



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 373 481	3 559 628
Sum inntekter		3 373 481	3 559 628
Kostnader			
Lønnskostnad		264 371	243 185
Annen driftskostnad		5 887 397	9 456 701
Sum kostnader		6 151 768	9 699 886
Driftsresultat		-2 778 287	-6 140 258
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 727	66 729
Sum finansinntekter		69 727	66 729
Annen finanskostnad		288 795	118 595
Sum finanskostnader		288 795	118 595
Netto finans		-219 068	-51 866
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 997 355	-6 192 124
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 997 355	-6 192 124
Årsresultat		-2 997 355	-6 192 124
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 997 356	-6 192 125
Sum overføringer og disponeringer		-2 997 356	-6 192 125



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		850 252	767 632
Sum fordringer		850 252	767 632
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 206 063	5 030 755
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 206 063	5 030 755
Sum omløpsmidler		2 056 315	5 798 387
SUM EIENDELER		2 056 315	5 798 387

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 892 052	4 894 874
Sum opptjent egenkapital		-7 892 052	-4 894 874
Sum egenkapital		-7 892 052	-4 894 874
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 205 330	9 966 134
Sum annen langsiktig gjeld		9 205 330	9 966 134
Sum langsiktig gjeld		9 205 330	9 966 134
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 122	25 130
Leverandørgjeld		694 516	631 397
Annen kortsiktig gjeld		23 398	70 599
Sum kortsiktig gjeld		743 036	727 126
Sum gjeld		9 948 366	10 693 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 056 314	5 798 386



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 480393

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 975 488 233
VALHALL BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 373 481	3 559 628
Sum inntekter		3 373 481	3 559 628
Kostnader			
Lønnskostnad		264 371	243 185
Annen driftskostnad		5 887 397	9 456 701
Sum kostnader		6 151 768	9 699 886
Driftsresultat		-2 778 287	-6 140 258
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 727	66 729
Sum finansinntekter		69 727	66 729
Annen finanskostnad		288 795	118 595
Sum finanskostnader		288 795	118 595
Netto finans		-219 068	-51 866
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 997 355	-6 192 124
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 997 355	-6 192 124
Årsresultat		-2 997 355	-6 192 124
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 997 356	-6 192 125
Sum overføringer og disponeringer		-2 997 356	-6 192 125



Organisasjonsnr: 975 488 233
VALHALL BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		850 252	767 632
Sum fordringer		850 252	767 632
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 206 063	5 030 755
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 206 063	5 030 755
Sum omløpsmidler		2 056 315	5 798 387
SUM EIENDELER		2 056 315	5 798 387
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 892 052	4 894 874
Sum opptjent egenkapital		-7 892 052	-4 894 874



Sum egenkapital	-7 892 052	-4 894 874
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 205 330	9 966 134
Sum annen langsiktig gjeld	9 205 330	9 966 134
Sum langsiktig gjeld	9 205 330	9 966 134
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 122	25 130
Leverandørgjeld	694 516	631 397
Annen kortsiktig gjeld	23 398	70 599
Sum kortsiktig gjeld	743 036	727 126
Sum gjeld	9 948 366	10 693 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 056 314	5 798 386



Organisasjonsnr: 975 488 233
VALHALL BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Valhall Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 13. mai - 19. mai 2022

Selskapsnummer: 2189





Velkommen til årsmøte i Valhall Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 19. mai kl. 09:00.

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 avgi din stemme.

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.

Om årsmøtet

Årsmøtet er i år digitalt via årsmøtefunksjonen på vibbo. Dette innebærer alle sakspapirer, inkludert avstemming. De som har bedt om sakspapir i papirform vil få disse utlevert i postkassen. Fysiske stemmesedler må være levert i postkassen til styreleder Steinar Svenningsen, Odins vei 22B, innen fristen for avstemming: 19. mai kl 09:00.

Styret legger i tillegg opp til en gjennomgang av sakene på Teams 18. mai klokken 19:30. Link til møtet sendes på mail, og det opprettes arrangement på Facebook. I gjennomgangen vil det orienteres om de ulike sakene. Deltagelse på gjennomgangen er selvfølgelig frivillig, men anbefalt.

Årsmøtet er den absolutt viktigste samlingen vi som fellesskap gjennomfører gjennom året, og gir oss en kollektiv retning for drift og utvikling av sameiet vårt. «Velkommen» til alle!

