



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 19 942 206 | 20 601 482 |
| Sum inntekter | | 19 942 206 | 20 601 482 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 457 903 | 456 462 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 332 430 | 332 430 |
| Annen driftskostnad | | 12 951 640 | 15 779 480 |
| Sum kostnader | | 13 741 973 | 16 568 371 |
| Driftsresultat | | 6 200 232 | 4 033 110 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 171 837 | 200 906 |
| Sum finansinntekter | | 171 837 | 200 906 |
| Annen finanskostnad | | 1 770 786 | 2 267 388 |
| Sum finanskostnader | | 1 770 786 | 2 267 388 |
| Netto finans | | -1 598 949 | -2 066 482 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 4 601 283 | 1 966 628 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 4 601 283 | 1 966 628 |
| Årsresultat | | 4 601 283 | 1 966 628 |
| Totalresultat | | 4 601 283 | 1 966 628 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 4 601 283 | 1 966 628 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 4 601 283 | 1 966 628 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 65 510 687 | 64 325 048 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 358 941 | 691 371 |
| Sum varige driftsmidler | | 65 869 628 | 65 016 420 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 20 700 | 20 700 |
| Andre fordringer | | 929 648 | 1 017 476 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 950 348 | 1 038 176 |
| Sum anleggsmidler | | 66 819 976 | 66 054 596 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 62 447 | 100 220 |
| Andre fordringer | | 1 696 169 | 1 037 154 |
| Sum fordringer | | 1 758 616 | 1 137 374 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 7 205 739 | 7 732 421 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 7 205 739 | 7 732 421 |
| Sum omløpsmidler | | 8 964 355 | 8 869 795 |
| SUM EIENDELER | | 75 784 331 | 74 924 391 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 32 200 | 32 200 |
| Sum innskutt egenkapital | | 32 200 | 32 200 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 59 604 979 | 64 206 262 |
| Sum opptjent egenkapital | | -59 604 979 | -64 206 262 |
| Sum egenkapital | | -59 572 779 | -64 174 062 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 119 266 651 | 123 638 584 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 14 945 000 | 14 945 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 134 211 651 | 138 583 584 |
| Sum langsiktig gjeld | | 134 211 651 | 138 583 584 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 10 456 | 10 134 |
| Leverandørgjeld | | 1 133 647 | 203 860 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 680 | 80 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 677 | 300 795 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 145 459 | 514 869 |
| Sum gjeld | | 135 357 110 | 139 098 453 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 75 784 331 | 74 924 391 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298546

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 660 760
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALHALL BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 951 660 760
VALHALL BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 19 942 206 | 20 601 482 |
| Sum inntekter | | 19 942 206 | 20 601 482 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 457 903 | 456 462 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 332 430 | 332 430 |
| Annen driftskostnad | | 12 951 640 | 15 779 480 |
| Sum kostnader | | 13 741 973 | 16 568 371 |
| Driftsresultat | | 6 200 232 | 4 033 110 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 171 837 | 200 906 |
| Sum finansinntekter | | 171 837 | 200 906 |
| Annen finanskostnad | | 1 770 786 | 2 267 388 |
| Sum finanskostnader | | 1 770 786 | 2 267 388 |
| Netto finans | | -1 598 949 | -2 066 482 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 4 601 283 | 1 966 628 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 4 601 283 | 1 966 628 |
| Årsresultat | | 4 601 283 | 1 966 628 |
| Totalresultat | | 4 601 283 | 1 966 628 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 4 601 283 | 1 966 628 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 4 601 283 | 1 966 628 |



Organisasjonsnr: 951 660 760
VALHALL BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 65 510 687 | 64 325 048 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 358 941 | 691 371 |
| Sum varige driftsmidler | | 65 869 628 | 65 016 420 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 20 700 | 20 700 |
| Andre fordringer | | 929 648 | 1 017 476 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 950 348 | 1 038 176 |
| Sum anleggsmidler | | 66 819 976 | 66 054 596 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 62 447 | 100 220 |
| Andre fordringer | | 1 696 169 | 1 037 154 |
| Sum fordringer | | 1 758 616 | 1 137 374 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 7 205 739 | 7 732 421 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 7 205 739 | 7 732 421 |
| Sum omløpsmidler | | 8 964 355 | 8 869 795 |
| SUM EIENDELER | | 75 784 331 | 74 924 391 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | |
| Innskutt egenkapital | | |
| Annen innskutt egenkapital | 32 200 | 32 200 |
| Sum innskutt egenkapital | 32 200 | 32 200 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 59 604 979 | 64 206 262 |
| Sum opptjent egenkapital | -59 604 979 | -64 206 262 |
| Sum egenkapital | -59 572 779 | -64 174 062 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 119 266 651 | 123 638 584 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 14 945 000 | 14 945 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 134 211 651 | 138 583 584 |
| Sum langsiktig gjeld | 134 211 651 | 138 583 584 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 456 | 10 134 |
| Leverandørgjeld | 1 133 647 | 203 860 |
| Skyldige offentlige avgifter | 680 | 80 |
| Annen kortsiktig gjeld | 677 | 300 795 |
| Sum kortsiktig gjeld | 1 145 459 | 514 869 |
| Sum gjeld | 135 357 110 | 139 098 453 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 75 784 331 | 74 924 391 |



Organisasjonsnr: 951 660 760
VALHALL BORETTSLAG

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

0450 Valhall Borettslag





Til andelseierne i Valhall Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Valhall Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Valhall Borettslag
avholdes torsdag 12 mai 2022 kl. 18:00 i Storstua.
(Dørene stenges presis kl. 18:00)**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling

Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til Furuset Vaktmestersentral for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 07.04.2022
Styret i Valhall Borettslag

Shahid Dar Antoni Paprotny Reginold Juwachim Veronika Solbrekke

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------|------------------|
| Leder | Shahid Dar | Hilton 18 |
| Nestleder | Antoni Paprotny | Vestre Haugen 60 |
| Styremedlem | Reginold Juwachim | Vestre Haugen 34 |
| Styremedlem | Veronika Solbrekke | Vestre Haugen 58 |
| Varamedlem | Gunnar Løvheim | Vestre Haugen 46 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

| | |
|--------------------|------------------|
| Jan Tore Halvorsen | Vestre Haugen 18 |
| Egil Haugan | Vestre Haugen 20 |
| Sumathy Selvakumar | Vestre Haugen 2 |

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

Generelle opplysninger om Valhall Borettslag

Borettslaget består av 322 andelsleiligheter.

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

Vestre Haugen Vei 2-46
Vestre Haugen Vei 50-78

Gårds- og bruksnummer:

104 78 79 80 82

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten, kjøpt i 1986 er på 48 960 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Valhall Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Valhall borettslag er oppført mot slutt en av 70-tallet, og er et stort borettslag med 322 boenheter. Styret har et ansvar for å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle Borettslaget på en forsvarlig måte. Noe som innebærer et administrativt, økonomisk, juridisk, teknisk og sikkerhetsmessig ansvar. Styret har også ansvar for å behandle saker. Vår økonomiske situasjon Styret arbeider kontinuerlig med borettslagets økonomi. Målet er å få mest mulig vedlikehold ut av felles-kostnadene. Borettslaget har lån i OBOS banken

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

Det er i 2021 avholdt 14 stk. ordinære styremøter. I tillegg er det i denne styreperioden avholdt flere andre møter som for eksempel arbeidsmøter, styrerom har vært stengt pga. Corona, men Styret hadde personlig kontakt og henvendelser fra beboere, mange møter i forbindelse med baderomrehabilitering, møter med OBOS-prosjektet, vaktmester sentralen og møter med leverandører.

Generalforsamling ble avholdt 26. mai 2021. Det er sjelden uenighet i styret, og styrearbeidet og samarbeidet flyter bra.

I løpet av 2021 styret jobbet med flere prosjekter blant utredning bygging av leiligheter, Gulvet i garasjer, rør og baderoms rehabilitering.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 19 942 206.

Andre inntekter består i hovedsak av kortterminal, egenandel ladebokser, lading av kjøretøy mm, nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -13 741 973.

Resultat

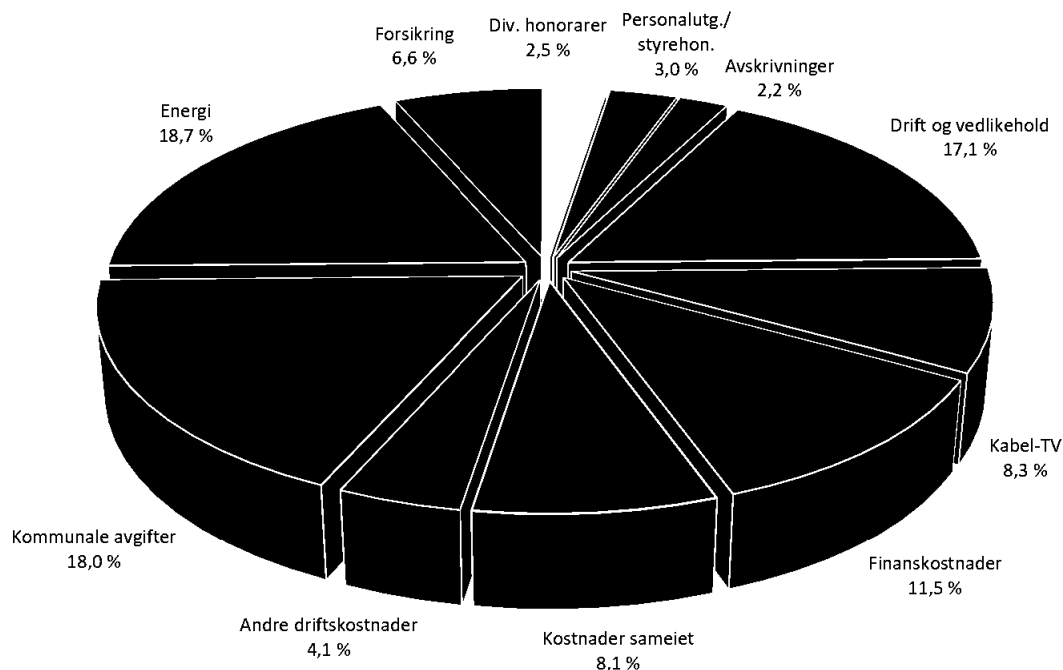
Årets resultat på kr 4 601 283 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 7 818 896 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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.

KOSTNADSDIAGRAM



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 40 870 000 til større vedlikehold som omfatter rør og badromrehabilitering, Prosjektet er fra 2022-2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 1 135 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Valhall Borettslag.

Lån

Valhall Borettslag har lån i OBOS-banken. Låne løper med 1,75% flytende rente, med månedlige terminer. Siste termin er 30.10.2044

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar økes med ca 2,5.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

Driften i 2022 forutsatte en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.01.2022. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Furuset Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Valhall Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Valhall Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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 vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning - Valhall Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 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.

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

Oslo, 26. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



VALHALL BORETTSLAG ORG.NR. 951 660 760, KUNDENR. 450 INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 8 354 927 | 12 560 273 | 8 354 927 | 7 818 896 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 4 601 283 | 1 966 628 | 3 136 633 | -33 392 429 |
| Tilbakeføring av avskrivning 16 | 332 430 | 332 430 | 0 | 0 |
| Fradrag for gjennomført påkostn. | -1 100 521 | -2 327 227 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 0 | -66 275 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag langs. lån 21 | -4 371 933 | -4 107 717 | -4 348 000 | -4 363 000 |
| Reduksjon langsiktig fordring | 87 828 | 87 828 | 0 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | | | | 40 000 000 |
| Økning egenkapital i fellesanlegg | -85 117 | -91 014 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -536 030 | -4 205 346 | -1 211 367 | 2 244 571 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 7 818 896 | 8 354 926 | 7 143 560 | 10 063 467 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | 8 964 355 | 8 869 795 |
| Kortsiktig gjeld | -1 145 459 | -514 869 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 7 818 896 | 8 354 926 |



VALHALL BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 19 543 764 | 19 543 764 | 19 544 000 | 21 517 000 |
| Andre inntekter | 3 | 398 442 | 1 057 718 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 19 942 206 | 20 601 482 | 19 544 000 | 21 517 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -62 903 | -61 462 | -68 237 | -67 437 |
| Styrehonorar | 5 | -395 000 | -395 000 | -395 000 | -395 000 |
| Avskrivninger | 16 | -332 430 | -332 430 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -13 170 | -11 375 | -11 500 | -12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -284 870 | -277 925 | -284 850 | -292 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -93 259 | -97 800 | -100 000 | -120 000 |
| Kontingenter | | -64 400 | -64 400 | -64 400 | -64 400 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -2 633 963 | -6 475 986 | -4 140 000 | -40 870 000 |
| Forsikringer | | -1 017 154 | -910 395 | -1 017 000 | -1 135 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -2 786 477 | -2 750 100 | -2 738 380 | -2 865 416 |
| Kostnader sameie | 26 | -1 248 036 | -1 599 332 | -1 400 000 | -1 625 176 |
| Energi/fyring | 10 | -2 888 509 | -1 410 568 | -1 800 000 | -2 200 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 282 253 | -1 293 501 | -1 300 000 | -1 300 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -639 549 | -888 097 | -888 000 | -892 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -13 741 973 | -16 568 371 | -14 207 367 | -51 838 429 |
| DRIFTSRESULTAT | | 6 200 232 | 4 033 110 | 5 336 633 | -30 321 429 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 171 837 | 200 906 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -1 770 786 | -2 267 388 | -2 200 000 | -3 071 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -1 598 949 | -2 066 482 | -2 200 000 | -3 071 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 4 601 283 | 1 966 628 | 3 136 633 | -33 392 429 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 4 601 283 | 1 966 628 | | |



VALHALL BORETTSLAG BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 59 100 000 | 59 100 000 |
| Rehabilitering | 15 | 3 927 748 | 2 827 227 |
| Tomt | | 1 551 931 | 1 551 931 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 26 | 931 008 | 845 891 |
| Andre varige driftsmidler | 16 | 358 941 | 691 371 |
| Aksjer og andeler | 17 | 20 700 | 20 700 |
| Langsiktige fordringer | 18 | 929 648 | 1 017 476 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 66 819 976 | 66 054 596 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 19 | 1 758 616 | 1 137 374 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 106 175 | 1 290 699 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 319 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 7 099 245 | 6 441 722 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 8 964 355 | 8 869 795 |
| SUM EIENDELER | | 75 784 331 | 74 924 391 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 322 * 100 | | 32 200 | 32 200 |
| Udekket tap | 20 | -59 604 979 | -64 206 262 |
| SUM EGENKAPITAL | | -59 572 779 | -64 174 062 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 21 | 119 266 651 | 123 638 584 |
| Borettsinnskudd | 22 | 14 945 000 | 14 945 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 134 211 651 | 138 583 584 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 133 647 | 203 860 |
| Skyldige offentlige avgifter | 23 | 680 | 80 |
| Påløpte renter | | 10 456 | 10 134 |
| Annen kortsiktig gjeld | 24 | 677 | 300 795 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 145 459 | 514 869 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 75 784 331 | 74 924 391 |
| Pantstillelse | 25 | 166 226 184 | 166 226 184 |
| Garantiansvar | 26 | 1 643 979 | 1 111 882 |

Oslo, 07.04.2022

Styret i Valhall Borettslag

Shahid Dar

Antoni Paprotny

Reginold Juwachim

Veronika Solbrekke

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | 19 221 324 |
| Trappevask | 309 120 |
| Bod | 10 800 |
| Parkering | 2 520 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 19 543 764 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Kortterminal | 132 745 |
| Egenandel ladebokser | 205 240 |
| Lading av kjøretøy mm | 60 256 |
| Nøkler | 200 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 398 442 |

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

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -5 640 |
| Påløpte feriepenger | -677 |
| Arbeidsgiveravgift | -56 586 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -62 903 |

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 2020/2021, og er på kr 395 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 230, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 170.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS | -31 401 |
| OBOS Prosjekt AS | -26 820 |
| Øyvind Moen AS | -35 038 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -93 259 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-------------------|
| Prosjektledelse | -462 500 |
| Hovedentreprenør VBM Byggfornyelse AS | -536 131 |
| Malerarbeid | -394 690 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -1 393 321 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -360 846 |
| Drift/vedlikehold VVS | -81 103 |
| Drift/vedlikehold elektro | -253 182 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -38 874 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -55 318 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -7 562 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -21 159 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -257 864 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -128 695 |
| Egenandel forsikring | -30 000 |
| Kostnader dugnader | -6 039 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -2 633 963 |

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

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

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -1 750 637 |
| Renovasjonsavgift | -1 035 841 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -2 786 477 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi | -1 087 393 |
| Strøm oljefyr el.bereder | -1 801 116 |
| SUM ENERGI / FYRING | -2 888 509 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Container | -94 396 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -12 824 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -7 287 |
| Verktøy og redskaper | -2 099 |
| Driftsmateriell | -18 109 |
| Lyspærer og sikringer | -1 231 |
| Vakthold | -76 214 |
| Renhold ved firmaer | -352 215 |
| Kontor- og datarekvisita | -599 |
| Trykksaker | -24 770 |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur | -845 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -11 230 |
| Andre kontorkostnader | -7 165 |
| Telefon, annet | -10 815 |
| Porto | -4 751 |
| Gaver | -1 132 |
| Bank- og kortgebyr | -4 807 |
| Velferdskostnader | -9 061 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -639 549 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 14 665 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 117 574 |
| Andre renteinntekter | 39 598 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 171 837 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -1 770 659 |
| Renter på leverandørgjeld | -127 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 770 786 |

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

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1978 | 59 100 000 |
| SUM BYGNINGER | 59 100 000 |

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

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

NOTE: 15**REHABILITERING (ombygging lokaler)**

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Arkitekthonorar | 453 682 |
| Prosjektledelse | 142 249 |
| Bygningsgebyr | 185 617 |
| Eisold bygg og vedlikehold AS | 3 146 200 |
| SUM REHABILITERING | 3 927 748 |

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|------------|----------------|
| Kontormøbler | | |
| Tilgang 2017 | 43 485 | |
| Tilgang 2020 | 66 275 | |
| Avskrevet tidligere | -56 739 | |
| Avskrevet i år | -13 255 | 39 766 |
| Søppelhus | | |
| Tilgang 2013 | 3 191 750 | |
| Avskrevet tidligere | -2 553 400 | |
| Avskrevet i år | -319 175 | 319 175 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 358 941 |

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | -332 430 |
|--------------------------------|-----------------|

NOTE: 17**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grandsdalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 173 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 20 700

Den samlede aksjekapital i Grandsdalen 29 AS er på kr 100 000.

