dekning av kostnader med eiendommen. Seksjonseierne må følge loven. For å hindre ulovlig anvendelse må samlet akontobeløp reduseres.

Forholdet mellom banken og dens lånetakere er regulert i finansavtaleloven. Dette er ikke en sak som kan behandles i seksjonseiernes årsmøte.



Valhall Boligsameie

VEDTEKTER

for

Valhall Boligsameie, org. nr. 975488233

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Vedtektene tas opp på ordinært årsmøte 16.03.2026 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 14.02.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Valhall Boligsameie.

Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.10.1987.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 102 boligseksjoner, fordelt på 17 boligrekker på eiendommen Gnr. 249 bnr. 506 i Nordre Follo kommune. Det er oppført 8 rekker med garasjer på samme eiendom.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel med bruksrett.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Tilleggsdel med bruksrett består av:

- Bod
- Privat uteareal/ terrasse

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæring fra 06.10.1987.

(2) Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av hoveddelenes relative størrelse (uten kjeller som noen seksjoner har) og øvrige forhold som er lagt til grunn ved seksjoneringen.

Terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Ved utleie så må utleier legge inn vedkommende som leietaker på VIBBO slik at informasjon fra styret vil også komme til leietakere.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i samme sameie. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon fører til at flere enn to av



Valhall Boligsameie

boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører. Vanligvis går dette gjennom eiendomsmegler.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Ved installering av utvendig solskjerming må seksjonseier følge de retningslinjer som er fastsatt av styret mht valg av løsning, farge, utførelse, og leverandør. Se husordensreglene for detaljer.

Enhver endring av dagens forhold på utearealer, herunder etablering eller utvidelse av plattinger, opparbeidelse med heller, omplassering av eksisterende vegetasjon, nyplantning eller andre tiltak, skal godkjennes av styret/årsmøtet på forhånd. Dette gjelder også tiltak innenfor tilleggsdeler.

Styret kan fastsette regler for høyde og utforming av hekker og øvrig beplantning, også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles



Valhall Boligsameie

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett, med tilhørende vedlikeholds- og utskiftingsplikt, til sin utebod, markterrasse/ plattning, utvendige levegger og sitt eget hageareal. Hagearealets størrelse begrenses ved seksjonens forside til bodens ytterkant. Ved seksjonens bakside er hagearealets størrelse lik seksjonens bredde x 10 meter fra seksjonens opprinnelige yttervegg. Rettigheten gjelder i 30 år fra 16.03.2026, Ref. Eierseksjonsloven § 25, 5. ledd.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Sameiet har garasjeplasser i 8 garasjebygg/rekker som står på eiendommen. Disse står oppført på fellesareal uten tinglysning, men med eksklusiv bruksrett.

4-1 Organisering

Alle seksjonene har en parkeringsplass. I tillegg er et gjesteparkeringer.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Alle seksjoner har bruksrett til 1 parkeringsplass på bestemt plass i garasjeanlegg. Plassen er merket med husnummer over garasjedøren.

Utvendige parkeringsplasser (gjesteparkering) skal benyttes av gjester. Det er egne regler for disse plassene i husordensreglene.

(2) Bruksretten knyttet til den enkelte seksjon gjelder i inntil 30 år, jf. eierseksjonsloven § 25. Bruksretten trer i kraft fra vedtakelsen av disse vedtektene den 16.03.2026, og bortfaller uten kompensasjon når 30-årsperioden er utløpt. *Det er utarbeidet et oversikt/kart som viser den bestemte plassens beliggenhet. Ligger som et vedlegg til vedtektene.*

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av garasjebyggene og parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Vedlikehold og ved behov utskifting av garasjene er sameiets ansvar og blir dekt over felleskostnadene med lik andel på de seksjonseierne som har eksklusiv bruksrett. Unntaket er dagens automatiske garasjeport åpner, som dekkes av den som har eksklusiv bruksrett.



Valhall Boligsameie

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.



Valhall Boligsameie

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Seksjonseiere som har fått tillatelse til å anlegge installasjoner i endeveggene har selv vedlikeholdsansvar for disse. *(Lagt inn fra gamle vedtekter)*

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør og ledninger. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og verandadører.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer og verandadører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantsikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Nordre Follo kommune fakturerer kommunale avgifter månedlig direkte til alle seksjonene.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).



Valhall Boligsameie

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6-5 IN lån (individuell nedbetaling) – Vedtatt i ekstra ordinært årsmøte 09.02.2022

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseierens rettsetterfølgere, av dette”.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten



Valhall Boligsameie

varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Det tilstrebes at det oppnevnes en valgkomité så fremt vi har kandidater til det.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.



Valhall Boligsameie

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.



Valhall Boligsameie

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.



Valhall Boligsameie

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.



Valhall Boligsameie

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.



Valhall Boligsameie

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.