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap



4. Fastsettelse av honorarer
5. Trær på Sameiets områder
6. Reversering av vedtak: Etablering av flaggstang
7. Oppdaterte husordensregler
8. Valg av nye styremedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i Valhall Boligsameie



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Marius Mathiassen og Bjørn Bergli Fodstad er protokollvitner

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at det negative resultatet overføres fra egenkapitalen (egenkapitalen reduseres).

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra konto egenkapital

Vedlegg

1. ÅRSRAPPORT FOR 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets arbeid - 2021

Styrets arbeid i 2021 har i stor grad vært knyttet til vedlikeholdsprosjektet. I tillegg til forprosjektering med ekstern konsulent, innhenting av innledende tilbud, evaluering av tilbud og kvalifisering av tilbydere har styret også forberedt og presentert vedlikeholdsprosjektet til seksjonseierne.

I forbindelse med vedlikeholdsprosjektet har det blitt avholdt informasjonsmøter, ekstraordinært årsmøte og ordinært årsmøtet, i tillegg til at det ble utarbeidet skriftlig underlag til både informasjonsmøter og vedlikeholdsprosjektet. Det er ingen tvil om at våren 2021 var ekstra arbeidsintensiv for styret.

Sameiet besluttet å oppgradere boligmassen, og styret har siden mai 2021 jobbet med å konkretisere og spesifisere anbudsdokumenter. Styret knyttet til seg Bygghuset som ekstern konsulent i denne prosessen, og Palmgren ble valgt som entreprenør. I forbindelse med låneopptak har styret også forhandlet lånebetingelser med flere banker.

Til tross for at renoveringsprosjektet har vært tidkrevende, er tradisjonell og operasjonell drift av sameiet opprettholdt.

Styret har i året som har gått forhandlet frem avtale om forretningsførsel med OBOS. Bytte av forretningsfører er begrunnet i flere praktiske løsninger som letter styrets arbeid mtp. økonomi, drift og organisering.

Styret har prioritert informasjon til beboerne. Det er sendt ut åtte informasjonsbrev, i tillegg til diverse dokumenter knyttet til vedlikeholdsprosjektet.

Under dugnaden i 2021 fikk vi etablert blomsterkasser ved inngangsområdene, og samtidig etablert en kompostbinge ved parkering sør. I tillegg ble det tatt en god opprydning i «skogen» mellom oss og Gimle Terrasse. Gimle Terrasse og Valhall Boligsameie ble enige om en beplantningsplan, slik at det på sikt blir hindret for innsyn mellom sameiene.

Korona tiltakene tillot endelig den tradisjonsrike julegrantenningen. Velferdskomiteen stilte med flott servering, og Tårnåsen Skolekorps spilte ved tenning av julegrana.

Godtgjørelse for styrets arbeid i 2021 foreslås satt til kr 267 797,- Dette er justert for økning i konsumprisindeks på 3,5% fra 2020 til 2021.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for styret arbeid i 2021 settes til 267 797,-

Sak 5

Trær på Sameiets områder

Forslag fremmet av:

Thomas Scheen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at det bringes opp en sak hvor vi kan stemme over følgende:

Styret gis løpende fullmakt til å fjerne / toppe trær som overstiger 8 meter, og som er til sjenanse/bryderi for beboere.

Bakgrunn for dette:

Vi har i mange år hatt motstridende interesser med tanke på trær i sameiet, om de gir skygge til noen, eller om de er til sjenanse med tanke på nedfall av løv og ikke minst med tanke på spredning av pollen. Et annet aspekt er økende vind og fare for nedslag på bygningsmasse ved et eventuell brudd i stammen. Dette medfører gjerne en irritasjon blant de som ønsker trærne vekk, og tilsvarende en trenering fra de som ønsker trærne stående.

Se vedlegg for bilder.

Styrets innstilling

Styret er skeptisk til et slikt vedtak, og tilslutter ikke vedtaket. Bakgrunnen til dette er at ulike beboere har ulikt forhold til trær på sameiet. Sameiet har praktisert at trær som er eller som sannsynligvis er råtne felles, i tillegg til at trær som det er et felles ønske om at skal felles, felles. Styret vil gjerne at beslutningen om felling av trær skal være omforent med berørte beboere, og ikke ligge som en styrebeslutning alene.

Forslag til vedtak

Styret gis løpende fullmakt til å fjerne / toppe trær som overstiger 8 meter, og som er til sjenanse/bryderi for beboere.

Vedlegg

2. Innkommet forslag_Thomas Scheen.pdf



Sak 6

Reversering av vedtak: Etablering av flaggstang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Reversering av vedtak – Etablering av flaggstang

Under årsmøtet i 2021 ble det vedtatt å etablere flaggstang på fellesarealene. Intensjonen bak forslaget er bra, og en flaggstang i sameiet ville være både hyggelig og kjærkomment.