NOTE: 18**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Grandsdalen 29 AS | 929 648 |
| SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER | 929 648 |

**NOTE: 19****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|------------------|
| Kundefordringer | 62 447 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 1 473 207 |
| Utlegg skadesaker | 59 875 |
| Fordringer/håndkasse for tillitsvalgte | 20 000 |
| Furuset vaktmestersentral | 143 087 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 1 758 616 |

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

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---------------------|--------------|
| Opprinnelig 2014 | -140 000 000 |
| Nedbetalt tidligere | 16 361 416 |
| Nedbetalt i år | 4 371 933 |
| | -119 266 651 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-119 266 651**

NOTE: 22**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|------------------|-------------|
| Opprinnelig 1978 | -14 702 700 |
| Økt 2002 | -62 800 |
| Økt 2009 | -91 800 |
| Økt 2010 | -37 200 |
| Økt 2012 | -15 900 |
| Økt 2013 | -17 300 |
| Økt 2014 | -17 300 |

SUM BORETTSINNSKUDD **-14 945 000**

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|-------------|
| Forskuddstrekk | -319 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -361 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -680 |

**NOTE: 24****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Feriepenger | -677 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -677 |

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 14 945 000 |
| Pantelån | 119 266 651 |
| TOTALT | 134 211 651 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 26**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar

Selskapet eier 14,52 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 643 979.

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

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Annens informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Mellombygget, Vestre Haugen 16-24 med kontortid annenhver tirsdag mellom kl. 18.00 og kl. 19.00. Styrerrommet har telefon 971 19 896. Se borettslagets hjemmeside på www.valhallborettslag.no for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester Sameiet Furuset Vaktmestersentral ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse i Gransdalen 29 og er åpent hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 15.00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 16 48 23, eller e-post, vaktmester@fvs.no Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Bomiljøvakt om vektertjeneste. Om beboerne har behov for assistanse av vekteren ved for eksempel husbråk og lignende mellom 18.00 og 06.00 bør man må sende SMS til styret tlf.97 11 98 96. Det er styret som skal kontakte Securitas.

Parkering

Borettslaget har gjesteparkeringsplasser og garasjer. Garasjene er tilknyttet leilighetene. Borettslaget har avtale med Smart Security tlf 22 10 18 05 om håndheving av borettslagets parkeringsbestemmelser. Ulovlig parkering inne på borettslagets område medfører bøtelegging. Gjester kan parkere i inntil 2 døgn på anviste parkeringsplasser. Dette gjelder ikke beboere og vil kunne bli bøtelagt.

Nøkler/skilt

Nøkler/skilt kan bestilles hos Furuset Vaktmestersentra. Hver leilighet kan ha totalt 5 nøkler. For flere enn 5 nøkler, kreves rekvisisjon fra styret.

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i mellombygget mellom Vestre Haugen 42-44, Påfylling av kort fås kjøpt hos Vaktmestersentralen (Gransdalen 29, mellom kl. 07.00 og 15.00. Prisen er 100 kr. For 2 vaskemaskiner og en tørketrommel i 3 timer. Alt tøy som ikke er fjernet etter kl. 21.00 vil bli fjernet.

Renhold

Trapper og fellesområder vaskes av eksternt firma ukentlig.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Skaden meldes til Styret på telefon 97 11 98 96, Styret melder skaden til forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Valhall Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundeservice på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering**2002-2006**

- Rehab/større vedlikehold

2002/2003

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

2004/2005

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

2006

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

2007

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

2007/2009

- I Vestre *Haugen 28-36 ble fasadeplater skiftet ut. Det ble samtidig etterisolert og tak over inngangsdører ble byttet ut.
- I Vestre Haugen 44-46 ble to av gaviveggene byttet ut og hele blokka ble malt.
- Det ble laget en nyorstue etter at den gamleorstua/styrerom ble ombygd til to leiligheter. Disse to leiligheter er solgt.
- Nytt vaskeri i mellombygget 42-44.
- I veien ned til garasjen ved Vestre Haugen 10 har det blitt lagt ny asfalt med varmekabler.
- Det har litt satt opp 3 bommer, hvorav 2 betalingsbommer i borettslaget.
- Garasjen har blitt oppgradert med nytt overvåkningssystem.
- Begge garasjene har fått nytt brannsikringssystem.

2010

- Tak over rekkehus Vestre Haugen 28-36 fornyet og oppgradert etter brann skader.
- Vaskeri er oppgradert med nye vaskemaskiner og data system kortleser, 2 boenheter kan vaske samtidig i vaskeri.
- Grønt området var oppgradert med nye planter.
- Styret har byttet forsikringsselskap pga. høye priser er gått over til Nemi forsikring, gevinst for borettslaget er ca. 130 000 nok.



- Etter godkjenning fra Generalforsamling i 2010 2 hybel leilighet er solgt borettslag har fått inntekt på 1 800 000 NOK.
- Nytt kontrakt med Get (levering av tv og bredbånd) beboerne får nye digital Dekoder HDMI inkl. nye HD kanaler, senere borettslag får en eget intern informasjonskanal da styret kan informere enda bedre til beboerne.
- Begge garasjeporter er byttet ut og sikkerhetsmessig frekvens er endret, Styret har kjøpt nye fjernkontroll som fungerer bedre og er billig.
- I løpet av 2010 var 2 fuktskader var ordnet, begge var avslått fra forrige forsikringsselskapet.
- Styret hatt en del dugnadsarbeid for å spare utgifter.

2011

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

2012

- Etter generalforsamling har styret engasjert OBOS Prosjekt for prosjektering av nytt avfallssystem og nye avfallssystemet er i gang, det er satt 5 stasjoner.
- 1 stk. hybel leilighet er solgt, dette var godkjent fra generalforsamling.
- Alle 3 lekeplassene er oppgradert med nye utstyr.
- Området bak Vestre Haugen 28-36 er også oppgradert.
- Nye og bedre belysning ved gjesteparkering.
- 2 stk nye vei bom en ved VH.64 pga tung trafikk over garasjen og andre bom ved lekeplassen pga sikkerhet for barn.
- Hovedlekeplassen er oppdatert med nye utstyr og nytt gummi gulv, lekeplassen ved oppgang 78 og 26 er også oppdatert.
- Prosjektering av vedlikeholdsarbeid er i gang, dette var godkjent fra generalforsamling 2011



2013

- I 2013 ble hele overvåkningssystemet i garasjene byttet ut til nytt moderne system
- Den store garasjen (under VH. 46-78) er oppgradert med ny brannsentral, ny belysning, ny garasjeport og nye IP-kameraer. Garasjen er også ferdig malt på nytt fra VH.40-78 med nye takplater og isolasjon fra VH.74-78. Helt ny varmeovn er montert nærmere garasjeporten.
- I den lille garasjen (under VH.10-26) er ny avtrekksvifte ferdig montert under VH.16
- Storstua er pusset opp med nye veggplater, fliser på kjøkken og nytt skap,
- HMS: styret har engasjert en inspektør for å kontrollere lekeplassene. Nødbelysning er byttet ut både i garasjen og kjellergangene. Brannsentraler og brannporter i garasjene har hatt årlig service.
- Ventilasjonsanlegget var rensset fra VH.58 til VH.72

2014

- Etter generalforsamlingsvedtak total rehabilitering av borettslaget var godkjent budsjett på 150 mill. byggeperiode ca.2 år, med husleie økning inntil 41%, bygge arbeidet startet sep.2014 fra blokk 204
- Skiftet ut defekte lamper i vindeltrapp ned til bomberom VH.14.16
- Utskifting av gamle avtrekksvifter begge garasjene
- Ny byggeforsikring pga høy premie etter brann i store garasjen
- Vasking av avfallbrønner alle 5 stasjoner

2015

- Fasadekledning bestående av cembritplater og paneler skiftet, ytterveggen tilleggsisoleres utvendig.
- Inngangspartier, tablåer, adgangskontroll med nøkkelbrikke, ringeklokker og porttelefonsystemet skiftet.
- Alle vinduer og dører skiftet, dette gjelder også inngangspartier, balkonger.
- Uteboder på balkonger og terrasser blitt bygd.
- Gulv, vegger og tak (himling) på balkongen blir rehabilitert og malt.
- Balkongsbrystninger inklusive blomsterkasser av betong blitt skiftet ut med glassrekkverk.
- Markiser til alle leiligheter i blokker og rekkehus på bakkeplan.
- Innglassing av alle balkonger i blokker over bakkeplan.
- Nye terrasser til alle leiligheter på bakkeplan
- Omteking av samtlige tak i alle 13 blokker
- Rehabilitering av uteområder fase 1er ferdig (Vestre Haugen 2-36)
- Alle varmtvannsberedere er skiftet i hele borettslaget samt sirkulasjonsrør i rekkehus.
- Dreningsarbeid blokk 204-206
- Oppgradering av TV avtale med Get
- Oppgradering av Internett avtale med Home nett, og felles tek. utstyr i borettslaget.
- Montering av utvendig kamera for å sikre felles området i borettslaget
- Det har vært brannskade i oppgang 56, det er skiftet nye postkasser, lamper og hele trapperom er ferdig malt.



2016

- Overtagelse av prosjektet fra S-bygg, total rehabilitering av borettslaget bestående av cembritplater og paneler skiftet, ytterveggen og tilleggisolering utvendig.
- Inngangspartier, tablåer, adgangskontroll med nøkkelbrikke, ringeklokker og porttelefonsystem skiftet.
- Alle vinduer og dører skiftet, dette gjelder også inngangspartier og balkonger.
- Inngangsdører til alle leiligheter byttet.
- Uteboder på balkonger og terrasser renovert.
- Gulv, vegger og tak (himling) på balkongen rehabilitert og malt.
- Balkongbrystninger inklusive blomsterkasser av betong blitt skiftet ut med glassrekkverk.
- Markiser til alle leiligheter i blokker og rekkehus på bakkeplan.
- Innglassing av alle balkonger i blokker over bakkeplan.
- Nye terrasser til alle leiligheter på bakkeplan.
- Omteking av samtlige tak i alle 13 blokker.
- Rehabilitering av uteområder ferdig.
- Alle varmtvannsberedere er skiftet i hele borettslaget samt sirkulasjonsrør i rekkehus.
- Dreningsarbeid blokk 204-206.
- Utskifting av alle lamper i trapperom og andre fellesområder, det er nye LED lamper med 5 års fabrikk garanti.
- Nye krakker og søppeldunker til uteområdene.
- Alle dokumenter av byggeprosjektet er ferdig skannet er arkivert digitalt.
- Byttet ut 2 veiebom ved VH.2 og 78
- Avfallsbrønnere ble vasket 2 ganger
- Takplater i storegarasjen var reparert av FVS
- Montering av frostfrie utvendige kraner og slangesystem til utemiljø.
- Bytting av gatebelysning ved handikapgarasjene og i store parkeringsområdet.

2017

- Markiser til øverste leiligheter i rekkehusene fra Vestre Haugen 2-36
- Korrigerende av avløpsrør i vh.60 samt nytt gulv i inngangen
- Vannskade VH.56 10.06.2017
- Vannlekkasje Vh.68 7.10.2017
- Vannlekkasje 10.09.2017 Vh.74
- Hoved ettersyn av lekeplasser 11.10.2017
- Service brannanlegg 30.08.2017
- Reparasjon utebelysning i parkeringen
- Reparasjon av jordfeil i rekkehusene
- Brannslukningsapparat utdeling og retur
- Sluttoppgjør med byggefirma S-bygg
- Et års befarig med byggefirma
- Rens av avtrekksystem i hele borettslaget
- Ny avtale med GET for TV og Internett (nytt fibernett)



2018

- **El tavler og ladestasjoner el-biler:**
Følgende 10 årsplan borettslaget måtte skifte hoved elektriske tavler for å dekke dagens HMS krav, fra skru sikringer til automat system. Styret har jobbet lenge med dette prosjektet. Pristilbud ble hentet fra flere leverandører både i 2017 og 2018. Med en grundig gjennomgang har styret valgt firmaet Datek elektro for å skifte hovedtavler i alle 13 blokker. Tillegg til dette har styret hentet tilbud for forbindelse med ladestasjoner. Forslaget ble godkjent i generalforsamling i 2018, så begge prosjektene ble slått sammen og ble vurdert isforhold til pris og kvalitet. Installasjon startet i slutten av 2018. Dette er et stort prosjekt som kommer til å bli ferdig i slutten av mars 2019. Jobben skal etterkontrolleres av en godkjent tredje part.
- **Skiltavlesningssystem:**
I 2018 har styret sett flere løsninger for å sikre tilganger til garasjen. F.eks. brikkeløsning, GSM løsning og skiltavlesningssystem. Vi fikk et bra tilbud i forbindelse med automatisk skiltavlesningssystem som er gratis ferdig installert på begge garasjene og det er kun registrerte biler som kan kjøre inn og ut.
- **Skiftet alle tak sluk:**
På grunn av kraftig vinter i 2017-2018 opplevde vi en del problemer med taksluk og vannlekkasje. Styret har besluttet og bytte ut alle taksluk med nytt rør for avløp for alle 13 blokker. Dette er for å sikre videre vannlekkasjer og få kontroll over forsikringskader. Jobben er ferdig utført av Lillestrøm tak og membran.
- **Radon måling:**
I 2018 har styret sjekket flere muligheter for å gjennomføre radon måling i leilighetene på bakkeplan. Dette er en del av lovpålagt HMS runde. Styret har kjøpt Radon målere som skal plasseres to stykker i hver leilighet i begynnelsen av 2019. Resultatet skal følges opp.
- **Ny avtrekksvifter i vh.52, 56, 74, 76, 78**
Etter 10 års plan har styret besluttet å bytte ut alle takvifter for å forbedre inne klimaet og spare strøm. Dette er kartlagt og byttes ut i begynnelsen av 2019. 5 takvifter er allerede byttet ut i 2018.
- **Nye gelendre pulverlakkert:**
2018 ble det montert nye gelendre ved inngangspartier og på fellesområder. Dette er å redusere personligskader og skader på bygninger.
- **Maling av alle terrasser:**
Etter rehabilitering i 2016 ble det besluttet og ikke å male terrasser på to år for å tørke treverket. Styret har hentet flere pristilbud fra flere firmaer og valgte et firma som har gjennomført maling av alle terrasser både på bakkeplan og første etasje i rekkehusene.
- **Nye kamera overvåkning:**
Etter generalforsamling i 2018 har styret hentet pristilbud og valgt et firma som har installert i kjellergangene og på søppelstasjonene for å sikre hærverk.