Valhall Boligsameie

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Fra seksjonsbegjæringen til sameiet:

8 seksjoner har 76 i sin teller (seksjon 45-52)

80 seksjoner har 91 i sin teller (seksjon 1-44, 53-88)

14 seksjoner har 104 i sin teller (seksjon 89-102)

Nevneren i brøken er 9344

De seksjonene som har kjellere har ikke større teller av den grunn (ref. seksjoneringen)



Adresse	Rekkenummer	Seksjon	Kvm i eierbrøk	Garasjeplass	Tilleggsareal*
Odins vei	8	A	104	S3-10	Kjeller
Odins vei	8	B	104	S3-9	Kjeller
Odins vei	8	C	104	S3-8	Kjeller
Odins vei	8	D	104	S3-7	Kjeller
Odins vei	8	E	104	S3-6	Kjeller
Odins vei	8	F	104	S3-5	Kjeller
Odins vei	9	A	91	S1-12	
Odins vei	9	B	91	S1-11	
Odins vei	9	C	91	S1-10	
Odins vei	9	D	91	S1-9	
Odins vei	9	E	91	S1-8	
Odins vei	9	F	91	S1-7	
Odins vei	9	G	91	S1-6	
Odins vei	9	H	91	S1-5	
Odins vei	10	A	104	S3-4	Kjeller
Odins vei	10	B	104	S3-3	Kjeller
Odins vei	10	C	104	S3-2	Kjeller
Odins vei	10	D	104	S3-1	Kjeller
Odins vei	11	A	76	S1-4	Kjeller
Odins vei	11	B	76	S1-3	Kjeller
Odins vei	11	C	76	S1-2	Kjeller
Odins vei	11	D	76	S1-1	Kjeller
Odins vei	11	E	76	N5-16	Kjeller
Odins vei	11	F	76	N5-15	Kjeller
Odins vei	11	G	76	N5-14	Kjeller
Odins vei	11	H	76	N5-13	Kjeller
Odins vei	12	A	104	S2-24	
Odins vei	12	B	104	S2-23	
Odins vei	12	C	104	S2-22	
Odins vei	12	D	104	S2-21	
Odins vei	13	A	91	N5-12	
Odins vei	13	B	91	N5-11	
Odins vei	13	C	91	N5-10	
Odins vei	13	D	91	N5-9	
Odins vei	13	E	91	N5-8	
Odins vei	13	F	91	N5-7	
Odins vei	13	G	91	N5-6	
Odins vei	13	H	91	N5-5	
Odins vei	14	A	91	S2-20	Kjeller
Odins vei	14	B	91	S2-19	Kjeller
Odins vei	14	C	91	S2-18	Kjeller



Adresse	Rekkenummer	Seksjon	Kvm i eierbrøk	Garasjeplass	Tilleggsareal*
Odins vei	14	D	91	S2-17	Kjeller
Odins vei	14	E	91	S2-16	Kjeller
Odins vei	14	F	91	S2-15	Kjeller
Odins vei	14	G	91	S2-14	Kjeller
Odins vei	14	H	91	S2-13	Kjeller
Odins vei	15	A	91	N5-4	Kjeller
Odins vei	15	B	91	N5-3	Kjeller
Odins vei	15	C	91	N5-2	Kjeller
Odins vei	15	D	91	N5-1	Kjeller
Odins vei	15	E	91	N4-12	Kjeller
Odins vei	15	F	91	N4-11	Kjeller
Odins vei	15	G	91	N4-10	Kjeller
Odins vei	15	H	91	N4-9	Kjeller
Odins vei	16	A	91	S2-12	Kjeller
Odins vei	16	B	91	S2-11	Kjeller
Odins vei	16	C	91	S2-10	Kjeller
Odins vei	16	D	91	S2-9	Kjeller
Odins vei	16	E	91	S2-8	Kjeller
Odins vei	16	F	91	S2-7	Kjeller
Odins vei	17	A	91	N4-8	
Odins vei	17	B	91	N4-7	
Odins vei	17	C	91	N4-6	
Odins vei	17	D	91	M4-5	
Odins vei	17	E	91	N4-4	
Odins vei	17	F	91	N4-3	
Odins vei	17	G	91	N4-2	
Odins vei	17	H	91	N4-1	
Odins vei	18	A	91	S2-6	Kjeller
Odins vei	18	B	91	S2-5	Kjeller
Odins vei	18	C	91	S2-4	Kjeller
Odins vei	18	D	91	S2-3	Kjeller
Odins vei	18	E	91	S2-2	Kjeller
Odins vei	18	F	91	S2-1	Kjeller
Odins vei	19	A	91	N3-8	
Odins vei	19	B	91	N3-7	
Odins vei	19	C	91	N3-6	
Odins vei	19	D	91	N3-5	
Odins vei	19	E	91	N3-4	
Odins vei	19	F	91	N3-3	
Odins vei	19	G	91	N3-2	
Odins vei	19	H	91	N3-1	