På samme tid har styret kommet frem til at det er knyttet en del praktiske utfordringer til forslaget som forslagsstiller ikke omtaler i sitt forslag:

1) **Praktisk gjennomføring:** Hvem har ansvaret for at flagget heises og tas ned ihht. flaggskikk på flaggdagene?

2) **Flaggskikk:** Hvilke regler gjelder for et sameie vs. offentlige bygninger mtp. flaggskikk?

Med bakgrunn i dette foreslår styret at vedtaket om å etablere flaggstang reverseres, og at det stemmes over at det ikke etableres flaggstang – til tross for vedtaket i årsmøtet 2021.

Styrets konklusjon er at det er bedre å IKKE ha en flaggstang, enn at det er etablert en flaggstang som ikke brukes slik den er ment.

Styrets innstilling

Styret innstiller til at vedtaket om etablering av flaggstang reverseres.

Forslag til vedtak

Vedtaket om etablering av flaggstang reverseres.

Sak 7

Oppdaterte husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene er oppdatert med vedtatt fargeplan på rekkehusene, og markisefarge for de rekkene som har blitt enige om markisefarge på rekka. Oppdatert versjon finnes som vedlegg.



Styrets innstilling

Styret innstiller til vedtak av oppdaterte husordensregler

Forslag til vedtak

Oppdaterte husordensregler vedtas

Vedlegg

3. Husordensregler_19.05.22.pdf

Sak 8

Valg av nye styremedlemmer

Sameiet har ikke lyktes med å etablere en valgkomite før årets årsmøte.

Det skal velges to styremedlemmer for en periode på to år. De to representantene i styret som er på valg, Hege Karlsholmen og Richard Mork, stiller til gjenvalg. I tillegg stiller Thomas Scheen til valg. Han har meldt sitt eget kandidatur.

Styrets sammensetning i 2022:

Følgende representanter ble gjenvalg for 2 år i 2021:

- Steinar Svenningsen – Styreleder Gjenvalgt i 2021 for to år
- Thomas Magnusen – Styremedlem Gjenvalgt i 2021 for to år
- Vakans – Styremedlem Valg i 2022 for to år
- Vakans – Styremedlem Valg i 2022 for to år

Følgende varamedlemmer ble valgt for 2 år i 2021:

- Inger Astrid Nagell Alne – Varamedlem Valgt i 2021 for to år
- Anne Sundvoll – Varamedlem Gjenvalgt i 2021 for to år

Aktuelle kandidater til styremedlem for 2 år:

- Kandidat fra styret: Richard Mork – styremedlem
- Kandidat fra styret: Hege Karlsholmen - styremedlem
- Innmeldt representant: Thomas Scheen – styremedlem



Om stemmegivning: Det er de to kandidatene med flest stemmer (av de tre) som blir valgt til styremedlemmer. Det må stemmes på to kandidater

Innstilling

Styret innstiller til at Richard Mørk og Hege Karlsholmen blir gjenvalgt. Det vil sikre kontinuitet og kritisk oppfølgingskompetanse i et særdeles viktig og tidkrevende vedlikeholdsprosjekt.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem

Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hege Karlsholmen
Jeg ønsker å stille til gjenvalg for ytterligere to år. Sameiet er nå midt i det største vedlikeholdsprosjektet i sameiets historie. Det er gode planer og kritiske tiltak som er vedtatt, og jeg ønsker å være med i selve utførende fase for å sikre at vedlikeholdsprosjektet blir slik som beboerne har vedtatt. Det er mange detaljer som skal følges opp. Jeg har fulgt prosjektet helt fra starten, og ser viktigheten av kontinuitet i gjennomføringsfasen slik at prosjektet slutføres på en god måte.
- Richard Mørk
Jeg ønsker å stille til gjenvalg for ytterligere to år. Bakgrunnen for det er for å sikre kritisk kontinuitet i en viktig vedlikeholdsfase. Det store vedlikeholdsprosjektet, som jeg har fulgt fra starten, er nå i gang - og det er mange detaljer som skal følges opp for at prosjektet skal bli vellykket og ihht. vedtaket. Jeg har oversikt på historikken og detaljene ovenfor både entreprenør, ekstern konsulent og sameiet, og ønsker gjenvalg i styret for å bidra til at prosjektet slutføres på en god måte.
- Thomas Scheen
Jeg stiller meg selv til disposisjon til valg som styremedlem. Jeg har bodd i Odins vei 19 siden 2012, og jobber til daglig med IT og stiller til valg som styremedlem fordi jeg ønsker å bidra i sameiet. Jeg har tidligere sittet som styremedlem og styreleder, og mener jeg kan bidra med min kompetanse i styret.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	Knut Richard Mork	Odins Vei 8 B
Varamedlem	Inger Astrid Nagel-Alme	Odins Vei 10 D
Varamedlem	Anne Sundvoll	Odins Vei 11 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

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 med følgende adresse:

Odinsvei 8-28

Odinsvei 9-19

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.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskaps sjef i OBOS.