- Nye belysning i kjelleren vh.28-36: Etter brannskader i vestre haugen 28 til 36 har styret besluttet å ha nye lamper og automat styring. Dette er gjennomført i hele kjeller gangen Vestre Haugen 28-36.
- Ny veibom med betalingskort system:
I 2018 har styret bestilt montering av to bom med kortlesere for å unngå kontant håndtering. Det var en del problemer med gamle bomber som var nesten 10 år gamle samt betaling av mynter til banken. Nå kan alle betale med all slags bankkort. Transaksjonene ble bokført rett inn i regnskap.
- Ekstra varmtvann bredere blokk 201, 202, 203 og 206:
På grunn av mye forbruk av varmtvann måtte styret installere ekstra bredere på noen blokker for å dekke varmtvannsbehovet. Dette er ferdig installert av vår egen rørlegger Ringside.
- Nytt forsikringsselskap:
Flere skader i 2017 og 2018 og økende premier fra vårt forrige forsikringsselskap, har styret gått over til nytt forsikringsselskap som ga en årlig gevinst på ca. 200 000.

2019

- Bygging av paviljong ved vh.78
I 2019 ble den gamle paviljongen foran vestre haugen 78 bygget om til lager plass som brukes av styret og vaktmester.
- Utskifting av skadet fasadeplater gjennom forsikring
Styret hadde gjennomgang av utvendig fasadeplater og klaget til forsikringsselskapet av byggefirmaet. Reklamasjonen ble godkjent og dem har skiftet en del fasadeplater.
- Montering av frostsikre utekraner 4 steder.
I 2019 ble det montert fire nye utekraner i nærheten av søppelstasjoner. De kan brukes til spyling av disse stasjonene.
- Tømming av sandfang/utvendige kummer
Styret engasjerte et firma til å tømme utvendig sandfang i borettslagsområder. Disse sandfangene var fulle.
- Planting
Styret har kjøpt en del planter for hele borettslaget, spesielt på forsiden av blokkene og rekkehusene.
- Nye varmevifta i lille garasjen
I 2019 ble en ny og stor varmevifte montert i den lille garasjen ved porten, for å holde temperaturen normal og stabil.
- Flytting av vaktmesterkontor fra Vh.72 til vaskeriet
I forbindelse med bygging av to leiligheter måtte styret flytte noen boder et annet sted. Derfor ble det bygget nye boder i gamle kjølelager der vaktmester hadde kontoret sitt. Mens vaktmester ble flyttet til vaskeriet. Samt lagersted.



- Oppgradering av utebelysning med led
All privatutebelysning som borettslaget har ansvaret for, har blitt byttet ut med led belysning, både ved lekeplassen og parkeringsplasser.
- Oppgradering av lekeplasser
I 2019 ble alle lekeplasser oppgradert foran vestre haugen 78, 26 og den store lekeplassen. Alle sandkasser er fjernet og erstattet med gummiblegg
- Bygging av 2 leiligheter
Etter godkjenning fra generalforsamling, har styret gitt kontrakt til et firma for å bygge to leiligheter ved de gamle vaskeriene. I vestre haugen 56 og 62. Disse to leilighetene er registrert og i slutfasen. Klar til salg iløpet av sommer 2020.

2020:

- Etter godkjenning fra generalforsamling, har styret gitt kontrakt til et firma for å bygge to leiligheter ved de gamle vaskeriene. I vestre haugen 56 og 62. Disse to leilighetene er registrert hos kartverket er i slutfasen hos plan og bygningsetaten i Oslo. Klar til salg i løpet av 2021.
- Prosjektering av Rør og baderomrehabilitering
- Garasjeport
- Utskifting av Cembrit plater
- Rehabilitering av HC garasjer
- Service søppeldunker
- Oppgradering av inngangspartier og trapperom
- Nye varmeovner i alle inngangspartier
- Sykkelparkering utenfor 50-72 og 68
- Oppgradering av trapperom til begge garasjeanlegg
- Montert nye informasjonstavler i alle inngangspartier.
- Nye branndører i begge garasjer.

Store vedlikehold 2021:

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



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 977 459 486, KUNDENR. 192
RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 9 117 747 | 9 903 115 | 9 408 000 | 9 627 000 |
| Salg anleggsmidler | | 3 999 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 102 501 | 10 351 | 8 000 | 8 000 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 9 224 247 | 9 913 466 | 9 416 000 | 9 635 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -5 536 321 | -5 875 793 | -6 174 000 | -6 259 000 |
| Styrehonorar | 5 | -240 000 | -240 000 | -240 000 | -250 000 |
| Avskrivninger | 12 | -398 951 | -558 788 | -550 000 | -535 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -45 650 | -37 000 | -45 000 | -50 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -260 648 | -254 168 | -260 000 | -263 900 |
| Konsulenthonorar | 7 | -44 450 | -67 761 | -40 000 | -90 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -139 097 | -208 484 | 0 | -173 000 |
| Forsikringer | | -129 066 | -143 272 | -145 000 | -150 000 |
| Energi/fyring | | -86 234 | -47 312 | -50 000 | -85 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -1 732 468 | -1 874 993 | -1 670 000 | -1 779 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -8 612 885 | -9 307 571 | -9 174 000 | -9 634 900 |
| DRIFTSRESULTAT | | 611 362 | 605 895 | 242 000 | 100 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 11 503 | 16 810 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -161 | 0 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 11 343 | 16 810 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 622 704 | 622 705 | 242 000 | 100 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 622 704 | 622 705 | | |



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 977 459 486, KUNDENR. 192

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 12 | 1 112 005 | 1 487 644 |
| Aksjer og andeler | 13 | 100 | 100 |
| Langsiktige fordringer | | 201 142 | 201 142 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 1 313 247 | 1 688 886 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Beholdninger | | 32 008 | 36 360 |
| Restanser på felleskostnader | | 127 | 117 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 222 402 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 74 701 | 626 376 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 160 870 | 166 196 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 6 473 163 | 4 158 978 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 6 740 869 | 5 210 429 |
| SUM EIENDELER | | 8 054 116 | 6 899 315 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 6 410 137 | 5 787 433 |
| SUM EGENKAPITAL | | 6 410 137 | 5 787 433 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 102 403 | 120 283 |
| Skyldige offentlige avgifter | 14 | 390 055 | 302 890 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 1 151 520 | 688 709 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 643 979 | 1 111 882 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 054 116 | 6 899 315 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 17.02.2022

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

| | | |
|-------------------|----------------|-------------------|
| Shahid Dar | Mohammad Nasir | Umar Sheikh Munir |
| Mohamed Benali | Trond Degerdal | Fredrik Ribe |
| Sara Arooj Saleem | Åge Sveen | Jan Erik Knutsen |

VBM
Byggfornyelse

Beboerperm for vann- og avløpsprosjekt.



- Referat fra beboermøte.
- Informasjon fra firma VBM.
- Timeplan for prosjektet
- Husleieregulering

- fundamentet til et vellykket byggeprosjekt



VBM

Byggfornyelse

INNHold

| | |
|---|----|
| Introduksjon | 3 |
| Kort om VBM Byggfornyelse AS | 3 |
| Prosjektets hensikt | 3 |
| Prosjektets gjennomføring | 3 |
| Om denne permenn | 3 |
| Kontaktliste for prosjektet | 4 |
| Gjennomføring av prosjektet | 5 |
| Smittevern | 5 |
| Førbefaring | 5 |
| Bevaringsbad | 5 |
| Arbeid i kjelleren | 5 |
| Låsbytte | 6 |
| Støv | 6 |
| Byggetid | 7 |
| Provisoriske toalett og dusj | 7 |
| Strøm | 7 |
| Avfall | 7 |
| Støy | 8 |
| Byggvask | 8 |
| Skader | 8 |
| Utforming av badet | 9 |
| Generelt arbeid | 9 |
| Synlig arbeid | 9 |
| Forberedelse til bestillingsmøtet | 11 |
| Tilbud og muligheter | 11 |
| Remontering av utstyr / levering av egeninnkjøpt utstyr | 12 |
| Fratrekk | 13 |
| Fakturering | 13 |
| Informasjonsflyt | 13 |
| Huskeliste for andelseiere før oppstart | 14 |
| Viktige Datoer | 14 |



VBM

Byggfornyelse

INTRODUKSJON

KORT OM VBM BYGGFORNYELSE AS

VBM Byggfornyelse AS (VBM) har fått tildelt rollen som totalentreprenør for rehabiliteringsprosjektet i Valhall Borettslag. VBM er en mellomstor bedrift, som legger vekt på kvalitet og ryddighet i gjennomføring av våre prosjekter. Vi har spesialisert oss på rehabilitering av vann- og avløpsrør med tilhørende våtrom, og har gjennom de siste årene pusset opp over 1500 bad.

PROSJEKTETS HENSIKT

Målet med dette prosjektet er å rehabilitere vann- og avløpsrør i borettslaget. Grunnen til at rørføringer i eldre bygg skiftes ut, er ofte sammensatt av ulike faktorer: Det kan være korrosjon i gamle rør, økt frekvens på kostbare vannskader, forsikringsselskap som nekter å forsikre bygget, eller et generelt behov for en teknisk oppgradering av bygningsmassen.

Et av hovedmålene for prosjektet er å oppgradere rørnett til dagens standarder. Dette innebærer ikke bare ivaretagelse av forskrifter med tanke på vann- og fuktsikkerhet, men også kvalitets- og miljøkrav.

PROSJEKTETS GJENNOMFØRING

Oppstart for prosjektet i andelene er satt til 25. april 2022. Før dette vil det allerede forekomme en del aktivitet som tilrigging, klargjøring av fellesarealer og lignende, så det må regnes med byggeaktivitet i borettslaget allerede fra januar 2022. I løpet av prosjektets gjennomføring vil det være klart mest støy mandager og tirsdager, og dette sprer seg særlig godt til direkte tilstøtende andeler. Viktig dato-skjema på siste side i denne permenn inneholder detaljert informasjon om tidslinjer for hver andel.

Prosjektet legges opp til å vare i 5 uker per seksjon, hvor de to første ukene regnes som de mest intensive. I perioden vil det ikke være tilgang på vann og avløp på badet. Det settes opp toalett- og dusjfasiliteter, kjøkkenet kobles planmessig på igjen etter 3 ukers arbeid (Se viktig dato-skjema). Før denne perioden vil det ha blitt gjennomført et bestillingsmøte med hver andelseier for å ivareta ønsker/forventninger, og for å planlegge hvordan det nye badet skal utformes. Disse møtene avholdes etter førbefaringene.

OM DENNE PERMEN

Dette er en mappe som inneholder viktig informasjon til andelseiere i Valhall BRL, samt eventuelle leietakere i forbindelse med rørutskiftningen som gjennomføres fra april 2022 og ut juni 2024. Prosjektet er omfattende og krever tålmodighet, samarbeid og innsats fra alle parter. Det er viktig at både andelseier og eventuell leietaker leser grundig gjennom hele heftet, og følger opp det som forventes av dem. Vi ser frem til et godt samarbeid!



VBM Byggfornyelse

KONTAKTLISTE FOR PROSJEKTET

Under følger en kontaktliste for prosjektet. For henvendelser angående drift, tekniske utfordringer eller andre produksjonsrelaterte tema, ta kontakt med Karim Boudden, Erik Warich eller Heidar Bari i første linje. For spørsmål angående tilvalg i forkant av produksjon, kontakt henholdsvis Thale Schönfeldt Karlsen (VBM) eller Joakim Henningsohn (Fagflis).

Henvendelser til styret og OBOS Prosjekt begrenses utenfor fellesskapets anliggender og tvister.

Prosjekt- og byggeledelsens arbeidstid er mellom kl 07:00-15:00 mandag-fredag, vi ber om at dette respekteres. Henvendelser pr telefon utenfor arbeidstid bør vurderes som kritiske. På generelt grunnlag foretrekkes e-post som kommunikasjonsmiddel.

| Tittel Tilhørighet | Navn | Kontakt |
|---|-----------------------------|--|
| Prosjektleder VBM Byggfornyelse AS | Karim Boudden | 474 67 490 karim.boudden@vbmbbyggfornyelse.no |
| Ass. Prosjektleder VBM Byggfornyelse AS | Erik Warich | 415 94 473 erik@vbmbbyggfornyelse.no |
| Anleggsleder VBM Byggfornyelse AS | Heidar Bari | 467 87 383 heidar.bari@vbmbbyggfornyelse.no |
| Tilvalgsansvarlig VBM Byggfornyelse AS | Thale Schönfeldt Karlsen | 902 26 982 thale@vbmbbyggfornyelse.no |
| Byggherre/ Kunde/ Styreleder Valhall BRL | Shahid Dar | 97 11 98 96 styrommet.valhall@gmail.com |
| Byggeleder/ Byggherrerepresentant OBOS Prosjekt | Hans Morten Aagnes | 482 73 200 Hans.morten.aagnes@obos.no |
| Prosjektleder/ Byggherrerepresentant OBOS Prosjekt | Thor Arne Breida | Thor.arne.breida@obos.no |
| Kundekontakt Fagflis | Joakim Henningsohn | 402 35 448 jhe@fagflis.no |



VBM Byggfornyelse

GJENNOMFØRING AV PROSJEKTET

SMITTEVERN

VBM og underentreprenører vil til enhver tid følge gjeldende smittevernsforskrifter, og forventer det samme av andelseiere i borettslaget. VBM forbeholder seg retten til å stoppe arbeidet i andelen dersom eier ikke forholder seg til gjeldende smittevernsforskrifter.

Det forventes at prosjektledelsen varsles umiddelbart dersom beboere av andeler har symptomer på Covid-19 eller er satt i karantene/isolasjon. Dette gjelder også for andeler som ikke er i produksjon, hvis det er grunn til mistanke om nærkontakt med håndverkere/prosjektledelse.

Ved behov vil det etableres registrering i områder med høy trafikk, eksempelvis showrom. Det forventes at besøkende benytter dette der det er satt opp, da dette vil forenkle smittesporing vesentlig.

FØRBEFARING

Når vi kommer på førbefaring er det viktig at andelseier er hjemme. Andelseiere vil få informasjon om hva som må flyttes fra entre/kjøkken og hva som burde tildekkes av andelseier. Vi vil også informere andelseier om hva vi vil tildekke. Andelseier har mulighet til å få svar på de spørsmålene de eventuelt har, **men husk at det er avsatt like mye tid pr. leilighet, så still godt forberedt.**

På førbefaring kartlegges følgende:

- Oppmåling av wc, bad og vaskerom
- Tilstandsvurdering av leilighet / kartlegging av skader på vegger, gulv etc.
- Registrering av inventar
- Informasjon til andelseier

BEVARINGSBAD

Har du et bad yngre enn 10 år og mener dette kan bevares, ta kontakt med prosjektledelsen omgående. Her er det viktig at all nødvendig dokumentasjon i form av f.eks. bilder fremlegges, og at alt av innvendige rørføringer er skiftet ut i forbindelse med oppussingen. Bevaring av badet vil også kreve at andelseier påtar seg garantiansvar for badet og rørene i seksjonen skriftlig. Det vil sannsynligvis ikke være mulig å bevare noen bad i prosjektet, da avløpsstamme og vanntilførsel skal flyttes.

ARBEID I KJELLEREN

VBM vil periodevis trenge tilgang til boder som inneholder rørføringer i dag. En detaljert fremdriftsplan for når hvilke boder berøres vil overrekkes andelseiere i forkant av prosjektet.

De aktuelle bodene må ryddes i området under og rundt rørene, med minst 1 meters passasje. VBM dekker til arbeidssonen på forespørsel, men tar ikke ansvar for gjenstander i bodene. Vi anbefaler at gjenværende eiendeler dekkes til av andelseier, da det kommer til å støve! Bod skal da enten stå



VBM **Byggfornyelse**

åpen mens arbeid pågår, alternativt må lås erstattes med kodelås som VBM har tilgang til, da det er forskjellige faggrupper som trenger tilgang til disse.

VBM tar ikke ansvar for eiendeler som etterlates i bodene i arbeidsperioden, da det kan bli både vått og støvete.

LÅSBYTT

- Vi bytter låsen før oppstart i leiligheten. Vi vil sette inn en prosjektlås som kun håndverkere og byggeledelse vil ha tilgang til. Hver lås er unik, slik at ingen naboer vil ha tilgang til leiligheten din.
- Det vil bli utlevert nøkler til hver andelseier samtidig med at låsen blir byttet. Det er viktig at andelseier er hjemme når låsbytte foretas slik at andelseieren får nøkkel og tilgang til leiligheten sin. Alternativt kan man spørre en nabo om hjelp dersom oppmøte ikke er mulig.
- Ved tap av nøkkel vil andelseier bli fakturert med kr 800,- pr nøkkel.
- Det anbefales at verdisaker fjernes / låses inn et utilgjengelig sted. Hverken VBM eller Borettslaget vil ta ansvar for bortkomne verdisaker som ikke er sikret i forkant avprosjekt.