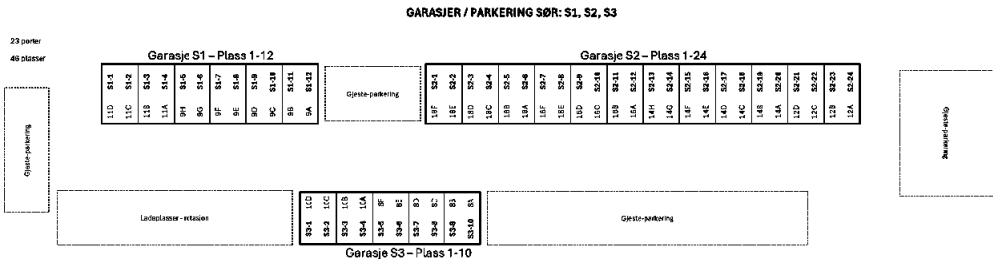
Adresse	Rekkenummer	Seksjon	Kvm i eierbrøk	Garasje plass	Tilleggsareal*
Odins vei	20	A	91	N2-12	Kjeller
Odins vei	20	B	91	N2-11	Kjeller
Odins vei	20	C	91	N2-10	Kjeller
Odins vei	20	D	91	N2-9	Kjeller
Odins vei	22	A	91	N2-8	Kjeller
Odins vei	22	B	91	N2-7	Kjeller
Odins vei	22	C	91	N2-6	Kjeller
Odins vei	22	D	91	N2-5	Kjeller
Odins vei	24	A	91	N2-4	
Odins vei	24	B	91	N2-3	
Odins vei	24	C	91	N2-2	
Odins vei	24	D	91	N2-1	
Odins vei	26	A	91	N1-8	
Odins vei	26	B	91	N1-7	
Odins vei	26	C	91	N1-6	
Odins vei	26	D	91	N1-5	
Odins vei	28	A	91	N1-4	
Odins vei	28	B	91	N1-3	
Odins vei	28	C	91	N1-2	
Odins vei	28	D	91	N1-1	

* = Seksjonen har kjellerareal som ikke er medberegnet i eierbrøk

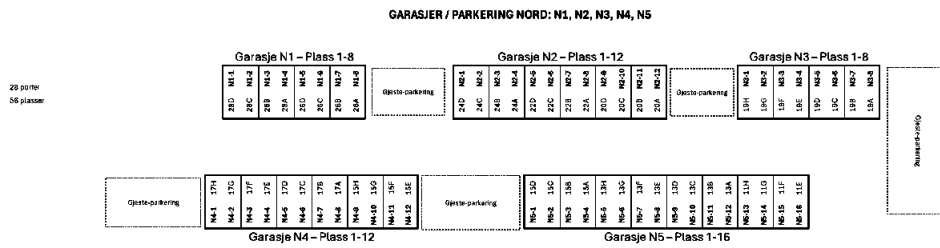


Områdekart og fordeling av garasjeplasser per seksjon – Valhall Boligsameie

Parkering sør, ved Odins vei nr. 9/10/12/8:



Parkering nord, ved Odins vei nr 24/26/28:





Husordensregler for Valhall Boligsameie

Formål

Husordensreglene skal sikre trivsel, ro og godt naboskap i sameiet. Alle beboere, eiere og gjester skal vise hensyn og bidra til at fellesarealene brukes på en måte som ikke er til ulempe for andre.

1. Felleskap og ansvar

- Sameiet er avhengig av at alle bidrar, viser respekt og tar del i fellesskapet.
- Seksjonseier er ansvarlig for at reglene overholdes av husstanden, leietakere og besøkende. Godt naboskap forutsetter både toleranse og hensynsfullhet.

2. Brannvarsling

- Brann meldes umiddelbart til 110.
- Anlegget varsler kun internt i rekka. Rekkekontakt bør organisere årlig test.
- Seksjonseier sikrer strømtilførsel og varsler styret ved behov for batteribytte.
- Anlegget skal ikke kobles fra eller demonteres. Ved bevisst frakobling/demontering kan styret kreve at kostnader til remontering dekkes av seksjonseier.

3. Parkering, lading og sikker ferdsel

- Området innenfor bommene skal være trygt å ferdes i. Sameiet har bilfrie områder.
 - Kjøring inne på området begrenses til nødvendig av- og pålessing.
 - Kjøring skal skje i gangfart og med særlig hensyn til gående, barn og lek.
 - Midlertidig stans/parkering er kun tillatt der det ikke hindrer ferdsel, lek/utfoldelse, drift/vedlikehold eller adkomst til bygg.
 - Utrykningskjøretøy skal alltid ha fri fremkommelighet med minimum fri bredde på 3,5 meter.
- I frisisiktsoner skal gjerder, hekker, busker osv. ikke overstige 0,6 m målt fra tilstøtende veis nivå. Styret kan pålegge klipping, flytting eller fjerning dersom friskt hindres.
- Hver seksjon er tildelt inntil to parkeringskort som skal være synlig i kjøretøyet ved parkering.
- Parkering er kun tillatt på merkede plasser og i henhold til skilting. Beboere benytter egen garasje. Gjesteplasser er for besøkende.
- Ved gjesteparkering over 5 timer meldes bilens reg.nr. og parkeringens varighet til styret. Biler i næringsvirksomhet trenger ikke meldes inn.
- Brudd på parkeringsreglene kan føre til borttauing for eiers regning.
- Ladeplasser er kun for biler som står til aktiv lading.
 - Biler som ikke lader kan bli tauet bort. Biler som er ferdigladet skal flyttes så snart praktisk mulig.
 - Lading av bil er kun tillatt på sameiets ladeanlegg. Det er ikke tillatt å lade ved husvegg, i garasje eller via stikkontakter.