Sameiets revisor er.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 373 481,-.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter til tv/bredbånd, egenandel forsikring samt purregebyr.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 151 589,-.

Drift og vedlikehold 4 382 578,- består i hovedsak av vedlikeholdsprosjekt (Follo tak og vedlikehold as) og installering av ladestasjoner /infrastruktur el-bil.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2997 177,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 313 280,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



AuditUs DA
Revisjon og Regnskap

*Monge Revisjon -
Lill Ann Monge
Org.nr. 919 260 017*

Til Sameiermøtet i Valhall Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert Valhall Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr.2 997 197. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Bokført egenkapital i sameiet er negativ.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Mitt 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

side 1

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Ski Næringspark
Anslitveien 4
3900 SKI

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

ÅRSRAPPORT FOR 2021.pdf



inneholder min konklusjon. Betyggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Monge Revisjon
Ski, 06.04.2022


Lill Ann Monge
Statsautorisert revisor

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anglitveien 4
3900 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditis.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

13 av 28

ÅRSRAPPORT FOR 2021.pdf

side 2



VALHALL BOLIGSAMEIE

RESULTAT	NOTE	2021 REGNSKAP	2021 BUDSJETT	2020 REGNSKAP
Inntekter ordinære felleskostnader		2 851 368	3 421 642	3 296 588
Andre inntekter	2	522 113	514 080	263 040
SUM DRIFTSINTEKTER		3 373 481	3 935 722	3 559 628
Styrehonorar/aga	3	264 371	258 802	243 185
Strøm		115 568	35 000	28 353
Drift- og vedlikehol	5	4 382 578	3 870 000	6 989 098
Fiber-nett		550 205	514 080	483 949
Forretningsførsel		169 103	167 000	165 778
Revisjon	4	9 200	9 500	9 200
Andre honorarer		0	20 000	10 075
Andre driftskostnader	6	17 966	30 000	24 092
Forsikring, inkl. egenandel kr. 18.000		610 197	651 417	592 510
Kommunale avgifter		0	0	1 148 371
Andre honorarer	7	32 400	10 000	5 275
SUM DRIFTSKOSTNADER		6 151 589	5 565 799	9 699 886
DRIFTSRESULTAT		-2 778 108	-1 630 077	-6 140 258
Renteinntekter		111	1 200	1 673
Kundeutbytte Gjensidige		69 616	60 000	65 056
Rentekostnader		-288 795	-287 862	-118 595
SUM FINANSPOSTER		-219 068	-226 662	-51 867
ÅRETS RESULTAT	8	-2 997 177	-1 856 739	-6 192 125
Avdrag		760 804	779 006	294 147





VALHALL BOLIGSAMEIE

BALANSE	2021	2020	
OMLØPSMIDLER			
Restander fellesutgifter	48 916	37 884	
Forskuddsbetalte kostnader tv og forsikringer	801 336	729 748	
Bankinnskudd	<u>1 206 063</u>	<u>5 030 755</u>	
SUM OMLØPSMIDLER	<u>2 056 315</u>	<u>5 798 387</u>	
SUM EIENDELER	<u>2 056 315</u>	<u>5 798 387</u>	
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Egenkapital	9	-7 892 051	-4 894 874
SUM EGENKAPITAL		<u>-7 892 051</u>	<u>-4 894 874</u>
LANGSIKTIG GJELD			
Lån i DNB	10	<u>9 205 330</u>	<u>9 966 134</u>
SUM LANGSIKTIG GJELD		<u>9 205 330</u>	<u>9 966 134</u>
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte fellesutgifter	23 398	70 599	
Leverandørgjeld	694 516	631 397	
Påløpte ikke forfalte renter	<u>25 122</u>	<u>25 130</u>	
SUM KORTS. GJELD	<u>743 035</u>	<u>727 127</u>	
SUM EGENKAPITAL/GJELD	<u>2 056 316</u>	<u>5 798 387</u>	
Pantstillelse	0	0	
Garantiansvar	0	0	

Sted:

Dato:

Steinar Svenningsen
Styreleder

Knut Richard Mork
Styremedlem

Thomas Milje Magnussen
Styremedlem

Hege Karlsruholmen
Styremedlem





VALHALL BOLIGSAMEIE

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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 skattetrekkskonto i (BANK). Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2 ANDRE INNETEKTER

Fellesanlegg tv/nett	514 080
Egenandel forsikring	12 000
Andre inntekter	-6 594
Purregebyr	1 697
Innbetaling av rettsgebyrer	930
SUM	522 113

NOTE 3 STYREHONORAR

Styrehonorar/møtegodtgjørelse	226 821
Arbeidsgiveravgift	32 670
Lønn	4 880
SUM	264 371

Sameiet har ingen ansatte og er ikke forpliktet til å opprette obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 4 REVISJONSHONORAR

Revisjonshonorar er utbetalt med kr. 9 200. Dette er i sin helhet knyttet til revisjon.





NOTE 5	DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
	Follo Tak og Vedlikehold AS	3 379 482
	Circle K Norge AS - Ladestasjoner	323 800
	Circle K Norge AS - Infrastruktur og ladestolper	367 450
	Euroskilt - Bom, autogate	108 338
	Viken Fylkeskommune - Tilskudd ladebokser	-91 500
	Gjensidige - Reparasjon av bom	-54 169
	Kreo AS - Fargekonsept for sameiet	30 875
	FolloRen IKS - Vask av avfallsbrønner	24 000
	Diverse utlegg - Byggningsmessig materiell og utlegg	22 551
	TBB Eiendomsdrift AS - Brøyting	21 238
	TBB Eiendomsdrift AS - Vintertjeneste 2 av 2	20 619
	Serviceavtaler skadedyr	19 370
	Bygghuset AS - Rehabilitering av fasader	18 750
	Viken Avfall AS - Container og hageavfall	17 815
	Sveko Svein Kolstad - Topping og felling av trær	17 500
	Tommy Klokseth - Trefelling	15 625
	Bygghuset AS - Prosjektering og byggleidelse	12 500
	Steinar Gjersrud & Co AS - Fjerning av komposthaug	12 063
	Monter Orring Byggsenter - Div materialer	12 032
	Byggmester Anders Dahl AS - Tilbud, befaring, telefonmøte og kravsp	11 813
	Plantasjen Norge AS - Div planter, busker, jord og bark	9 846
	Coop Øst SA - Olje, lader, batteri, gresstrimmer og gressklipper	9 433
	Installatøren Oslo AS - Garasjerække, jordfeil, feilsøk, utbedre og bran	9 167
	Langhus Hagesenter AS - Diverse planter	8 202
	Jo Safety Norge AS - Skilt og markeringsprodukter	8 006
	TBB Eiendomsdrift AS - Vårfeiling asfalterte områder	8 090
	A1 Security AS - Borttauing fra privat grunn	7 594
	TBB Eiendomsdrift AS - Utført 5x + 1 t hjullaster	7 156
	Gjensidige Forsikring - Ref. 79982278 betalt 2 ganger	-6 000
	Steinar Gjersrud & Co AS - Montert juletre + bjørkeved	5 538
	TBB Eiendomsdrift AS - Straeing, salting og ishacking	5 318
	Arild Jähren Bygg og vaktmestertj. - Trefelling mot blokka	4 780
	Byggmax Norge - Parkbenk	2 828
	AS Nessemaskin - Masta-Kill	2 544
	Unisign - Sjablong merking ladestasjoner	2 435
	Tårnåsen Skolekorps - Julegrantenning	2 000
	Hageglede - Blomster	1 865
	Steinar Gjersrud & Co AS - Kosting og merking av plasser	1 188
	Tonill Strøm - Kompensasjon for strøm til brakke	1 000
	Dugnader	1 261
	QBOS Eiendomsforvaltning AS - Porto og kopiering	177
	SUM	4 382 578

NOTE 6	ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
	Møter, lokalleie	936
	Kontorrekvisita	432
	Porto/Kopiering	443
	Bankgebyrer	12 702
	Pro Osp AS - fornyelse av domene	1 021
	Kontingent Huseierne	2 050
	Inkasso- / purregebyr - øreavrundning	382
	SUM	17 966

NOTE 7	ANDRE HONORARER	
	Internfakturering, OAE	2 400
	Advokatfirmaet Frøysaa & Bjørkgård AS - Vurdering felleskost. + div	30 000
	SUM	32 400