STØV

Kjøkkenskap under kum må tømmes. Eventuelt annet (eks. overskap, hylle) vil vurderes og informeres om under førbefaring i den enkelte leilighet. På bad må alt tømmes og fjernes.

Leilighetene dekkes til av entreprenør siste fredagen før oppstart. Gulvene i berørte områder dekkes helt til. Plastvegger og -dører settes opp. Skal man bo hjemme, tilrettelegges det med plastdører. Skulle man oppholde seg en annen plass under produksjonen så vil dørsprekker teipes igjen med blå maskeringsteip. Det anbefales uansett en egeninnsats når det gjelder tildekking. Fint betongstøv har en evne til å trekke inn i alle sprekker. Det tilstrebes å dekke til på en måte som forebygger spredning av støv til uberørte seksjoner av andelen, men grunnet særdeles fint støv må det påberegnes at støv trenger inn også i uberørte rom.

Viktige momenter:

- Åpninger og sprekker på kjøkkenet bør teipes igjen med blå maskeringsteip.
- Benkeplater på kjøkkenet bør dekkes til med kartongpapp.
- Røykvarslere og alarmer dekkes til før oppstart. Dette gjennomføres av VBM.
- Vi oppfordrer andelseiere til å dekke til teknisk utstyr som TV, lydanlegg etc. Det anbefales bruk av tekstiler (laken el.l.), da dette ikke støver ved fjerning av tildekking. VBM tar ikke erstatningsansvar for utstyr som ikke har vært tildekket.



VBM

Byggfornyelse

BYGGETID

- Byggetid pr. bad er 5 uker (produksjonsuker) + 2,5 ca. uker til sluttkontroll.
- Kontrollbefaring med OBOS Prosjekt skjer 11 dager etter fredag i produksjonsuke 5 (overleveringsdato).
- Badet kan brukes etter de 5 første ukene. Datoen er merket "overlevering" i viktig-dato-skjema bakerst i dette heftet.
- Kjøkken blir uten vann og avløp i ca. 19 dager avhengig av leilighetstype. Se viktig dato skjema for hva som gjelder de ulike leilighetene. Avløpet må ikke brukes så lenge vannet er avstengt. Det er viktig at vi informeres før andelseier kommer hjem, så vi får prioritert de som har behov for vann på kjøkken. Det er dermed ikke garantert at vannet på kjøkkenet er på om andelseier/beboer ikke har meldt hjemkomst i forkant av dato.
- Det er mulig å bo i leiligheten under byggeperioden, men hverdagen vil bli preget av støy, støv, og begrensede sanitærfasiliteter. Den første uka går med til pigging og riving av bad, og dette vil være svært sjenerende arbeid om man skulle velge å bo hjemme. Baderoms møbler vil også måtte plasseres i leiligheten, noe som kan gå ut over tilkomsten. Det settes opp provisorisk wc/dusj for de som velger å bo hjemme, les mer om dette i eget avsnitt. Om beboer har en kronisk eller forbigående sykdom, kan dette i verste fall føre til arbeidsstopp. Ved smittsom sykdom ber vi om at beboere flytter ut. **Andelseiere med dyr/ små barn anbefales på det aller sterkeste å ikke oppholde seg i andelen under produksjonen.**

PROVISORISKE TOALETT OG DUSJ

Det etableres provisoriske toalett- og dusjbrakker på området. Provisoriene blir renholdt periodisk. Det er svært viktig at alle tar hensyn til sine naboer og bidrar til å holde det rent og pent. Antibac vil bli satt ut i brakker, disse skal benyttes til å rengjøre kontaktflater før lokalet forlates.

STRØM

Strøm til arbeidene vil bli tatt fra leilighetene. Dette medfører svært lite strømforbruk.

Strømmen i leiligheten kan bli borte i korte perioder i byggetiden. Elektrisk kurs til badetom slås av hele byggeperioden, og dette kan berøre annet elektrisk utstyr dersom det er koblet til samme kurs. Lengre, planlagte avstengninger varsles i oppgang.

Uønskede hendelser kan oppstå, som at vi borer eller pigger av noen kabler som er innstøpte i gulv. Det anbefales at fryser og kjøleskap tømmes før oppstart.

AVFALL

Utenfor blokkene blir det satt ut avfallscontainere og sekker for kildesortering av byggavfall. Vi som entreprenør har strenge krav til sortering.

Det er ikke tillatt for andre enn våre underentreprenører å kaste avfall i våre containere.

Brytes denne anmodningen, vil fellesskapet/andelseier bli fakturert for tilleggskostnader.



VBM

Byggfornyelse

STØY

De fleste arbeidene medfører støy. Spesielt vil det bli støy fra riving den første uken i hver leilighet. Normal arbeidstid vil være mandag til fredag kl. 07.00 til 17.00. I noen tilfeller kan det være nødvendig å jobbe utover kveldene etter kl. 17.00, eventuelt lørdager. Det vil da forsøkes å holde støyende arbeider på et minimum. Slike tilfeller avklares med styret og varsles v/ infoskriv på oppslagstavle i forkant.

BYGGVASK

Kjøkken og tilgang til dette vaskes når dette er koblet til igjen.

Når arbeidene er ferdigstilt blir badene fullstendig nedvasket. Støvsuging og gulvvask, samt støvtørking blir utført i berørte områder. Som nevnt tidligere tilstrebes det å dekke til så godt som mulig for å hindre støv i å trekke inn i rom hvor det ikke pågår arbeid. Noe støv må uansett regnes med.

SKADER

Vi tilstreber å unngå hakk og småskader i leilighetene under arbeidene. Merker/skader kan likevel oppstå, og skulle uhellet være ute, flekkutbedres skaden og males med Egghvit (NCS 0502-Y), dersom andelseier ikke fremskaffer annen maling. Eventuelle hakk og skader utbedres som regel fortløpende, men senest i løpet av de 2,5 ukene etter overtakelse.



VBM Byggfornyelse

UTFORMING AV BADET

Underliggende avsnitt viser en oversikt over komponenter/produkter som omfattes av grunnpakken og som betegnes som kontraktsgjenstand. Mye av det som er beskrevet kan endres ved bestilling.

GENERELT ARBEID

Badet rives i sin helhet, før nye overflater med membran legges på veggene, og påstøp med underliggende membran og fallstøp legges. Vegger avrettes innenfor gjeldende toleransekrav. Merk at badets dimensjoner kan endres som følge av prosjektet. Dette innebærer at badet kan bli mindre grunnet nye rørføringer og innkassinger.

Vann- og avløpsrør skiftes frem til eksisterende utstyr. Det må regnes med nye innkassinger og nedføringer på badet grunnet nye føringsveier for vann og avløp. Nytt sluk med klemring i membran monteres.

SYNLIG ARBEID

Innenfor kontraktsgjenstand kan det velges mellom 6 varianter av gulvflis og 7 varianter av veggflis (utstilt i showrom). Disse fuges med lys grå fugemasse. Silikon-fug mot gulv og innerhjørner utføres i lys grå farge. Det benyttes hjørnelister av plast i lys grå farge på utvendige hjørneavslutninger i flisene. Det benyttes hvit silikonfug mot taket, da himling pr standard utformes i eggehvitt. Det monteres en standard slukrist.

Styret har valgt å bestille en grunnleggende utstyrspakke til alle bad, beskrevet under:

| Utstyr | Type | Produsent |
|--------------------------|------------------------------|--------------|
| Servant | ADA 60 med pop-up ventil | Vikingbad |
| Servantskap | ELI 60 Servantskap | Vikingbad |
| Speilskap | IDA 60 Speilskap | Vikingbad |
| Utslagsvask til vaskerom | Utslagsvask med bøtterist | A-Collection |
| Veggbatteri til vaskerom | Azur Eco | A-Collection |
| Servantbatteri | Eira Servantbatteri. | Vikingbad |
| Kjøkkenbatteri | Eira Kjøkkenbatteri | Vikingbad |
| Dusj | Neri eller tilsvarende | Vikingbad |
| Dusjvegger | Mats 80x80 eller tilsvarende | Vikingbad |
| Toalett | Grohe Bau | Grohe |

Dersom eksisterende utstyr ikke lar seg reparere grunnet alder, svakheter eller endringer i dimensjoner, vil VBM varsle dette til andelseier etter demontering. Dette gjelder spesielt elektrisk utstyr som ikke møter krav til dagens standard. Eventuelt nytt utstyr må da bekostes av andelseier. Da det er inkludert en innebygd susterne i kontrakten, er det også inkludert et nytt vegghengt WC av typen Grohe Bau.

Alle rørføringer legges i utgangspunktet åpne der annet ikke er mulig. Det benyttes her forkrommede kobberør for vanntilførsel, plastrør for avløp. Dette grunnet veggens oppbygning. Skillevegg er av betong, innervegger er stort sett lettvegger.



VBM

Byggfornyelse

Belysning på bad/toalett monteres der det er mulig, merk at belysning som hovedregel må være IP44-godkjent. Det monteres varmekabler i støpen. Disse styres av effektregulator i felles kombinasjonsramme med lysbryter på utsiden av badet. Det legges opp nye elektriske kurser til bad. Der det er mulig, vil nye og eksisterende kabelføringer til badet legges skjult, men det må regnes med åpne kabelføringer dersom ikke annet er bestilt. I badet legges det opp skjult kabelføring, men grunnet veggens oppbygging kan det i enkelte tilfeller være nødvendig med påveggsmonterte stikkontakter.

Eksisterende dør til bad, wc og vaskerom tilpasses så godt som mulig. Dette gjelder dører til bad/WC og vaskerom.

På kjøkkenet tilpasses innredning til nye vann- og avløpsrør der dette er nødvendig. Det trekkes frem en sensorledning for automatisk vannavstengning til kjøkken. Denne festes under kjøkkenvask og eventuelt oppvaskmaskin.



VBM Byggfornyelse

FORBEREDELSE TIL BESTILLINGSMØTET

Det gjennomføres et bestillingsmøte med hver andelseier. Her kan endringer på kontraktsgjenstand avklares, som f.eks. fliser, fuger, WC etc. For å få en innsikt i hva som er kontraktsgjenstand, og hva som kan bestilles utover dette, anbefales det å dra innom showrommet, eller hente inspirasjon fra våre samarbeidspartnere og leverandørers nettsider/kataloger.

Utstillingsrom etableres på området, se riggplanen for plassering. I utstillingsrommet vil man kunne se på utstyr og fliser som tilbys som del av kontraktsgjenstanden og noen alternativer utover dette. Det er begrenset hva vi kan utstille i selve utstillingsrommet. OBS! Det er her bestillingsmøtet gjennomføres.

I samråd med andelseier blir det utarbeidet en arbeidstegning for det nye badet i løpet av bestillingsmøtet. Dette vil være gjeldende arbeidstegning for produksjon, og det er andelseiers ansvar å kontrollere at mål og detaljer stemmer overens med forventningene og bestillingen. Målsettinger på tegning er kun retningsgivende der disse er satt på vegger og rommets dimensjoner. Utstyr dimensjoner er fastsatte. Planheter/skjevheter og størrelse på bad kan variere grunnet byggets beskaffenhet, beboervalg og tekniske løsninger.

Dersom andelseiere ikke møter til fastsatt tid (se viktig-dato-skjema), må det avtales nytt møte. Om det ikke blir avholdt noe bestillingsmøte, blir standardflis nr.1 valgt og badet utformes iht kontraktsgjenstand. Ekstra møter vil andelseier bli tilleggsfakturert med kr. 1100 per time.

For endringer som gjennomføres i etterkant av bestillingsmøtet, kan det påløpe ekstra kostnader avhengige av omfanget på endringene.

Standardhøyder for montering av utstyr, dersom ikke annet er spesifisert i bestillingsmøtet (alle høyder er omtrentlige, målt fra overkant):

- | | |
|--------------------------|----------------------------------|
| - Avløp vaskemaskin | ca. 70cm fra ferdig gulv |
| - Kran vaskemaskin | ca. 110cm fra ferdig gulv |
| - Overkant servant | ca. 85cm fra ferdig gulv |
| - Dusjbatteri | ca. 105cm fra ferdig gulv |
| - Vegghengt wc | ca. 42cm +/- 2cm fra ferdig gulv |
| - Dusjgarnityr/stang | ca. 205cm fra ferdig gulv |
| - Lampe over speil | ca. 205cm fra ferdig gulv |
| - Overskap/høyskap/speil | ca. 195-200cm fra ferdig gulv |

TILBUD OG MULIGHETER

VBM har avtaler med en rekke leverandører, og kan også gjennomføre arbeider utenfor kontraktsgjenstand på forespørsel. Dette gjelder f.eks. elektriske arbeider (utført av O.Stabell Elektriske AS), rørleggerarbeider (VBM Byggfornyelse AS) eller andre bygningsmessige arbeider. Ta gjerne kontakt i forkant av bestillingsmøte ved større forespørsler.



VBM Byggfornyelse

Våre møbelleverandører for baderom er:

- Vikingbad; <https://www.vikingbad.no/>
- Korsbakken; <https://www.korsbakken.no/>
- Holtan Normark; <https://www.holtannormark.no/>

Det benyttes veiledende pris ved bestillinger fra ovennevnte leverandører. I disse er følgende inkludert: frakt, bæring opp til seksjon, fjerning av emballasje, deponering av gammelt utstyr og garanti.

Fliser utover kontraktsgjenstand kan bestilles ved å gjennomføre et bestillingsmøte hos Fagflis (<https://fagflis.no/tilvalg/Valhall-Brl/>). Ved bestilling av lik gulv- og veggflis garanteres det ikke fugefølge. Om dette ønskes, må det bestilles og avklares i detalj med tilvalgsansvarlig. Dette er svært viktig, da VBM ikke aksepterer krav om fugefølge etter endt produksjon. Begrunnelse for avvik i fugefølge kan være faktorer som skjevheter, flisdimensjoner, leggemønster o.l.

Eventuell oppgradering av kjøkken kan planlegges ved å gjennomføre et møte med XL Bygg (<https://inspirasjon.skibbygg.no/norges-raaeste-kjoekkenavdeling>). VBM kan fjerne gammelt kjøkken, planlegge og utføre installasjon av nytt kjøkken i samråd med XL Bygg, rørleggere og elektriker.

Ellers har VBM også underentreprenører og leverandører for sliping/utskifting av gulv, rehabilitering/maling av vegger etc.

REMONTERING AV UTSTYR / LEVERING AV EGENINNKJØPT UTSTYR

VBM utfører montering av kroker, toalettrullholder eller annet småutstyr. Plasseringen må i så fall merkes av andelseier i helgen mellom 4. og 5. produksjonsuke i respektiv seksjon for at entreprenør skal rekke å montere småutstyret i byggeperioden. Dersom noe skal festes med skruer, er det lurt å markere plasseringen i flisfuge. Bruk f.eks. maskeringsteip/tusj for å merke tydelig hvor det skal monteres. Dersom plassering ikke er merket som beskrevet eller avklart på bestillingsmøte, forbeholder VBM seg retten til å ikke gjennomføre montering.

Utstyr som tidligere har vært festet med dobbeltsidig teip / lim monteres ikke av VBM, da vi ikke kan garantere for heften.

Utforingen for vegghengt toalett og vannrør kan ikke skrus i, da disse inneholder vannrør og eventuelle andre installasjoner.

Dersom noe egeninnkjøpt ønskes installert i stedet for tilbudt utstyr, må dette avklares med VBM i løpet av bestillingsmøtet. VBM tar ikke ansvar for at egeninnkjøpt utstyr passer eller lar seg montere.

Dersom eget utstyr leveres flatpakket, vil ikke VBM montere dette. Slikt utstyr må da stå ferdig montert i leiligheten onsdag i 3. produksjonsuke. Ved forsinket leveranse eller mangelfull montering fra eiers side vil ikke VBM stå ansvarlige for å montere utstyret innen ordinær produksjonstid. Montering i etterkant av ordinær fremdrift vil medføre ekstra kostnader.



VBM

Byggfornyelse

FRATREKK

Ved remontering av utstyr omfattet av kontraktsgjenstand praktiseres det fratrekk fra bestillingen. Dette kan f.eks. være termostat til varmekabler eller eksisterende WC. Slike fratrekk må avklares i løpet av bestillingsmøtet, og VBM vil ikke stå med garantiansvar for remontert utstyr. Lekkasje og funksjonsfeil på remontert utstyr vil ikke VBM stå ansvarlige for. Fratrekk forbundet med grunnpakkeutstyr vil komme borettslaget til gode, ikke den enkelte eier.