Håndheving av parkering: Ulovlig parkering kan sanksjoneres i samsvar med **parkeringsforskriften kapittel 8**. Borttauing på privat grunn forutsetter tydelig skilting, forsøk på varsling «der det kan skje», og dokumentasjon. Sameiet eller engasjert parkeringsselskap følger prosedyrene i forskriften.

4. Nattero

- Hverdager: 22:00–07:00
- Fredag–lørdag: Ro fra kl. 24:00
- Søndag/helligdager: Ro hele dagen. På høytidsaftener etter kl. 16:00.
- Unntak kan gjøres ved særskilte anledninger dersom naboer varsles på forhånd.

5. Dugnad og rekkekontakter

- Sameiet arrangerer årlig dugnad. Oppmøte er forventet.
- Gressklipping rundt eget rekkehus fordeles mellom rekkene. Styret organiserer klipping av definerte fellesområder.
- De enkelte rekkene oppfordres til å ha årlige rekkemøter.
- Rekkekontakt velges som bindeledd til styret og melder vedlikeholdsbehov. Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som er rekkekontakt.

6. Husdyr

- Husdyr skal holdes under kontroll og ikke være til sjenanse.
- Hunder holdes i bånd på fellesarealer, ekskrementer fjernes.
- Katter skal benytte kattedo – ikke sandkasser eller bed.
- Berettigede klager behandles av styret.

7. Avfall

- Avfall skal sorteres og kastes i riktige nedkast for restavfall, papp/papir, mat og glass/metall. Avfall skal aldri settes ved siden av nedkastet.
- Avfall som ikke er normalt husholdningsavfall leveres til Miljøstasjonen.
- Hageavfall skal leveres til Miljøstasjonen. Gress og løv kan legges i kompostbinge ved søndre parkeringsplass.

8. Rengjøring, montering og lagring

- Høytrykksspyler skal ikke brukes på fasade/kledning.
- Seksjonseier er ansvarlig for årlig vask av sitt eget inngangsparti.
- Ved montering i kledning skal vindsperre ikke skades. Skruer i panel skal treffe reisverk. Maks skrueleengde: 40 mm.
- Ikke oppbevar noe inntil kledning, dette kan forhindre lufting.



9. Trampoliner og lignende

- Oppsett og plassering skal avklares og godkjennes av berørte naboer.
- Eier er ansvarlig for sikker plassering og trygg bruk, og at den sikret forsvarlig.

10. TV og internett

- Sameiet har kollektiv avtale for TV og internett.
- Det er ikke tillatt å montere egen parabol eller antenne.

11. Varmepumper

- Skal monteres på egen vegg nær bakken, ikke på endevegger. Installerer av fagpersonell.
- Varmepumper skal bygges inn. «Pumpehuset», kabelgater, plastrør og ledninger skal males/ leveres i husets farge.
- Ved vedlikehold av bygget må beboer selv dekke demontering/montering.

12. Tiltak i hageareal – bruksrett og søknadsplikt

- Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til hagearealet tilknyttet egen seksjon i henhold til vedtektene. (Pkt. 3-1(8) Rettighet i 30 år fra 16.03.26) Bruksretten innebærer ikke eiendomsrett.
- Tiltak som endrer utomhusplanen eller som ellers kan berøre sameiets felles interesser (herunder faste installasjoner, gjerder/levegger, plattinger/fast dekke, flytting/nyplanting av beplantning mv.) er søknadspliktige og krever forhåndsgodkjenning.
- Styret kan godkjenne mindre tiltak som hekker, plattinger direkte på bakken og lave gjerder.
- Årsmøtet må godkjenne større tiltak, som boder, påbygg, tilbygg og endringer i bygningsmassen

*Mindre tiltak som hekker, platting direkte på bakken og lave gjerder kan godkjennes av styret. Tiltak som innebærer vesentlige endringer av fellesareal/fasade eller etablering av **eksklusiv bruksrett** til deler av fellesareal, behandles av årsmøtet etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektene (herunder flertallskrav/kvalifisert flertall der det kreves). Varig bruksrett bør løses ved reseksjonering/tilleggsdel. Tidsbegrenset eksklusiv bruksrett kan vedtektsfestes (inntil 30 år). Eventuelle offentlige tillatelser må innhentes der plan- og bygningsloven krever det.*

•

13. Overbygg på veranda

- Oppføring av overbygg på veranda krever skriftlig søknad og forhåndsgodkjenning fra styret.
- Før søknad sendes, skal samtlige seksjonseiere i rekka være enige om utførelse, plassering og fasong, slik at uttrykket blir enhetlig og harmonisk sett fra fasade og fellesareal.