NOTE 8	KONTANTSTRØMANALYSE	
	Arbeidskapital 01.01	5 071 260
	Årsresultat	-2 997 177
	Avdrag lån	-760 804
	Arbeidskapital 31.12.	1 313 279

NOTE 9	EGENKAPITAL	2020	2021
	Egenkapital 01.01.	1 297 251	-4 894 874
	Årsresultat	-6 192 125	-2 997 177
	Egenkapital 31.12.	-4 894 874	-7 892 051

NOTE 10	LANGSIKTIG GJELD	DNB	Handelsbanken	Sum
	Saldo 01.01	199 915	9 766 219	9 966 134
	Opptak nytt lån	0	0	0
	Betalte avdrag	-44 993	-715 811	-760 804
	Saldo 31.12	154 922	9 050 408	9 205 330

Gjeldsbrevlån i DNB 1212.58.43419
Oppr. Kr. 700.000 i 2013, p.t. 4,85 % rente, innfr.des. 2023

Gjeldsbrevlån i Handelsbanken nr. 9490.70.56214
Oppr. Kr. 10 mill. p.t. 3,27 % rente, innfr. 01.08.2032

Begge er usikrede annuitetslån





Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Sameiet har 51 doble garasjer, hver enhet disponerer en garasjeplass. Det er etablert et kollektivt anlegg for el-bil lading, anlegget består av 20 utvendige rotasjonsplasser fordelt på begge parkeringsplassene. Beboere kan bestille ladeabonnement hos CirkelK.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79982278. 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.

Brannsikringsutstyr

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



Valhall Boligsameie

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

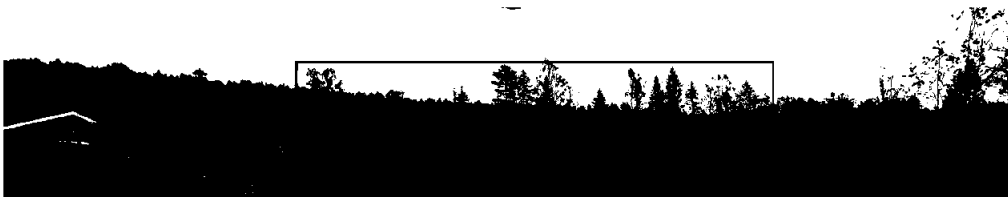
Sak til Sameiemøte: Trær på Sameiets områder

Ønsker at det bringes opp en sak hvor vi kan stemme over følgende:

Styret gis løpende fullmakt til å fjerne / toppe trær som overstiger 8 meter, og som er til sjenanse/bryderi for beboere.

Bakgrunn for dette:

Vi har i mange år hatt motstridende interesser med tanke på trær i sameiet, om de gir skygge til noen, eller om de er til sjenanse med tanke på nedfall av løv og ikke minst med tanke på spredning av pollen. Et annet aspekt er økende vind og fare for nedslag på bygningsmasse ved et eventuell brudd i stammen. Dette medfører gjerne en irritasjon blant de som ønsker trærne vekk, og tilsvarende en trenering fra de som ønsker trærne stående.





Valhall

Boligsameie

HUSORDENSREGLER FOR VALHALL BOLIGSAMEIE

VEDTATT PÅ SAMEIERMØTE 19.05 2022

HOVEDMÅL

Husordensreglene er ment å gi retningslinjer for å skape et best mulig bomiljø med trivsel, ro og hygge for den enkelte sameier, beboer og gjester. Det er viktig at seksjonene og fellesarealene brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre. Det er ønskelig at den enkelte sameier og beboer bidrar til og tar ansvar for at husordensreglene følges. Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler for hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

ALMINNELIGE REGLER

1) FELLESSKAPET:

Valhall Boligsameie skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier. Dette innebærer at sameierne utøver et aktivt eierskap ved å engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver, bidra til et godt naboskap og bidra til at husordensreglene etterleves. Godt naboskap fordrer både toleranse og hensynsfullhet hos den enkelte beboer.

2) ANSVAR:

Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller skal levere/ besøke gjeldene bolig.

3) FELLESOPPGAVER OG DUGNAD:

Sameiet organiserer en årlig dugnad for vedlikehold av og opprydning på fellesarealet. Det er forventet at seksjonseiere stiller opp for fellesskapet. Gressklipping av fellesarealene fordeles mellom rekkene etter avtale, og disse områdene skal holdes presentable og hyggelige.