Når det kommer til oppgradering av fliser på badet fra grunnpakkeflis, så praktiseres bare fratrekk ved valg av annen flis hos Fagflis.

FAKTURERING

Tilleggsbestillinger mellom andelseier og VBM faktureres i 2 deler à 50% av totalbeløpet.

De første 50% betegnes som forskuddsbetaling og faktureres ved oppstart i respektiv andel. Betales ikke denne innen forfall (14 dager), vil bestillingen kanselleres i sin helhet. VBM forbeholder seg retten til å avbryte montering av eventuelle strukturelle eller tekniske tilvalg (flislagte hyller, stikkontakter etc.), og tar ikke ansvar for at badet overleveres i henhold til tilleggsbestilling innen overleveringsdato dersom dette inntreffer.

Resterende 50% betegnes som balansebetaling og faktureres ved overtakelse. Denne kan holdes tilbake dersom det oppdages feil/mangler relatert til tilleggsbestilling, men ikke i forbindelse med reklamasjon på kontraktsgjenstand.

Kontraktsgjenstand omfatter alt arbeid som ikke er bestilt som tilvalg.

INFORMASJONSFLYT

Det blir gitt løpende informasjon underveis, vi varsler avvik på oppslagstavler og digitalt. Ellers følges den gjeldende fremdriftsplan.



VBM Byggfornyelse

HUSKELISTE FOR ANDELSEIERE FØR OPPSTART

| | |
|---|---|
| Generelt | Sjekk listen over viktige datoer slik at du har kontroll på dette. |
| Bad | Toalettsaker, håndklær og løse gjenstander fjernes. Utstyr som skal beholdes må merkes tydelig slik at det ikke kastes. |
| Entré | Bilder, lamper og løse gjenstander fjernes. Dette gjelder også møbler og klær som kan utsettes for støv. |
| Kjøkken | Benkeskap som skal demonteres og jobbes i må tømmes. Vi anbefaler at kjøkken ryddes for løse gjenstander, gardiner bør fjernes etc. Vi anbefaler at kjøleskap og fryser tømmes, da kursene til disse kan bli skrudd av i perioder lengre enn 8 timer. |
| Tildekking | I tillegg til VBMs tildekking anbefales det å dekke til så mye som mulig av leiligheten selv. Spesielt teknisk utstyr som TV, PC etc. Dekk også gjerne over møbler etc. Teip gjerne igjen skap og skuffer. |
| Lagring av utstyr til reponering | Andelseier må på bestillingsmøtet oppgi hvor eventuelt demontert utstyr skal lagres i leiligheten. |
| Verdisaker | Verdigjenstander fjernes fra leilighet eller oppbevares utilgjengelig. |
| Boder | Dersom du har en bod vi må inn i vil du få særskilt beskjed om dette. Dette gjelder som regel boder med rørføringer i. |

VIKTIGE DATOER

Skjema med viktige datoer er vedlagt beboerperm.



Prosjektplan Valhall, Rør og baderoms rehabilitering

| Nr. | Bolig informasjon | | | Førbehandling og bestilling | | | | Byggearbeid | | | | Sluttkontroll | | | |
|-----|-------------------|-------|-----------|-----------------------------|----------------------------|------------------|--------------|------------------|------------------------|------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| | Inngang | Blokk | Løslighet | H-nr. | Førbehandling kl.1000-1400 | Bestillings-møte | Møte starter | Bestilling-frist | Låshytte.1 (Torsdager) | Tildekking | Riving fase starter | Vask og tilkobling av kjøkken | Vask av bad ferdigstillelse | Sluttbehandling kl.1000-1445 | Låshytte.2 mellom kl.0800-1200 |
| 1 | 46H-U | 207 | 1072 | U0102 | 03.02.2022 | 11.02.2022 | 08:00 | 18.02.2022 | 21.04.2022 | 22.04.2022 | 25.04.2022 | 13.05.2022 | 27.05.2022 | 07.06.2022 | 15.06.2022 |
| 1 | 46H-1 | 207 | 2072 | H0103 | 03.02.2022 | 11.02.2022 | 09:30 | 18.02.2022 | 21.04.2022 | 22.04.2022 | 25.04.2022 | 13.05.2022 | 27.05.2022 | 07.06.2022 | 15.06.2022 |
| 1 | 46H-2 | 207 | 3072 | H0203 | 03.02.2022 | 11.02.2022 | 12:00 | 18.02.2022 | 21.04.2022 | 22.04.2022 | 25.04.2022 | 13.05.2022 | 27.05.2022 | 07.06.2022 | 15.06.2022 |
| 1 | 46H-3 | 207 | 4072 | H0303 | 03.02.2022 | 11.02.2022 | 13:30 | 18.02.2022 | 21.04.2022 | 22.04.2022 | 25.04.2022 | 13.05.2022 | 27.05.2022 | 07.06.2022 | 15.06.2022 |
| 1 | 46M-1 | 207 | 2071 | H0102 | 03.02.2022 | 18.02.2022 | 08:00 | 25.02.2022 | 21.04.2022 | 22.04.2022 | 25.04.2022 | 13.05.2022 | 27.05.2022 | 07.06.2022 | 15.06.2022 |
| 1 | 46M-2 | 207 | 3071 | H0202 | 03.02.2022 | 18.02.2022 | 09:30 | 25.02.2022 | 21.04.2022 | 22.04.2022 | 25.04.2022 | 13.05.2022 | 27.05.2022 | 07.06.2022 | 15.06.2022 |
| 1 | 46M-3 | 207 | 4071 | H0302 | 03.02.2022 | 18.02.2022 | 12:00 | 25.02.2022 | 21.04.2022 | 22.04.2022 | 25.04.2022 | 13.05.2022 | 27.05.2022 | 07.06.2022 | 15.06.2022 |
| 2 | 46V-U | 207 | 1070 | U0101 | 10.02.2022 | 18.02.2022 | 13:30 | 25.02.2022 | 05.05.2022 | 06.05.2022 | 09.05.2022 | 27.05.2022 | 10.06.2022 | 20.06.2022 | 29.06.2022 |
| 2 | 46V-1 | 207 | 2070 | H0101 | 10.02.2022 | 25.02.2022 | 08:00 | 04.03.2022 | 05.05.2022 | 06.05.2022 | 09.05.2022 | 27.05.2022 | 10.06.2022 | 20.06.2022 | 29.06.2022 |
| 2 | 46V-2 | 207 | 3070 | H0201 | 10.02.2022 | 25.02.2022 | 09:30 | 04.03.2022 | 05.05.2022 | 06.05.2022 | 09.05.2022 | 27.05.2022 | 10.06.2022 | 20.06.2022 | 29.06.2022 |
| 2 | 46V-3 | 207 | 4070 | H0301 | 10.02.2022 | 25.02.2022 | 12:00 | 04.03.2022 | 05.05.2022 | 06.05.2022 | 09.05.2022 | 27.05.2022 | 10.06.2022 | 20.06.2022 | 29.06.2022 |
| 3 | 44H-U | 207 | 1069 | U0102 | 17.02.2022 | 25.02.2022 | 13:30 | 04.03.2022 | 12.05.2022 | 13.05.2022 | 16.05.2022 | 03.06.2022 | 17.06.2022 | 27.06.2022 | 01.07.2022 |
| 3 | 44H-1 | 207 | 2069 | H0103 | 17.02.2022 | 04.03.2022 | 08:00 | 11.03.2022 | 12.05.2022 | 13.05.2022 | 16.05.2022 | 03.06.2022 | 17.06.2022 | 27.06.2022 | 01.07.2022 |
| 3 | 44H-2 | 207 | 3069 | H0203 | 17.02.2022 | 04.03.2022 | 09:30 | 11.03.2022 | 12.05.2022 | 13.05.2022 | 16.05.2022 | 03.06.2022 | 17.06.2022 | 27.06.2022 | 01.07.2022 |
| 3 | 44H-3 | 207 | 4069 | H0303 | 17.02.2022 | 04.03.2022 | 12:00 | 11.03.2022 | 12.05.2022 | 13.05.2022 | 16.05.2022 | 03.06.2022 | 17.06.2022 | 27.06.2022 | 01.07.2022 |
| 3 | 44M-1 | 207 | 2068 | H0102 | 17.02.2022 | 04.03.2022 | 13:30 | 11.03.2022 | 12.05.2022 | 13.05.2022 | 16.05.2022 | 03.06.2022 | 17.06.2022 | 27.06.2022 | 01.07.2022 |
| 3 | 44M-2 | 207 | 3068 | H0202 | 17.02.2022 | 11.03.2022 | 08:00 | 18.03.2022 | 12.05.2022 | 13.05.2022 | 16.05.2022 | 03.06.2022 | 17.06.2022 | 27.06.2022 | 01.07.2022 |
| 3 | 44M-3 | 207 | 4068 | H0302 | 17.02.2022 | 11.03.2022 | 09:30 | 18.03.2022 | 12.05.2022 | 13.05.2022 | 16.05.2022 | 03.06.2022 | 17.06.2022 | 27.06.2022 | 01.07.2022 |
| 4 | 44V-U | 207 | 1067 | U0101 | 24.02.2020 | 11.03.2022 | 12:00 | 18.03.2022 | 19.05.2022 | 20.05.2022 | 23.05.2022 | 10.06.2022 | 24.06.2022 | 08.08.2022 | 17.08.2022 |
| 4 | 44V-1 | 207 | 2067 | H0101 | 24.02.2020 | 11.03.2022 | 13:30 | 18.03.2022 | 19.05.2022 | 20.05.2022 | 23.05.2022 | 10.06.2022 | 24.06.2022 | 08.08.2022 | 17.08.2022 |
| 4 | 44V-2 | 207 | 3067 | H0201 | 24.02.2020 | 17.03.2022 | 08:00 | 24.03.2022 | 19.05.2022 | 20.05.2022 | 23.05.2022 | 10.06.2022 | 24.06.2022 | 08.08.2022 | 17.08.2022 |
| 4 | 44V-3 | 207 | 4067 | H0301 | 24.02.2020 | 17.03.2022 | 09:30 | 24.03.2022 | 19.05.2022 | 20.05.2022 | 23.05.2022 | 10.06.2022 | 24.06.2022 | 08.08.2022 | 17.08.2022 |
| 5 | 42H-U | 208 | 1081 | U0102 | 19.05.2022 | 24.05.2022 | 08:00 | 31.05.2022 | 04.08.2022 | 05.08.2022 | 08.08.2022 | 26.08.2022 | 09.09.2022 | 19.10.2022 | 28.10.2022 |
| 5 | 42H-1 | 208 | 2081 | H0103 | 19.05.2022 | 24.05.2022 | 09:30 | 31.05.2022 | 04.08.2022 | 05.08.2022 | 08.08.2022 | 26.08.2022 | 09.09.2022 | 19.10.2022 | 28.10.2022 |
| 5 | 42H-2 | 208 | 3081 | H0203 | 19.05.2022 | 24.05.2022 | 12:00 | 31.05.2022 | 04.08.2022 | 05.08.2022 | 08.08.2022 | 26.08.2022 | 09.09.2022 | 19.10.2022 | 28.10.2022 |
| 5 | 42H-3 | 208 | 4081 | H0303 | 19.05.2022 | 24.05.2022 | 13:30 | 31.05.2022 | 04.08.2022 | 05.08.2022 | 08.08.2022 | 26.08.2022 | 09.09.2022 | 19.10.2022 | 28.10.2022 |
| 5 | 42M-1 | 208 | 2080 | H0102 | 19.05.2022 | 25.05.2022 | 08:00 | 01.06.2022 | 04.08.2022 | 05.08.2022 | 08.08.2022 | 26.08.2022 | 09.09.2022 | 19.10.2022 | 28.10.2022 |
| 5 | 42M-2 | 208 | 3080 | H0202 | 19.05.2022 | 25.05.2022 | 09:30 | 01.06.2022 | 04.08.2022 | 05.08.2022 | 08.08.2022 | 26.08.2022 | 09.09.2022 | 19.10.2022 | 28.10.2022 |
| 5 | 42M-3 | 208 | 4080 | H0302 | 19.05.2022 | 25.05.2022 | 12:00 | 01.06.2022 | 04.08.2022 | 05.08.2022 | 08.08.2022 | 26.08.2022 | 09.09.2022 | 19.10.2022 | 28.10.2022 |