- Tiltaket skal være i samsvar med gjeldende fargeplan og eventuelle tekniske retningslinjer fastsatt av sameiet.

Søknadsplikt: I tillegg til styrets forhåndsgodkjenning og enhetlig utførelse i rekken, må tiltaket oppfylle krav i plan- og bygningsloven. Der tiltaket er søknadspliktig, kan arbeid ikke igangsettes før nødvendig offentlig tillatelse foreligger.

14. Fargeplan

- Sameiet har vedtatt faste farger for kledning, vinduer, dører, boder og markiser.

Odins vei	Husfarge - inkludert bod og skillevegger	Vindus- og dørfarge	Farge på grunnmur
8, 11, 12, 15, 16, 19, 22, 26	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
10, 20, 24, 28	Jotun 1491 - Slipestein	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
9, 13, 14, 17, 18	Jotun 1434 - Labrador	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
Alle inngangspartier	Inngangspartiene skal forbli ubehandlet men vaskes årlig		

Odins vei	Farge på markise
9, 10, 12, 14, 16, 22, 24, 26, 28	Mørk grå – 4215 / 24
8, 11, 13, 15, 17, 18, 19, 20	<i>Rekke må enes før første bestilling</i>
Fargealternativ 1 (rekkevis)	Rød – 5407 / 84
Fargealternativ 2 (rekkevis)	Blå – 5407 / 92
Fargealternativ 3 (rekkevis)	Lysegrå – 407 / 97.

15. Bruk av Vibbo og kommunikasjon

- Vibbo er sameiets plattform for kommunikasjon.
 - Bruk skal være saklig, respektfull og i tråd med alminnelig folkeskikk.
 - Personangrep, trakassering og diskriminerende/krenkende innlegg er ikke tillatt.
 - Den enkelte er ansvarlig for innholdet som publiseres, og skal ivareta andres personvern og rettigheter.
 - Styret modererer innholdet. Innlegg som bryter med retningslinjene kan fjernes.
 - Spørsmål om moderering rettes til styret via meldingsfunksjonen i Vibbo.
- **Nyheter** brukes av styret til informasjon til beboere. **Oppslag** kan brukes av beboere til beskjeder mellom hverandre, forslag og nabohep. Henvendelser til styret skal sendes som **Meldinger**. **Epostadresse** til styret er: valhallboligsameie@styrerrommet.no

16. Klager

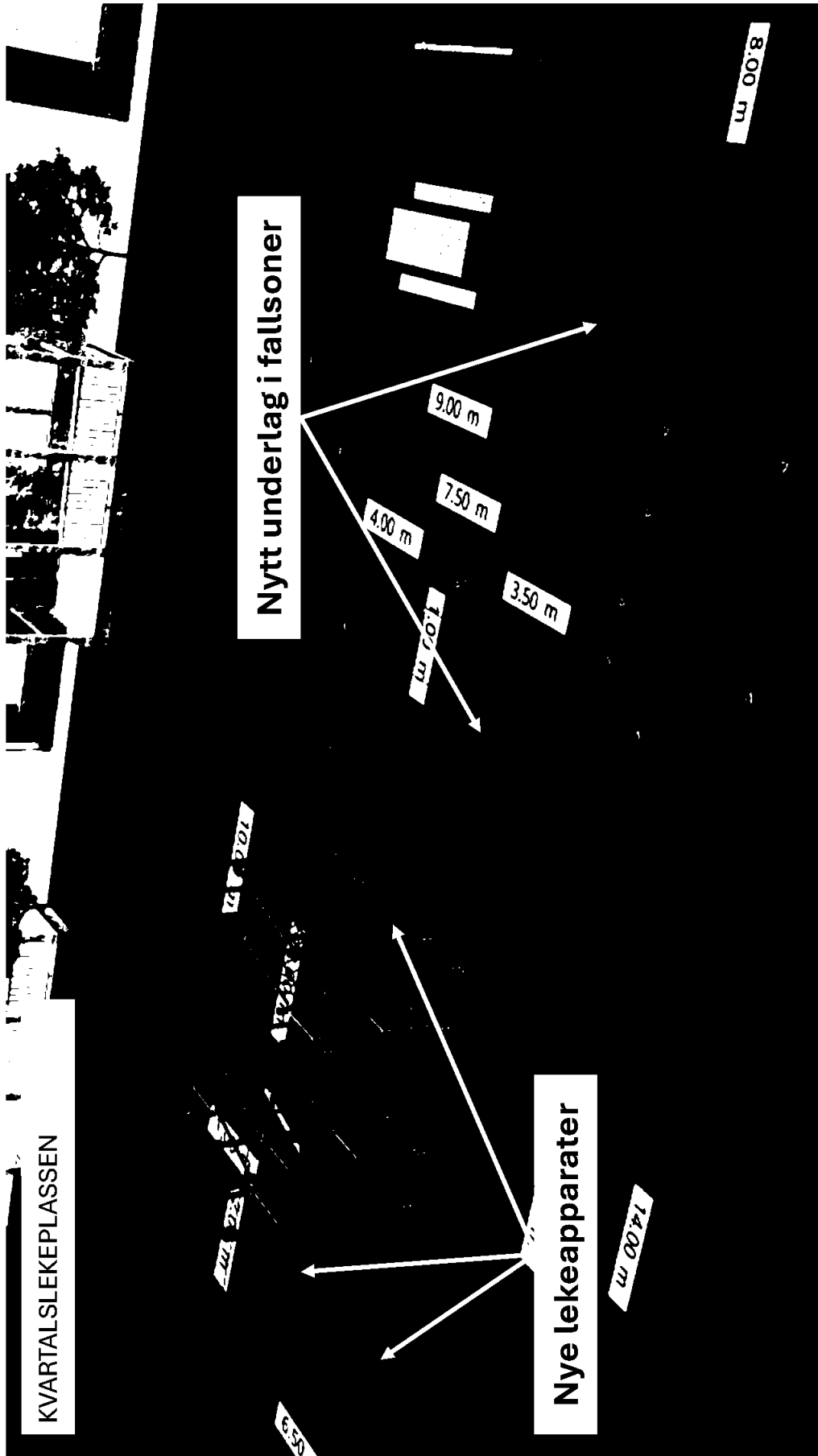
- Klager tas først direkte med den det gjelder.
- Dersom saken ikke løses, kan skriftlig klage sendes styret via Vibbo.