Rekkene oppfordres til å arrangere et årlig rekkemøte. Her skal det utnevnes en rekkekontakt som skal være bindeleddet mellom styret og rekkene, samt ha ekstra øyne på vedlikeholdsbehov og spille inn dugnadsbehov på fellesarealene rundt de respektive rekkene. Styret må til enhver tid vite hvem som er rekkeansvarlig per rekke. Rekkekontaktene har faste møtepunkter med styret på styrets initiativ.



4) NATTERO:

Hverdager: Det skal være ro i sameiet og på sameiets fellesarealer fra kl. 22:00 – 07:00. Fredager skal det være ro kl. 24:00.

Lørdager: Det skal det være ro fra kl. 00:00 – 09:00.

Søndager/helligdager: På søndager og andre helligdager fra kl. 00:00- 24:00, samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16:00 skal det være helligdagsfred som ingen må forstyrre med utilbørlig larm (tilsvarende Lov om helligdagsfred). Ved særskilte tilfeller kan disse grensene avvikes under forutsetning om at alle berørte beboere er varslet i god tid.

5) PARKERING & LADING:

Parkering skal kun skje på oppmerkede p-plasser. Alle seksjoner i Valhall Boligsameie får utdelt inntil to parkeringskort. Kortet skal ligge synlig i de kjøretøy som parkeres. Beboeres kjøretøy skal som hovedregel parkeres i garasjen, mens utvendige parkeringsplasser i hovedsak er forbeholdt gjester. For gjester som parkerer over 5 timer, melder beboer gjestens registreringsnummer til styret på Vibbo, med opplysning om varighet på parkeringen. Varebiler tilhørende håndverkere i arbeid trenger ikke meldes inn.

Valhall Boligsameie er et bilfritt område. Kjøring inne på området skal unngås og begrenses til av/pålessing. Det er ikke tillatt å parkere inne på sameiets område. Vedvarende og gjentagende parkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko. Styret har mandat til å iverksette borttauing dersom reglene for parkering og eventuelt lading ikke overholdes.

Det er ikke tillatt å benytte felles stikkontakter i garasjene til lading av kjøretøy. Unntatt er enkeltstående lading av startbatteri for bil. Det er heller ikke tillatt å lade kjøretøy ved husveggen. Sameiet har et felles ladeanlegg, og plassene her er forbeholdt biler under lading. Det er ikke rom for å installere egne ladebokser i garasjer, i boder eller på/ved husvegg.

6) VEDTATT FARGEPLAN PÅ REKKEHUS, SKILLEVEGGER, BODER OG MARKISER

I forbindelse med det store vedlikeholdsprosjektet er det vedtatt en fargeplan for rekkehusene, inkludert boder, vinduer, verandadører, inngangsdører og markiser.

Hovedfarger på kledning er vedtatt til å være Jotun 1462 – Grå skifer, Jotun 1491 – Slipestein og Jotun 1434 – Labrador. Farger på vinduer og dører er satt til NCS 9005. Alle nye inngangsdører som bestilles etter tidspunktet for dette vedtaket skal være ihht. vedtatt fargekode.



Fargeplan for rekkehus:

Odins vei	Husfarge - inkludert bod og skillevegger	Vindus- og dørfarge*
8	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005
10	Jotun 1491 - Slipestein	NCS 9005
12	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005
14	Jotun 1434 - Labrador	NCS 9005
16	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005
18	Jotun 1434 - Labrador	NCS 9005
9	Jotun 1434 - Labrador	NCS 9005
11	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005
13	Jotun 1434 - Labrador	NCS 9005
15	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005
17	Jotun 1434 - Labrador	NCS 9005
19	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005
20	Jotun 1491 - Slipestein	NCS 9005
22	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005
24	Jotun 1491 - Slipestein	NCS 9005
26	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005
28	Jotun 1491 - Slipestein	NCS 9005

* = beboere som ønsker å beholde farge på opprinnelig ytterdør kan velge dette. Nye ytterdører som bestilles skal følge vedtatt fargeplan.

Fargeplan for markiser (stemt over rekkevis):

Odins vei	Farge på markise
8	<i>Rekke må enes før første bestilling</i>
10	Mørk grå – 4215 / 24
12	Mørk grå – 4215 / 24
14	Mørk grå – 4215 / 24
16	Mørk grå – 4215 / 24
18	<i>Rekke må enes før første bestilling</i>
9	Mørk grå – 4215 / 24
11	<i>Rekke må enes før første bestilling</i>
13	<i>Rekke må enes før første bestilling</i>
15	<i>Rekke må enes før første bestilling</i>
17	<i>Rekke må enes før første bestilling</i>
19	<i>Rekke må enes før første bestilling</i>
20	<i>Rekke må enes før første bestilling</i>
22	Mørk grå – 4215 / 24
24	Mørk grå – 4215 / 24
26	Mørk grå – 4215 / 24
28	Mørk grå – 4215 / 24



Rekkene har bestemt seg for at det skal være en enhetlig farge per rekke, etter planen over. Rekkene kan velge mellom Rød – 5407 / 84, Blå – 5407 / 92, Mørk grå – 4215 / 24 og Lysegrå – 407 / 97. Rekker som ikke har bestemt seg for markisefarge, må for fremtidig bytte av markise avholde avstemming på rekka, og velge farge fra fargene over etter enighet i rekka.