Prosjektplan Valhall, Rør og baderoms rehabilitering

| Nr. | Bolig informasjon | | | Førbehandling og bestilling | | | | Byggearbeid | | | | Sluttkontroll | | | |
|-----|-------------------|-------|-----------|-----------------------------|----------------------------|------------------|--------------|------------------|------------------------|------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--|
| | Inngang | Blokk | Løslighet | H-nr. | Førbehandling kl.1000-1400 | Bestillings-møte | Møte starter | Bestilling-frist | Låshytte.1 (Torsdager) | Tildekking | Riving fase starter | Vask og tilkobling av kjøkken | Vask av bad ferdigstillelse | Sluttbehandling kl.1000-1445 | Sluttkontroll Låshytte.2 mellom kl.0800-1200 |
| 6 | 42V-U | 208 | 1079 | U0101 | 23.05.2022 | 31.05.2022 | 08:00 | 07.06.2022 | 11.08.2022 | 12.08.2022 | 15.08.2022 | 02.09.2022 | 16.09.2022 | 26.10.2022 | 05.11.2022 |
| 6 | 42V-1 | 208 | 2079 | H0101 | 23.05.2022 | 31.05.2022 | 09:30 | 07.06.2022 | 11.08.2022 | 12.08.2022 | 15.08.2022 | 02.09.2022 | 16.09.2022 | 26.10.2022 | 05.11.2022 |
| 6 | 42V-2 | 208 | 3079 | H0201 | 23.05.2022 | 31.05.2022 | 12:00 | 07.06.2022 | 11.08.2022 | 12.08.2022 | 15.08.2022 | 02.09.2022 | 16.09.2022 | 26.10.2022 | 05.11.2022 |
| 6 | 42V-3 | 208 | 4079 | H0301 | 23.05.2022 | 31.05.2022 | 13:30 | 07.06.2022 | 11.08.2022 | 12.08.2022 | 15.08.2022 | 02.09.2022 | 16.09.2022 | 26.10.2022 | 05.11.2022 |
| 7 | 40H-U | 208 | 1078 | U0102 | 30.05.2022 | 01.06.2022 | 08:00 | 08.06.2022 | 18.08.2022 | 19.08.2022 | 22.08.2022 | 09.09.2022 | 23.09.2022 | 03.10.2022 | 12.10.2022 |
| 7 | 40H-1 | 208 | 2078 | H0103 | 30.05.2022 | 01.06.2022 | 09:30 | 08.06.2022 | 18.08.2022 | 19.08.2022 | 22.08.2022 | 09.09.2022 | 23.09.2022 | 03.10.2022 | 12.10.2022 |
| 7 | 40H-2 | 208 | 3078 | H0203 | 30.05.2022 | 01.06.2022 | 12:00 | 08.06.2022 | 18.08.2022 | 19.08.2022 | 22.08.2022 | 09.09.2022 | 23.09.2022 | 03.10.2022 | 12.10.2022 |
| 7 | 40H-3 | 208 | 4078 | H0303 | 30.05.2022 | 01.06.2022 | 13:30 | 08.06.2022 | 18.08.2022 | 19.08.2022 | 22.08.2022 | 09.09.2022 | 23.09.2022 | 03.10.2022 | 12.10.2022 |
| 7 | 40M-1 | 208 | 2077 | H0102 | 30.05.2022 | 08.06.2022 | 08:00 | 15.06.2022 | 18.08.2022 | 19.08.2022 | 22.08.2022 | 09.09.2022 | 23.09.2022 | 03.10.2022 | 12.10.2022 |
| 7 | 40M-2 | 208 | 3077 | H0202 | 30.05.2022 | 08.06.2022 | 09:30 | 15.06.2022 | 18.08.2022 | 19.08.2022 | 22.08.2022 | 09.09.2022 | 23.09.2022 | 03.10.2022 | 12.10.2022 |
| 7 | 40M-3 | 208 | 4077 | H0302 | 30.05.2022 | 08.06.2022 | 12:00 | 15.06.2022 | 18.08.2022 | 19.08.2022 | 22.08.2022 | 09.09.2022 | 23.09.2022 | 03.10.2022 | 12.10.2022 |
| 8 | 40V-U | 208 | 1076 | U0101 | 07.06.2022 | 14.06.2022 | 08:00 | 21.06.2022 | 25.08.2022 | 26.08.2022 | 29.08.2022 | 16.09.2022 | 30.09.2022 | 10.10.2022 | 19.10.2022 |
| 8 | 40V-1 | 208 | 2076 | H0101 | 07.06.2022 | 14.06.2022 | 09:30 | 21.06.2022 | 25.08.2022 | 26.08.2022 | 29.08.2022 | 16.09.2022 | 30.09.2022 | 10.10.2022 | 19.10.2022 |
| 8 | 40V-2 | 208 | 3076 | H0201 | 07.06.2022 | 14.06.2022 | 12:00 | 21.06.2022 | 25.08.2022 | 26.08.2022 | 29.08.2022 | 16.09.2022 | 30.09.2022 | 10.10.2022 | 19.10.2022 |
| 8 | 40V-3 | 208 | 4076 | H0301 | 07.06.2022 | 14.06.2022 | 13:30 | 21.06.2022 | 25.08.2022 | 26.08.2022 | 29.08.2022 | 16.09.2022 | 30.09.2022 | 10.10.2022 | 19.10.2022 |
| 9 | 38H-U | 208 | 1075 | U0102 | 13.06.2022 | 21.06.2022 | 08:00 | 28.06.2022 | 01.09.2022 | 02.09.2022 | 05.09.2022 | 23.09.2022 | 07.10.2022 | 17.10.2022 | 26.10.2022 |
| 9 | 38H-1 | 208 | 2075 | H0103 | 13.06.2022 | 21.06.2022 | 09:30 | 28.06.2022 | 01.09.2022 | 02.09.2022 | 05.09.2022 | 23.09.2022 | 07.10.2022 | 17.10.2022 | 26.10.2022 |
| 9 | 38H-2 | 208 | 3075 | H0203 | 13.06.2022 | 21.06.2022 | 12:00 | 28.06.2022 | 01.09.2022 | 02.09.2022 | 05.09.2022 | 23.09.2022 | 07.10.2022 | 17.10.2022 | 26.10.2022 |
| 9 | 38H-3 | 208 | 4075 | H0303 | 13.06.2022 | 21.06.2022 | 13:30 | 28.06.2022 | 01.09.2022 | 02.09.2022 | 05.09.2022 | 23.09.2022 | 07.10.2022 | 17.10.2022 | 26.10.2022 |
| 9 | 38M-1 | 208 | 2074 | H0102 | 13.06.2022 | 22.06.2022 | 08:00 | 29.06.2022 | 01.09.2022 | 02.09.2022 | 05.09.2022 | 23.09.2022 | 07.10.2022 | 17.10.2022 | 26.10.2022 |
| 9 | 38M-2 | 208 | 3074 | H0202 | 13.06.2022 | 22.06.2022 | 09:30 | 29.06.2022 | 01.09.2022 | 02.09.2022 | 05.09.2022 | 23.09.2022 | 07.10.2022 | 17.10.2022 | 26.10.2022 |
| 9 | 38M-3 | 208 | 4074 | H0302 | 13.06.2022 | 22.06.2022 | 12:00 | 29.06.2022 | 01.09.2022 | 02.09.2022 | 05.09.2022 | 23.09.2022 | 07.10.2022 | 17.10.2022 | 26.10.2022 |
| 10 | 38V-U | 208 | 1073 | U0101 | 20.06.2022 | 28.06.2022 | 08:00 | 05.07.2022 | 08.09.2022 | 09.09.2022 | 12.09.2022 | 30.09.2022 | 14.10.2022 | 24.10.2022 | 02.11.2022 |
| 10 | 38V-1 | 208 | 2073 | H0101 | 20.06.2022 | 28.06.2022 | 09:30 | 05.07.2022 | 08.09.2022 | 09.09.2022 | 12.09.2022 | 30.09.2022 | 14.10.2022 | 24.10.2022 | 02.11.2022 |
| 10 | 38V-2 | 208 | 3073 | H0201 | 20.06.2022 | 28.06.2022 | 12:00 | 05.07.2022 | 08.09.2022 | 09.09.2022 | 12.09.2022 | 30.09.2022 | 14.10.2022 | 24.10.2022 | 02.11.2022 |
| 10 | 38V-3 | 208 | 4073 | H0301 | 20.06.2022 | 28.06.2022 | 13:30 | 05.07.2022 | 08.09.2022 | 09.09.2022 | 12.09.2022 | 30.09.2022 | 14.10.2022 | 24.10.2022 | 02.11.2022 |
| 11 | 50V-U | 211 | 1100 | U0101 | 27.06.2022 | 10.08.2022 | 08:00 | 17.08.2022 | 15.09.2022 | 16.09.2022 | 19.09.2022 | 07.10.2022 | 21.10.2022 | 31.10.2022 | 09.11.2022 |
| 11 | 50V-1 | 211 | 2100 | H0101 | 27.06.2022 | 10.08.2022 | 09:30 | 17.08.2022 | 15.09.2022 | 16.09.2022 | 19.09.2022 | 07.10.2022 | 21.10.2022 | 31.10.2022 | 09.11.2022 |
| 11 | 50V-2 | 211 | 3100 | H0201 | 27.06.2022 | 10.08.2022 | 12:00 | 17.08.2022 | 15.09.2022 | 16.09.2022 | 19.09.2022 | 07.10.2022 | 21.10.2022 | 31.10.2022 | 09.11.2022 |



Prosjektplan Valhall, Rør og baderoms rehabilitering

| Nr. | Bolig informasjon | | | Førbehandling og bestilling | | | | Byggearbeid | | | | Sluttkontroll | | | |
|-----|-------------------|-------|-----------|-----------------------------|----------------------------|------------------|--------------|------------------|------------------------|------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| | Inngang | Blokk | Løflighet | H-nr. | Førbehandling kl.1000-1400 | Bestillings-møte | Møte starter | Bestilling-frist | Låshytte.1 (Torsdager) | Tildekking | Riving fase starter | Vask og tilkobling av kjøkken | Vask av bad ferdigstillelse | Sluttbehandling kl.1000-1445 | Låshytte.2 mellom kl.0800-1200 |
| 11 | 50V-3 | 211 | 4100 | H0301 | 27.06.2022 | 10.08.2022 | 13:30 | 17.08.2022 | 15.09.2022 | 16.09.2022 | 19.09.2022 | 07.10.2022 | 21.10.2022 | 31.10.2022 | 09.11.2022 |
| 11 | 50M-1 | 211 | 2101 | H0102 | 27.06.2022 | 16.08.2022 | 08:00 | 23.08.2022 | 15.09.2022 | 16.09.2022 | 19.09.2022 | 07.10.2022 | 21.10.2022 | 31.10.2022 | 09.11.2022 |
| 11 | 50M-2 | 211 | 3101 | H0202 | 27.06.2022 | 16.08.2022 | 09:30 | 23.08.2022 | 15.09.2022 | 16.09.2022 | 19.09.2022 | 07.10.2022 | 21.10.2022 | 31.10.2022 | 09.11.2022 |
| 11 | 50M-3 | 211 | 4101 | H0302 | 27.06.2022 | 16.08.2022 | 12:00 | 23.08.2022 | 15.09.2022 | 16.09.2022 | 19.09.2022 | 07.10.2022 | 21.10.2022 | 31.10.2022 | 09.11.2022 |
| 12 | 50H-U | 211 | 1102 | U0102 | 08.08.2022 | 16.08.2022 | 13:30 | 23.08.2022 | 22.09.2022 | 23.09.2022 | 26.09.2022 | 14.10.2022 | 28.10.2022 | 07.11.2022 | 16.11.2022 |
| 12 | 50H-1 | 211 | 2102 | H0103 | 08.08.2022 | 17.08.2022 | 08:00 | 24.08.2022 | 22.09.2022 | 23.09.2022 | 26.09.2022 | 14.10.2022 | 28.10.2022 | 07.11.2022 | 16.11.2022 |
| 12 | 50H-2 | 211 | 3102 | H0203 | 08.08.2022 | 17.08.2022 | 09:30 | 24.08.2022 | 22.09.2022 | 23.09.2022 | 26.09.2022 | 14.10.2022 | 28.10.2022 | 07.11.2022 | 16.11.2022 |
| 12 | 50H-3 | 211 | 4102 | H0303 | 08.08.2022 | 17.08.2022 | 12:00 | 24.08.2022 | 22.09.2022 | 23.09.2022 | 26.09.2022 | 14.10.2022 | 28.10.2022 | 07.11.2022 | 16.11.2022 |
| 13 | 52V-U | 211 | 1103 | U0101 | 09.08.2022 | 23.08.2022 | 08:00 | 30.08.2022 | 29.09.2022 | 30.09.2022 | 03.10.2022 | 21.10.2022 | 04.11.2022 | 14.11.2022 | 23.11.2022 |
| 13 | 52V-1 | 211 | 2103 | H0101 | 09.08.2022 | 23.08.2022 | 09:30 | 30.08.2022 | 29.09.2022 | 30.09.2022 | 03.10.2022 | 21.10.2022 | 04.11.2022 | 14.11.2022 | 23.11.2022 |
| 13 | 52V-2 | 211 | 3103 | H0201 | 09.08.2022 | 23.08.2022 | 12:00 | 30.08.2022 | 29.09.2022 | 30.09.2022 | 03.10.2022 | 21.10.2022 | 04.11.2022 | 14.11.2022 | 23.11.2022 |
| 13 | 52V-3 | 211 | 4103 | H0301 | 09.08.2022 | 23.08.2022 | 13:30 | 30.08.2022 | 29.09.2022 | 30.09.2022 | 03.10.2022 | 21.10.2022 | 04.11.2022 | 14.11.2022 | 23.11.2022 |
| 13 | 52M-1 | 211 | 2104 | H0102 | 09.08.2022 | 24.08.2022 | 08:00 | 31.08.2022 | 29.09.2022 | 30.09.2022 | 03.10.2022 | 21.10.2022 | 04.11.2022 | 14.11.2022 | 23.11.2022 |
| 13 | 52M-2 | 211 | 3104 | H0202 | 09.08.2022 | 24.08.2022 | 09:30 | 31.08.2022 | 29.09.2022 | 30.09.2022 | 03.10.2022 | 21.10.2022 | 04.11.2022 | 14.11.2022 | 23.11.2022 |
| 13 | 52M-3 | 211 | 4104 | H0302 | 09.08.2022 | 24.08.2022 | 12:00 | 31.08.2022 | 29.09.2022 | 30.09.2022 | 03.10.2022 | 21.10.2022 | 04.11.2022 | 14.11.2022 | 23.11.2022 |
| 14 | 52H-U | 211 | 1105 | U0102 | 15.08.2022 | 30.08.2022 | 08:00 | 06.09.2022 | 06.10.2022 | 07.10.2022 | 10.10.2022 | 28.10.2022 | 11.11.2022 | 21.11.2022 | 30.11.2022 |
| 14 | 52H-1 | 211 | 2105 | H0103 | 15.08.2022 | 30.08.2022 | 09:30 | 06.09.2022 | 06.10.2022 | 07.10.2022 | 10.10.2022 | 28.10.2022 | 11.11.2022 | 21.11.2022 | 30.11.2022 |
| 14 | 52H-2 | 211 | 3105 | H0203 | 15.08.2022 | 30.08.2022 | 12:00 | 06.09.2022 | 06.10.2022 | 07.10.2022 | 10.10.2022 | 28.10.2022 | 11.11.2022 | 21.11.2022 | 30.11.2022 |
| 14 | 52H-3 | 211 | 4105 | H0303 | 15.08.2022 | 30.08.2022 | 13:30 | 06.09.2022 | 06.10.2022 | 07.10.2022 | 10.10.2022 | 28.10.2022 | 11.11.2022 | 21.11.2022 | 30.11.2022 |
| 15 | 54V-U | 211 | 1106 | U0101 | 22.08.2022 | 31.08.2022 | 08:00 | 07.09.2022 | 13.10.2022 | 14.10.2022 | 17.10.2022 | 04.11.2022 | 18.11.2022 | 28.11.2022 | 07.12.2022 |
| 15 | 54V-1 | 211 | 2106 | H0101 | 22.08.2022 | 31.08.2022 | 09:30 | 07.09.2022 | 13.10.2022 | 14.10.2022 | 17.10.2022 | 04.11.2022 | 18.11.2022 | 28.11.2022 | 07.12.2022 |
| 15 | 54V-2 | 211 | 3106 | H0201 | 22.08.2022 | 31.08.2022 | 12:00 | 07.09.2022 | 13.10.2022 | 14.10.2022 | 17.10.2022 | 04.11.2022 | 18.11.2022 | 28.11.2022 | 07.12.2022 |
| 15 | 54V-3 | 211 | 4106 | H0301 | 22.08.2022 | 31.08.2022 | 13:30 | 07.09.2022 | 13.10.2022 | 14.10.2022 | 17.10.2022 | 04.11.2022 | 18.11.2022 | 28.11.2022 | 07.12.2022 |
| 15 | 54M-1 | 211 | 2107 | H0102 | 22.08.2022 | 06.09.2022 | 08:00 | 13.09.2022 | 13.10.2022 | 14.10.2022 | 17.10.2022 | 04.11.2022 | 18.11.2022 | 28.11.2022 | 07.12.2022 |
| 15 | 54M-2 | 211 | 3107 | H0202 | 22.08.2022 | 06.09.2022 | 09:30 | 13.09.2022 | 13.10.2022 | 14.10.2022 | 17.10.2022 | 04.11.2022 | 18.11.2022 | 28.11.2022 | 07.12.2022 |
| 15 | 54M-3 | 211 | 4107 | H0302 | 22.08.2022 | 06.09.2022 | 12:00 | 13.09.2022 | 13.10.2022 | 14.10.2022 | 17.10.2022 | 04.11.2022 | 18.11.2022 | 28.11.2022 | 07.12.2022 |
| 16 | 54H-U | 211 | 1108 | U0102 | 29.08.2022 | 06.09.2022 | 13:30 | 13.09.2022 | 20.10.2022 | 21.10.2022 | 24.10.2022 | 11.11.2022 | 25.11.2022 | 05.12.2022 | 14.12.2022 |
| 16 | 54H-1 | 211 | 2108 | H0103 | 29.08.2022 | 07.09.2022 | 08:00 | 14.09.2022 | 20.10.2022 | 21.10.2022 | 24.10.2022 | 11.11.2022 | 25.11.2022 | 05.12.2022 | 14.12.2022 |
| 16 | 54H-2 | 211 | 3108 | H0203 | 29.08.2022 | 07.09.2022 | 09:30 | 14.09.2022 | 20.10.2022 | 21.10.2022 | 24.10.2022 | 11.11.2022 | 25.11.2022 | 05.12.2022 | 14.12.2022 |