- Alvorlige eller gjentatte brudd kan regnes som mislighold og behandles etter Eierseksjonsloven §§ 38 og 39, med mulig pålegg om salg av seksjonen.

17. Supplerende bestemmelser

- Der husordensreglene ikke er uttømmende, gjelder Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.



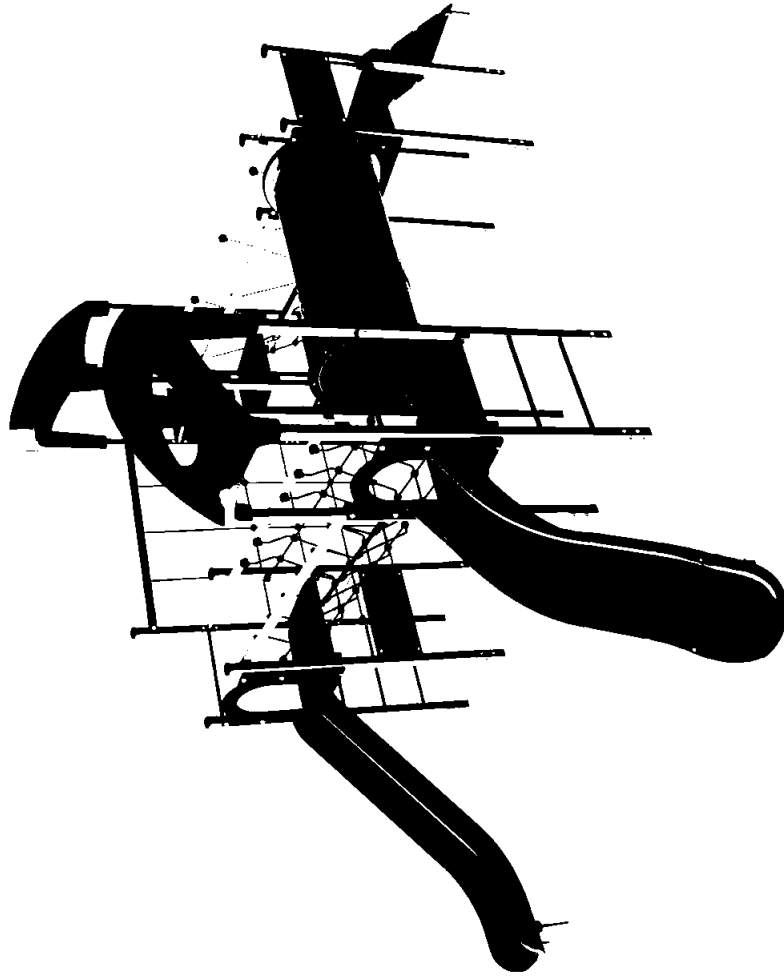
Lekeplasser_skisse.pdf

50 av 58

Vedlegg 5

KVARTALSLEKEPLASSEN

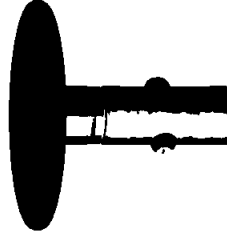
Firertårn med sklier

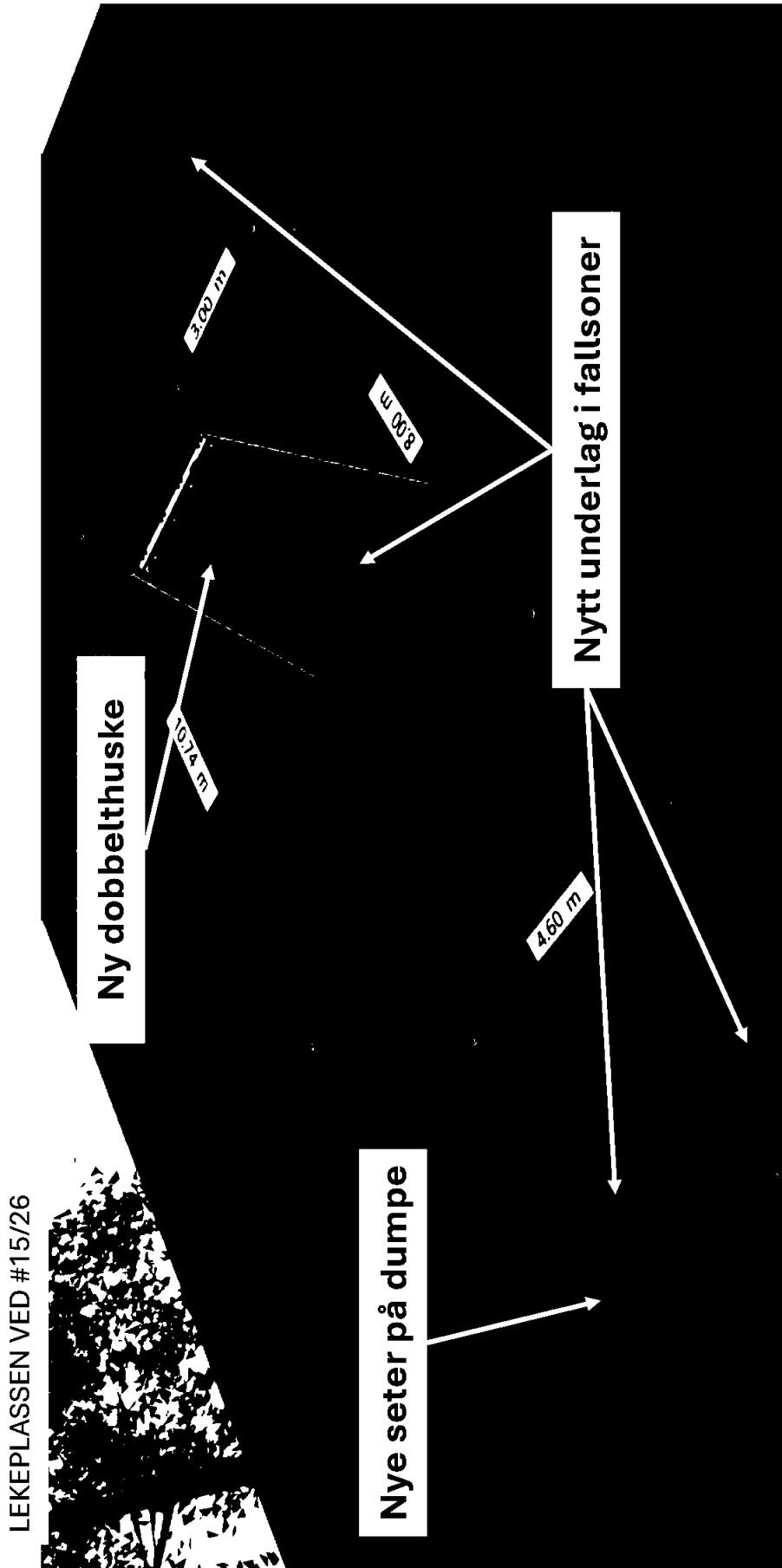


Spinner Bowl



Spinner Plate





Lekeplasser_skisse.pdf

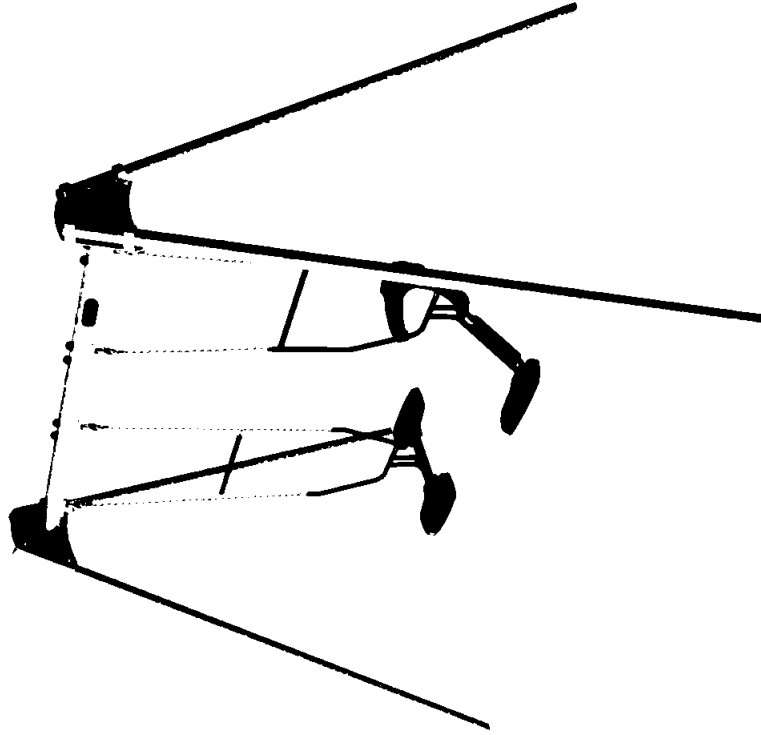
52 av 58

Vedlegg 5



LEKEPLASSEN VED #15/26

Dobbelthuske + baby/barn/voksen



Vedlegg 5

53 av 58

Lekeplasser_skisse.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 25.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.03.26

Selskapsnummer: 2189 Selskapsnavn: VALHALL BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Steinar Svenningsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Marius Mathiassen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Motforslag sak 4 - Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025

Seksjonseierne som deltar i årsmøtet bestemmer at samlet akontobeløp (innkrevde felleskostnader) skal reduseres til kr. 3.657.238,- for perioden fra 1.1.2026 til 31.12.2026.

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 270 000.

- For
 Mot

Sak 7 Endring av vedtekter slik at de stemmer overens med den nye eierseksjonsloven fra 16.06.2017.