7) **BRANNVARSLING:**

Brann må umiddelbart meldes til 110. Vårt «lokale» brannalarmanlegg melder ikke automatisk videre til brannvesenet, men varsler kun innad i rekka via lydsignal/sirene. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for batteribytte og strømtilførsel til brannsentralen. Sameiet står for vedlikehold. Brannalarmen utløses ved å trykke på knappen med sirenemerke. Resten av rekka vil varsles i løpet av få minutter. Feil på anlegget skal snarest meldes til styret. Rekkekontakten oppfordres til å organisere en årlig test av varslingsanlegget på sin rekke.

Brannvarslingsanlegget er installert som et kollektivt, preventivt vernetiltak og skal ikke demonteres eller settes ut av drift av den enkelte beboer. Styret kan kreve full kompensasjon ved reinstallerings fra aktuell beboer om anlegget bevisst er demontert eller koblet ut av sin slynge.

8) **DYR:**

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboer og omgivelsene. Eieren er erstatningspliktig for skade som et husdyr måtte påføre sameiet og beboerne. Husdyr skal holdes under kontroll og hunder luftes i bånd. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø. Katter skal bruke kattetoalett slik at de ikke gjør fra seg i sandkasser eller blomsterbed. Dersom det kommer berettiget klage på husdyrhold i henhold til disse regler og politivedtektenes regler, vil dette behandles som brudd på vedtektene.

9) **AVFALL/SØPPEL:**

Restavfall og papp/papir skal legges i sine respektive avfallsnedkast. Det er ulovlig å sette fra seg avfall ved nedkastet dersom beholderne er fulle. Større avfallsmengder leveres på kommunes miljøstasjon. Avfall/søppel skal ikke lagres på terrasser, ved inngangspartier, i garasjen eller på fellesarealer. Kompostavfall som gress og løv kan kastes i komposthaug ved bommen på sørlige parkeringsplass. Hageavfall utover dette kan leveres gratis på miljøstasjonen.

10) **TRAMPOLINER O.L.:**

Trampoliner og andre lignende installasjoner som etableres på eller ved fellesarealene skal godkjennes av direkte berørte sameiere. De skal i tillegg monteres forsvarlig og sikres med tanke på mulig fare ved uvær eller generell bruk. Det er eier av installasjonen som står ansvarlig for at bruken er sikker og forsvarlig.



11)TV/INTERNETT:

Sameiet har kollektiv avtale for TV og internett. Det er derfor ikke anledning for den enkelte beboer til å sette opp separate antenner/parabolantenner på balkonger, terrasser eller husvegg.

12)KLAGER:

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp direkte mellom de berørte beboere. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet opp med sameiets styre. Styret behandler berettigede klager fra sameiere som berører fellesarealene i henhold til husordensregler og vedtekter. Klager og forslag må fremsettes skriftlig og sendes til styret i sameiet, via Vibbo.

Alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene vil bli behandlet som mislighold av vedtektene og vil kunne medføre pålegg om fraflytting og salg av seksjonen jf. Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) §§ 38 og 39. Utover gjeldende vedtekter og husordensregler gjelder spesielt bestemmelsene i Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven).



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 13.05.22 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 19.05.22

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Marius Mathiassen og Bjørn Bergli Fodstad er protokollvitner</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra konto egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for styret arbeid i 2021 settes til 267 797,-

- For
 Mot

Sak 5 Trær på Sameiets områder

Styret gis løpende fullmakt til å fjerne / toppe trær som overstiger 8 meter, og som er til sjenanse/bryderi for beboere.

- For
 Mot

Sak 6 Reversering av vedtak: Etablering av flaggstang

Vedtaket om etablering av flaggstang reverseres.

- For
 Mot

Sak 7 Oppdaterte husordensregler

Oppdaterte husordensregler vedtas

- For
 Mot

Sak 8 Valg av nye styremedlemmer

Styremedlem (2 skal velges)

- Hege Karlsholmen
 Richard Mørk
 Thomas Scheen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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