Prosjektplan Valhall, Rør og baderoms rehabilitering

| Nr. | Bolig informasjon | | | Førbehandling og bestilling | | | | Byggearbeid | | | | Sluttkontroll | | | | |
|-----|-------------------|-------|-----------|-----------------------------|--|------------------|--------------|------------------|------------------------|------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--|------------|
| | Inngang | Blokk | Løslighet | H-nr. | Førbehandling kl.1000-1400 | Bestillings-møte | Møte starter | Bestilling-frist | Låshytte.1 (Torsdager) | Tildekking | Riving fase starter | Vask og tilkobling av kjøkken | Vask av bad ferdigstillelse | Sluttbehandling kl.1000-1445 | Sluttkontroll Låshytte.2 mellom kl.0800-1200 | |
| 16 | 54H-3 | 211 | 4108 | H0303 | 29.08.2022 | 07.09.2022 | 12:00 | 14.09.2022 | 20.10.2022 | 21.10.2022 | 24.10.2022 | 11.11.2022 | 25.11.2022 | 05.12.2022 | 14.12.2022 | |
| 17 | 56V-U | 211 | 1109 | U0101 | 05.09.2022 | 13.09.2022 | 08:00 | 20.09.2022 | 27.10.2022 | 28.10.2022 | 31.10.2022 | 18.11.2022 | 02.12.2022 | 12.12.2022 | 16.12.2022 | |
| 17 | 56V-1 | 211 | 2109 | H0101 | 05.09.2022 | 13.09.2022 | 09:30 | 20.09.2022 | 27.10.2022 | 28.10.2022 | 31.10.2022 | 18.11.2022 | 02.12.2022 | 12.12.2022 | 16.12.2022 | |
| 17 | 56V-2 | 211 | 3109 | H0201 | 05.09.2022 | 13.09.2022 | 12:00 | 20.09.2022 | 27.10.2022 | 28.10.2022 | 31.10.2022 | 18.11.2022 | 02.12.2022 | 12.12.2022 | 16.12.2022 | |
| 17 | 56V-3 | 211 | 4109 | H0301 | 05.09.2022 | 13.09.2022 | 13:30 | 20.09.2022 | 27.10.2022 | 28.10.2022 | 31.10.2022 | 18.11.2022 | 02.12.2022 | 12.12.2022 | 16.12.2022 | |
| 17 | 56W-1 | 211 | 2110 | H0102 | 05.09.2022 | 20.09.2022 | 08:00 | 27.09.2022 | 27.10.2022 | 28.10.2022 | 31.10.2022 | 18.11.2022 | 02.12.2022 | 12.12.2022 | 16.12.2022 | |
| 17 | 56W-2 | 211 | 3110 | H0202 | 05.09.2022 | 20.09.2022 | 09:30 | 27.09.2022 | 27.10.2022 | 28.10.2022 | 31.10.2022 | 18.11.2022 | 02.12.2022 | 12.12.2022 | 16.12.2022 | |
| 17 | 56W-3 | 211 | 4110 | H0302 | 05.09.2022 | 20.09.2022 | 12:00 | 27.09.2022 | 27.10.2022 | 28.10.2022 | 31.10.2022 | 18.11.2022 | 02.12.2022 | 12.12.2022 | 16.12.2022 | |
| 18 | 56H-U | 211 | 1111 | U0102 | 12.09.2022 | 20.09.2022 | 13:30 | 27.09.2022 | 03.11.2022 | 04.11.2022 | 07.11.2022 | 25.11.2022 | 09.12.2022 | 09.01.2023 | 18.01.2023 | |
| 18 | 56H-1 | 211 | 2111 | H0103 | 12.09.2022 | 21.09.2022 | 08:00 | 28.09.2022 | 03.11.2022 | 04.11.2022 | 07.11.2022 | 25.11.2022 | 09.12.2022 | 09.01.2023 | 18.01.2023 | |
| 18 | 56H-2 | 211 | 3111 | H0203 | 12.09.2022 | 21.09.2022 | 09:30 | 28.09.2022 | 03.11.2022 | 04.11.2022 | 07.11.2022 | 25.11.2022 | 09.12.2022 | 09.01.2023 | 18.01.2023 | |
| 18 | 56H-3 | 211 | 4111 | H0303 | 12.09.2022 | 21.09.2022 | 12:00 | 28.09.2022 | 03.11.2022 | 04.11.2022 | 07.11.2022 | 25.11.2022 | 09.12.2022 | 09.01.2023 | 18.01.2023 | |
| 19 | 58 | 212 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | | 05.01.2023 | 06.01.2023 | 09.01.2023 | 27.01.2023 | 10.02.2023 | 20.02.2023 | 01.03.2023 |
| 20 | 58 | 212 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | | 12.01.2023 | 13.01.2023 | 16.01.2023 | 03.02.2023 | 17.02.2023 | 27.02.2023 | 08.03.2023 |
| 21 | 60 | 212 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | | 19.01.2023 | 20.01.2023 | 23.01.2023 | 10.02.2023 | 24.02.2023 | 06.03.2023 | 15.03.2023 |
| 22 | 60 | 212 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | | 26.01.2023 | 27.01.2023 | 30.01.2023 | 17.02.2023 | 03.03.2023 | 13.03.2023 | 22.03.2023 |
| 23 | 62 | 212 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | | 02.02.2023 | 03.02.2023 | 06.02.2023 | 24.02.2023 | 10.03.2023 | 20.03.2023 | 29.03.2023 |
| 24 | 62 | 212 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | | 09.02.2023 | 10.02.2023 | 13.02.2023 | 03.03.2023 | 17.03.2023 | 27.03.2023 | 31.03.2023 |
| 25 | 64 | 209 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | | 16.02.2023 | 17.02.2023 | 20.02.2023 | 10.03.2023 | 24.03.2023 | 11.04.2023 | 12.04.2023 |
| 26 | 64 | 209 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | | 23.02.2023 | 24.02.2023 | 27.02.2023 | 17.03.2023 | 31.03.2023 | 12.04.2023 | 19.04.2023 |
| 27 | 66 | 209 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | | 02.03.2023 | 03.03.2023 | 06.03.2023 | 24.03.2023 | 21.04.2023 | 01.05.2023 | 10.05.2023 |
| 28 | 66 | 209 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | | 09.03.2023 | 10.03.2023 | 13.03.2023 | 31.03.2023 | 28.04.2023 | 08.05.2023 | 17.05.2023 |
| 29 | 68 | 209 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | | 16.03.2023 | 17.03.2023 | 20.03.2023 | 07.04.2023 | 05.05.2023 | 15.05.2023 | 24.05.2023 |
| 30 | 68 | 209 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | | 23.03.2023 | 24.03.2023 | 27.03.2023 | 14.04.2023 | 12.05.2023 | 22.05.2023 | 31.05.2023 |
| 31 | 70 | 213 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | | 13.04.2023 | 14.04.2023 | 17.04.2023 | 05.05.2023 | 19.05.2023 | 29.05.2023 | 07.06.2023 |
| 32 | 70 | 213 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | | 20.04.2023 | 21.04.2023 | 24.04.2023 | 12.05.2023 | 26.05.2023 | 05.06.2023 | 14.06.2023 |
| 33 | 72 | 213 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | | 27.04.2023 | 28.04.2023 | 01.05.2023 | 19.05.2023 | 02.06.2023 | 12.06.2023 | 21.06.2023 |
| 34 | 72 | 213 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | | 04.05.2023 | 05.05.2023 | 08.05.2023 | 26.05.2023 | 09.06.2023 | 19.06.2023 | 28.06.2023 |
| 35 | 74 | 210 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | | 11.05.2023 | 12.05.2023 | 15.05.2023 | 02.06.2023 | 16.06.2023 | 26.06.2023 | 30.06.2023 |



Prosjektplan Valhall, Rør og baderoms rehabilitering

| Nr. | Bolig informasjon | | Førbehandling og bestilling | | | | Byggearbeid | | | | Sluttkontroll | | | | |
|-----|-------------------|-------|-----------------------------|--------|--|------------------|--------------|------------------|------------------------|------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| | Inngang | Blokk | Løslighet | H. nr. | Førbehandling kl.1000-1400 | Bestillings-møte | Møte starter | Bestilling-frist | Låshytte.1 (Torsdager) | Tildekking | Riving fase starter | Vask og tilkobling av kjøkken | Vask av bad ferdigstillelse | Sluttbefaring kl.1000-1445 | Låshytte.2 mellom kl.0800-1200 |
| 36 | 74 | 210 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 18.05.2023 | 19.05.2023 | 22.05.2023 | 09.06.2023 | 23.06.2023 | 08.08.2023 | 15.08.2023 |
| 37 | 76 | 210 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 03.08.2023 | 04.08.2023 | 07.08.2023 | 25.08.2023 | 08.09.2023 | 18.09.2023 | 27.09.2023 |
| 38 | 76 | 210 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 10.08.2023 | 11.08.2023 | 14.08.2023 | 01.09.2023 | 15.09.2023 | 25.09.2023 | 04.10.2023 |
| 39 | 78 | 210 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 17.08.2023 | 18.08.2023 | 21.08.2023 | 08.09.2023 | 22.09.2023 | 02.10.2023 | 11.10.2023 |
| 40 | 78 | 210 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 24.08.2023 | 25.08.2023 | 28.08.2023 | 15.09.2023 | 29.09.2023 | 09.10.2023 | 18.10.2023 |
| 41 | 26 | 206 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 07.09.2023 | 08.09.2023 | 11.09.2023 | 29.09.2023 | 13.10.2023 | 23.10.2023 | 01.11.2023 |
| 41 | 26 | 206 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 14.09.2023 | 15.09.2023 | 18.09.2023 | 06.10.2023 | 20.10.2023 | 30.10.2023 | 08.11.2023 |
| 41 | 24 | 206 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 21.09.2023 | 22.09.2023 | 25.09.2023 | 13.10.2023 | 27.10.2023 | 06.11.2023 | 15.11.2023 |
| 41 | 24 | 206 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 28.09.2023 | 29.09.2023 | 02.10.2023 | 20.10.2023 | 03.11.2023 | 13.11.2023 | 22.11.2023 |
| 41 | 16 | 205 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 05.10.2023 | 06.10.2023 | 09.10.2023 | 27.10.2023 | 10.11.2023 | 20.11.2023 | 29.11.2023 |
| 41 | 16 | 205 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 12.10.2023 | 13.10.2023 | 16.10.2023 | 03.11.2023 | 17.11.2023 | 27.11.2023 | 06.12.2023 |
| 41 | 14 | 205 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 19.10.2023 | 20.10.2023 | 23.10.2023 | 10.11.2023 | 24.11.2023 | 04.12.2023 | 13.12.2023 |
| 41 | 14 | 205 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 26.10.2023 | 27.10.2023 | 30.10.2023 | 17.11.2023 | 01.12.2023 | 11.12.2023 | 15.12.2023 |
| 41 | 12 | 204 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 02.11.2023 | 03.11.2023 | 06.11.2023 | 24.11.2023 | 08.12.2023 | 08.01.2024 | 17.01.2024 |
| 41 | 12 | 204 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 09.11.2023 | 10.11.2023 | 13.11.2023 | 01.12.2023 | 15.12.2023 | 09.01.2024 | 17.01.2024 |
| 41 | 10 | 204 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 04.01.2024 | 05.01.2024 | 08.01.2024 | 26.01.2024 | 09.02.2024 | 19.02.2024 | 28.02.2024 |
| 41 | 10 | 204 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 11.01.2024 | 12.01.2024 | 15.01.2024 | 02.02.2024 | 16.02.2024 | 26.02.2024 | 06.03.2024 |
| 41 | 2 | 201 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 18.01.2024 | 19.01.2024 | 22.01.2024 | 09.02.2024 | 23.02.2024 | 04.03.2024 | 13.03.2024 |
| 41 | 4 | 201 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 25.01.2024 | 26.01.2024 | 29.01.2024 | 16.02.2024 | 01.03.2024 | 11.03.2024 | 20.03.2024 |
| 41 | 6 | 201 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 01.02.2024 | 02.02.2024 | 05.02.2024 | 23.02.2024 | 08.03.2024 | 18.03.2024 | 22.03.2024 |
| 41 | 8 | 201 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 08.02.2024 | 09.02.2024 | 12.02.2024 | 01.03.2024 | 15.03.2024 | 02.04.2024 | 03.04.2024 |
| 41 | 18 | 202 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 15.02.2024 | 16.02.2024 | 19.02.2024 | 08.03.2024 | 22.03.2024 | 03.04.2024 | 10.04.2024 |
| 41 | 20 | 202 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 22.02.2024 | 23.02.2024 | 26.02.2024 | 15.03.2024 | 12.04.2024 | 08.04.2024 | 30.04.2024 |
| 41 | 22 | 202 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 29.02.2024 | 01.03.2024 | 04.03.2024 | 22.03.2024 | 19.04.2024 | 09.04.2024 | 08.05.2024 |
| 41 | 28 | 203 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 07.03.2024 | 08.03.2024 | 11.03.2024 | 29.03.2024 | 26.04.2024 | 06.05.2024 | 15.05.2024 |
| 41 | 30 | 203 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 14.03.2024 | 15.03.2024 | 18.03.2024 | 05.04.2024 | 03.05.2024 | 13.05.2024 | 22.05.2024 |
| 41 | 32 | 203 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 04.04.2024 | 05.04.2024 | 08.04.2024 | 26.04.2024 | 10.05.2024 | 20.05.2024 | 29.05.2024 |
| 41 | 34 | 203 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 11.04.2024 | 12.04.2024 | 15.04.2024 | 03.05.2024 | 17.05.2024 | 27.05.2024 | 05.06.2024 |
| 41 | 36 | 203 | | | Førbehandling og bestillingsdato kommer senere | | | | 18.04.2024 | 19.04.2024 | 22.04.2024 | 10.05.2024 | 24.05.2024 | 03.06.2024 | 12.06.2024 |



VETEKTER FOR VALHALL BORETTSLAG



Sist endret og godkjent på generalforsamlingen 26.05.2021



Innholdsfortegnelse til vedtekter

- 1. Innledende bestemmelser**
 - 1-1 Formål
 - 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
- 2. Andeler og andelseiere**
 - 2-1 Andeler og andelseiere
 - 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.
- 3. Forkjøpsrett**
 - 3-1 Forkjøpsberettigede
 - 3-2 Interne forkjøpsberettigede
 - 3-3 Behandlingsregler og frister
 - 3-4 Rettsovergang til nærstående
 - 3-5 Spesialleiligheter
- 4. Boret og overlating av bruk**
 - 4-1 Boretten
 - 4-2 Overlating av bruk (*Brl.Kapittel 5,11*)
 - 4-3 Bygningmessige arbeider
- 5. Vedlikehold**
 - 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
 - 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
 - 5-3 Utbedringsansvar og erstatning
- 6. Felleskostnader og pantesikkerhet**
 - 6-1 Felleskostnader
 - 6-2 Betaling av felleskostnader
 - 6-3 Borettslagets pantesikkerhet
- 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**
 - 7-1 Mislighold
 - 7-2 Pålegg om salg
 - 7-3 Fravikelse
- 8. Styret og dets vedtak**
 - 8-1 Styret
 - 8-2 Styrets oppgaver
 - 8-3 Styrets vedtak
 - 8-4 Representasjon og fullmakt
 - 8-5 Retningslinjer for styrearbeid
- 9. Generalforsamlingen**
 - 9-1 Myndighet
 - 9-2 Tidspunkt for generalforsamling
 - 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
 - 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
 - 9-5 Møterett
 - 9-6 Møteledelse og protokoll
 - 9-7 Stemmerett og fullmakt
 - 9-8 Vedtak på generalforsamlingen
- 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**
 - 10-1 Inhabilitet
 - 10-2 Taushetsplikt
 - 10-3 Mindretallsvern
- 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**
 - 11-1 Vedtektsendringer
 - 11-2 Forholdet til borettslovene



VEDTEKTER

Vedtekter for Valhall Borettslag org nr 951660760.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.2006, 22.05.2013, 30.05.2018, 26.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Valhall Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.



(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Andel nr. 49, 50, 51, 53, 54, 55, 58, 60, kan likevel bare overdras til personer som selv er eller som har i sin husstand person som er, så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(5) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget utpekt av OBOS forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. (Jfr. Brl.4.12) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfelleskapslovens § 3.



3-5 Spesialleiligheter

For spesialleiligheter med andels nr. 49, 50, 51, 53, 54, 55, 58, 60 gjelder følgende særregler.:

(1) Det settes som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget at eieren selv eller et medlem av hans husstand er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør eller fraflytter spesialleiligheten og ingen av de øvrige husstandsmedlemmer tilfredsstillende vilkårene for å bebo leiligheten, kan Oslo Kommune, på vegne av personer som oppfyller vilkårene for å erverve andelen kreve å overta andelen mot å stille annen tilfredstillende leilighet til disposisjon for vedkommende husstand som må fraflytte.

(2) Ved enhver overdragelse av spesialleilighet, må erververen av andelen godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med vedtektene eller bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

(3). Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo Kommune i samråd med Oslo og Akershus krets av Norges Handikapforbund forkjøpsrett. Forkjøpsretten kan bare utøves på vegne av personer som etter nærværende paragraf, punkt 3-5 (1) 1. ledd, kan erverve andel i laget.

Dersom kommunen ikke ønsker å benytte forkjøpsretten, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstillende vilkårene for å bo i spesialleiligheten og som godkjennes av styret, jfr.punkt 2-2(3)

(4) Overlating av bruk av spesialleiligheten, er ikke tillatt uten styrets samtykke. Spesialleilighetene kan bare leies ut til personer som oppfyller vilkårene for å erverve andel etter punkt 3-5 (1)1. ledd, Oslo Kommune har forleierett til spesialleilighetene. Bestemmelsene i punkt 3-5 (3) om forkjøpsrett, gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for forleieretten.

(5) Innehaverne av spesialleilighetene har ikke opprykksrett etter vedtektenes punkt 3-1 til en vanlig, ikke spesial innredet leilighet så lenge den (de) bevegelseshemmede lever. Derimot kan de gjøre gjeldende opprykksrett på samme vilkår som andre andelseiere dersom den (de) bevegelseshemmede skulle avgå ved døden.

(6) Styret har fullmakt til å oppheve status på handikapsleilighet dersom andelseieren søker om å selge den på det åpnet markedet. (Vedtatt på GF 2018)

I den utstrekning bestemmelsene i denne paragraf står i strid med andre paragrafer i vedtektene skal nærværende paragraf gjelde for spesialleiligheter for bevegelseshemmede.