Styret oppfordrer årsmøtet til å godta de nye vedtektene i sin helhet (ønsket endringer er fremmet som endringsforslag i egne saker)

- For
 Mot

Sak 8 Motforslag til forslag vedtekt 3-1: Rett til bruk punkt (5)

Punkt 3-1 Rett til bruk punkt (5): (5) Tiltak på sameiets fellesareal eller fellesanlegg som påvirker bygg, konstruksjon eller andre seksjonseieres bruk krever forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder ikke tiltak innenfor tilleggsdel med eksklusiv bruksrett.

- For
 Mot



Sak 9 Vedtak av nye husordensregler

Årsmøtet vedtar nye husordensregler for Valhall Boligsameie slik de er fremlagt i innkallingen. De nye husordensreglene erstatter tidligere regler. (Ønsket endringer er fremmet som endringsforslag i egne saker)

- For
 Mot

Sak 10 Benkeforslag til endring av paragraf 11 i Husordensreglene

Setningen: • Skal monteres på egen vegg nær bakken, ikke på endevegger. Installerer av fagpersonell.
Endres til: Varmepumper skal monteres minst en halv meter opp fra bakken, fortrinnsvis på egen vegg.
Installerer av fagpersonell.

- For
 Mot

Sak 11 Motforslag til Husordensreglene pkt. 12 Tiltak i hageareal – bruksrett og søknadsplikt

Husordensreglene pkt. 12 Tiltak i hageareal – bruksrett og søknadsplikt: Punktet fjernes for å unngå forvirring og dobbeltregulering.

- For
 Mot

Sak 12 Ettergodkjenning av redskapsbod/styrebod

Årsmøtet ettergodkjenner at utstyrsbod er satt opp på fellesareal bak garasjebygg S2, og at boden benyttes til oppbevaring av sameiets fellesutstyr. Styret gis fullmakt til å forvalte praktiske forhold knyttet til bruk og vedlikehold.

- For
 Mot

Sak 13 Ny behandling av saken om vedlikehold av inngangspartiet

Hvilket forslag stemmer du for?

- Forslagsstillers forslag: Inngangspartiene males i tråd med vedtatt fargeplan fra 2022.
 Styrets innstilling: Inngangspartiene forblir ubehandlet, men vaskes jevnlig.



Sak 14 Oppgradering av lekeplasser

Årsmøtet vedtar å oppgradere lekeplassene i tråd med forslaget. Styret gis fullmakt til å gjennomføre tiltak innenfor en ramme på ca. 630.000 kr, i tillegg til nødvendig oppgradering av fallunderlag på ca. 170.000 kr, samt å søke aktuelle støtteordninger.

- For
 Mot

Sak 15 Obligatorisk utelampe på utsiden av felles uteboder

Årsmøtet vedtar at alle uteboder skal være utstyrt med en fungerende utelampe mot gangvei/gate. Lampen skal være i drift og av type/stil som samsvarer på rekken. Seksjoner som mangler lampe får en fastsatt frist til å montere dette, deretter kan styret bestille installasjon og fakturere seksjonen, alternativt løses av den enkelte seksjonseier.

Jeg er ikke enig i styrets avgjørelse i disse sakene, her ber vi egentlig beboere om å tilbakeføre lamper som beboere har fjernet. Samtidig så skal ikke styre ha anledning til å avvise lovlig fremmede forslag.

- For
 Mot

Sak 16 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Camilla Burås Juvik
 Halvard Juva Idsø
 Øyvind Fredriksen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Anne Sundvoll
 Filip Netskar