4. Borett og overlating av bruk



4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk (Brl. Kap 5.11)

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(2) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseieren må gi beskjed til styret ved bruksoverlating.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider



(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner (paraboler), markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier har selv ansvar for indre vedlikehold og reparasjoner, avgrenset av alle yttervegger, og inkl arealer som hører under boligens bruksareal, herunder vindusglass og entredør. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten kan også omfatte utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.



5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskifting av vinduer, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget, for andelseierens regning.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk. (Eksempler: Trappevask, sikringsskap, målere eller lignende)

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk (fremleie) betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).



6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 og høyst 4 varamedlemmer

(2) Funksjonstiden for styreleder er to år. For de andre styremedlemmene er funksjonstiden to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.



(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Husordensregler for borettslaget vedtas på styremøter med en stemningsvedtak. . (Vedtatt på GF 2018)

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.



8-5 Retningslinjer for styrearbeid

(Retningslinjer vedtas på Styremøte med en stemningsvedtak)

8-6 Formålet med retningslinjene.

Formålet med retningslinjene er å klargjøre de ønsker og krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Disse ønsker og krav skal være en veileder og støtte i de tillitsvalgtes utøvelse av sine verv. Beboerne honorerer denne innsats og resultater gjennom generalforsamlingens fastsettelse av styrehonorar.

For å delta i styret må du forplikte deg på dette grunnlaget slik at det er mulig å opprettholde en kontinuitet. Styret kan selv endre disse retningslinjene med flertallsvedtak i styret.

Retningslinjene gjøres tilgjengelig for andelseiere og legges på borettslagets internettside. Dette er spesielt viktig med hensyn til de som ikke har erfaring fra slikt arbeid, samt til informasjon for andelseiere som kan tenke seg å stille til valg.

Retningslinjene for styrearbeidet skal bidra til å opprettholde kontinuitet i styrevirksomheten og danne grunnlag for en felles forståelse av hvordan styret som arbeidsgruppe skal samhandle, kommunisere og beslutte, til beste for borettslaget og beboerne.

Generalforsamlingen er borettslagets øverste styringsorgan. Generalforsamlingen velger 1 styreleder og 4 styremedlemmer for 2 år som skal utgjøre borettslagets styre og 2-4 varamedlemmer for 1 år. Styrets arbeid skal gjennomføres i tråd med lover og forskrifter, fattede vedtak og retningslinjer for styrearbeidet. Retningslinjene gjennomgås og vedtas ved alle konstituerende styremøter og det forventes at alle deltakerne i styret gjør seg kjent med og utviser lojalitet mot disse "spillereglene".

8-7 Forvalteransvar for fellesmidler.

De tillitsvalgte i borettslag forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Et godt resultat av de tillitsvalgtes arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne. Gjennom generalforsamlingen blir de vist den tillit der er å forvalte felles eiendom og midler.

Det samlede styret har ansvar for borettslagets ordinære drift. Styret har beslutningsmyndighet i alle saker som ikke er tillagt andre iflg. lover, forskrifter, vedtekter eller generalforsamlingsvedtak. Styret har ansvar for å innkalle til årlig generalforsamling innen utløpet av april måned. Styrets medlemmer er felles ansvarlig for styrets fattede vedtak. Det er tegnet ansvarsforsikring for styret.

Styrearbeidet reguleres av Lov om Borettslag og tilhørende forskrifter.

Styreleders ansvar, fullmakter og oppgaver

Styreleder er valgt særskilt av Generalforsamlingen for å lede styrearbeidet og den daglige driften av borettslaget i tråd med fattede vedtak. Styreleder er, sammen med styret, ansvarlig for budsjettstyring og økonomioppfølging, innkaller til og leder styremøtene, sikrer at styret fatter lovlige vedtak og sørger for at disse gjennomføres på en tilfredsstillende måte, til beste for beboerne og borettslaget. Styreleder har, sammen med styret, ansvar for at det legges frem beretning om styrets virksomhet for Generalforsamlingen.

Styreleder har ansvar for at alle vedtak fra Generalforsamlingen blir gjennomført og har anvisnings- og signaturrett for borettslaget. Styreleder ivaretar den daglige kontakten med



forretningsfører og ulike tjenesteleverandører. Styreleder har ansvar for å besvare henvendelser til borettslaget pr. brev, telefon og e-post, eventuelt sammen med det styremedlem som behandler saken. Styreleder er ansvarlig for arkivering av skriftlig og digitalt materiell. Styreleder representerer borettslaget utad. Oppgavene kan utføres i egen regi og/eller ved delegering til styremedlemmer eller forvalter hos OBOS. Styreleder holder styret løpende orientert om aktuelle saker.

Ved uforutsette hendelser har styreleder et særskilt ansvar for å iverksette nødvendige tiltak for å sikre at borettslagets interesser blir ivaretatt på en best mulig måte.

Styreleder sørger for at det blir gitt løpende informasjon om aktuelle saker og styrets arbeid til andelseierne. Skriftlige henvendelser til styret skal behandles og besvares uten opphold. Alle henvendelser fra styret/borettslaget til eksterne parter skal skje på en formelt riktig måte. Brev skal undertegnes av styreleder. Styreleder er ansvarlig redaktør for hjemmesiden og er mediekontakt for styret.

Nestleder

Nestleder er stedfortreder for styreleder i dens fravær. Dette forutsetter at leder og nestleder er gjensidig oppdatert om aktuelle saker og samarbeider om administrative forhold. Dette forutsetter godt samarbeid og løpende kontakt mellom styreleder og nestleder. Nestleder har et særskilt ansvar for å sette seg inn i forhold som angår tildelte oppgaver i forhold til administrasjon og drift av borettslaget og holder styreleder/styret løpende orientert om aktuelle forhold på disse områdene. Nestleder velges blant styrets medlemmer.

Styremedlemmers ansvar, fullmakter og oppgaver

Som tillitsvalgte for beboerne skal styremedlemmene bidra til at styrets samlede virksomhet ivaretar beboernes og borettslagets interesser på en best mulig måte. Dette gjøres ved aktiv deltagelse i styremøter, at man setter seg inn i aktuelle problemstillinger, drøfter innhold i styresaker og fatter beslutninger. For at kontinuiteten skal bli ivaretatt på best mulig måte, må styremedlemmene sette seg inn i tidligere fattede vedtak om aktuelle saker og vise lojalitet mot disse.

Ved uenighet om tidligere fattede vedtak kan man eventuelt be om at saken reises på nytt.

Styremedlemmer har et særskilt ansvar for å sette seg inn i forhold som angår tildelte oppgaver i forhold til driften av borettslaget og holder styreleder/styret løpende orientert om aktuelle forhold på disse områdene.

Styremedlemmene skal bidra til åpen kommunikasjon. Alle forhold som vedrører borettslagets drift og styrets virksomhet, skal kun drøftes på styremøter eller i styreoppnevnte grupper, jfr. krav til taushetsplikt og lojalitet.

Andre styremedlemmer som vet om/får kjennskap til tvil om andre styremedlemmers inhabilitet plikter å si fra om forholdet.

Styremedlemmer skal bidra til god samhandling i styret, at styremøtene oppleves som gode og konstruktive av alle parter. Medlemmene skal opptre hensynsfullt, aktsomt og varsomt i sin kontakt med beboere og andre aktører man har kontakt med i sin rolle som styremedlem. Det forutsettes at den enkelte opptrer lojalt mot øvrige styremedlemmer og fattede vedtak.

Varamedlemmer

Styremedlemmers fravær, i kortere eller lengre tid, skal meldes til styreleder. Dette for at varamedlem kan inntre i styret med stemmerett, samt at de praktiske oppgavene kan bli ivaretatt av andre.



Varamedlemmer tilsendes dagsorden for styremøtene. Varamedlemmer møter til hvert styremøte med talerett. Hvis det er behov for å foreta avstemming i saker på styremøter vil ikke varamedlemmer ha stemmerett hvis de ordinære styremedlemmene er tilstede. Varamedlemmer har kun stemmerett ved forfall blant styremedlemmene.

Inntreden i styret i valgperioden

Ved frafall av valgte styremedlemmer inntreer varamedlem som nytt styremedlem. Nytt medlem må gjøre seg kjent med tidligere fattede vedtak i aktuelle og løpende saker. Innsatt styremedlem innehar sin funksjon som styremedlem frem til neste generalforsamling.

Styremøtets form

Styrelederleder innkaller til konstituerende styremøte snarest mulig etter generalforsamlingen. Det foretas valg av nestleder og eventuelt andre funksjoner. Attestasjonsrett og signaturbrikker fordeles. Styremøtene ledes av styreleder som også forbereder styresaker, utarbeider dagsorden og innkaller til møtene. Styremøter avholdes så ofte det trengs/etter behov. Det må alltid være en som har referent oppgaven på styremøter.

Saksbehandling

Saker som beboere ønsker behandlet av styret, skal fremmes skriftlig. Styret behandler ikke anonyme henvendelser. Styret skal på eget initiativ behandle saker som er nødvendige for den daglige driften av borettslaget. Saker til styremøtenes dagsorden oversendes styreleder minst 2 dager før styremøte. Alle saker som blir behandlet av styret skal referatføres. Ved behov kan styret engasjere ekstern kompetanse og bistand i saker som krever spesiell fagkunnskap.

Referat

Referat fra styremøtene utformes entydige og tilstrekkelige, i en kortfattet form. Vedtakene er gyldige og forpliktende inntil saken eventuelt tas opp på nytt. Etter at referatet er godkjent skal det undertegnes av alle tilstedeværende medlemmer og oversendes til borettslagets forvaltningskonsulent, kopi oppbevares i styrerommet,

8-8 Tillitsvalgtes lojalitet til borettslaget.

De tillitsvalgte skal ivareta borettslagets interesser og kan i anledning rettshandel for laget ikke ta imot godtgjørelse fra andre enn laget, jfr også lov om borettslag § 8-4. Tillitsvalgte kan ikke betinge seg selv eller gi andre særfordeler eller særbehandling (bestikkelser, smøring).

8-9 Tillitsvalgtes habilitet.

Tillitsvalgte kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker der vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse jfr lov om borettslag § 8-14. Det samme gjelder når det foreligger slike forhold for den tillitsvalgtes nære slektninger. Det er den tillitsvalgte selv som har ansvaret for sin egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne.

8-10 Bruk av anbud/tilbud - effektiv ressursbruk.

For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for laget. For enkeltstående eller løpende oppdrag eller arbeider som utgjør større beløp bør dette alltid skje. Styret



fastsetter ut fra lagets størrelse og aktivitet en beløpsgrense for hva som regnes som større beløp og den fastsatte beløpsgrense opplyses i årsberetningen. Beløpsgrensen skal styreprotokollføres. Dersom styret i enkeltsaker finner å måtte fravike regelen om bruk av anbud skal dette styreprotokollføres.

8-11 Taushetsplikt og innsynsrett.

De tillitsvalgte er i lov om borettslag § 13-1 underlagt taushetsplikt overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten er ikke noe tillitsvalgte kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre andelseiernes alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid. Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig.

8-12 Tillitsvalgtes belønning for innsats og resultater.

Tillitsvalgte honoreres for sin innsats og resultater gjennom general- forsamlingens fastsettelse av styrehonorar. Det ligger innenfor styrets alminnelige beslutningsmyndighet å ansette funksjonærer på hel- eller deltid. Denne adgang bør ikke benyttes til å ansette eller honorere tillitsvalgte på hel-, deltid eller for enkeltoppdrag. Hvis styret kommer til at et arbeid krever en særlig fagkyndighet eller ikke kan utføres av andre enn tillitsvalgte, kan dette likevel skje. I de tilfelle det er nødvendig for tillitsvalgte å ta fri fra lønnet arbeid for å delta i møter, kurs eller utføre arbeid for borettslaget, kan dokumentert tapt arbeidsfortjeneste erstattes. Eventuelle utbetalinger av lønn og honorar til tillitsvalgte utover det generalforsamlingen har vedtatt, skal oppgis i årsberetningen og med angivelse av hvilke tillitsvalgte og hvilke beløp dette gjelder.

8-13 Attestasjon og anvisning av utbetalinger.

Alle utbetalinger skal anvises og attesteres. Attestasjon er en bekreftelse av at varen/tjenesten er levert. Anvisning er en godkjennelse av at kostnaden gjelder laget og kan utbetales.

- Alle styremedlemmer har attestasjonsrett.
- Kun styreleder har anvisningsrett.

Styret kan vedta å opprette en kontantkasse i laget. Denne skal brukes i minst mulig utstrekning og bare i tilfelle hvor tidsfaktoren gjør det uhensiktsmessig å la utbetalingen skje over bank eller post. Eventuell kontantkasse skal gjøres opp minst en gang i året og senest pr 31/12.

Lokalbankkonto skal brukes kun til innbetaling av diverse inntekter fra borettslagets vaskeri, bompenger, parkering, nøkler, Storstua og diverse.

Saldo overføres til OBOS driftskonto minst en gang i året innen 31/12 og oversikt over transaksjoner sendes til forvalter for bokføring.

8-14 Personlig adferd.

De tillitsvalgte opptrer på vegne av borettslaget. Den personlige adferd i utøvelsen av vervet og i sammenhenger som av andre naturlig kan knyttes opp til utøvelsen av vervet, må derfor ta hensyn til dette. Tillitsvalgte må derfor opptre hensynsfullt, aktsomt og varsomt i sin kontakt med ansatte, beboere, leverandører og offentlige myndigheter.



8-15 Forholdet til offentligheten.

Når tillitsvalgte på vegne av borettslaget opptrer i offentlige sammenhenger, i forhold til massemedia m.v. er det av stor betydning at borettslaget og bomiljøet omtales på en måte som ikke er egnet til å skade laget, strøket eller bomiljøet.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én



andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan generalforsamlingen ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern 10-1

Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene



For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR VALHALL BORETTSLAG



Sist endret og godkjent på generalforsamlingen 26.05.2021



Innhold

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Alminnelighet | 4 |
| 2. | Vedlikehold..... | 4 |
| 3. | Postkasser og navneskilt | 4 |
| 4. | Skader | 5 |
| 5. | Skadedyr | 5 |
| 6. | Balkonger, terrasser og vinduer | 5 |
| 7. | Parabol og antenner | 6 |
| 8. | Låsing av dører..... | 6 |
| 9. | Oppskyting av fyrverkeri..... | 6 |
| 10. | Lufting og behandling av teknisk utstyr..... | 6 |
| 11. | Trapper, trapperom og kjellergangen | 7 |
| 12. | Grøntanlegg..... | 7 |
| 13. | Søppel og avfallshåndtering | 7 |
| 14. | Vaskeriet..... | 8 |
| 15. | Dyrehold | 8 |
| 16. | Garasjeanlegg..... | 8 |
| 17. | Gjesteparkering og kjøreregler..... | 9 |
| 18. | Leie av Storstua | 9 |
| 19. | Styret, meldinger, rundskriv etc..... | 10 |
| 20. | Opprykk til ledige leiligheter | 10 |
| 21. | Brudd på husordensreglene | 10 |



1. Alminnelighet

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

2. Vedlikehold

- 2.1. Alt av bygningsmessige endringer av leilighetens opprinnelige struktur, både utvendig og innvendig (eksempelvis bygging av lettvegger og romendringer) skal søkes om til styret. Det er ikke tillatt å starte på denne typen jobb uten skriftlig godkjenning fra styret.
- 2.2. Boring og banking er tillatt på hverdager fra kl. 08.00-19.00.
- 2.3. Pigging av badegulv kan foregå fra kl. 09.00-15.00 hverdager.
- 2.4. På lørdager er det tillatt å bore fra kl. 09.00-15.00.
- 2.5. Det er ikke tillatt å bore og banke på søndager og helligdager.
- 2.6. Beboere bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs.
- 2.7. Ved store rehabiliteringsprosjekter på bad og kjøkken skal nabovarsel henges opp i oppgangen med en kopi til styret.

3. Postkasser og navneskilt

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



4. Skader

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

5. Skadedyr

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

6. Balkonger, terrasser og vinduer

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



- 6.15. Det er ikke tillatt å la busker vokse høyere enn 2 meter på terrasser/balkonger. Planter over 2 meter må trimmes.
- 6.16. Det er ikke tillatt å plante sammenhengende hekk eller trær inne på terrasser, da dette er høyt voksende og vil kunne ødelegge fasaden når det vokser for mye. I tillegg til at det også skal være mulig å komme til gjerder og skillevegger for å beise og vedlikeholde.
- 6.17. Forbudt med trampoliner, store lekeapparater og store telt som er sjenerende for naboer på balkonger/terrasser.
- 6.18. De nye inngangsdørene til leilighetene kan ikke skiftes ut uten skriftlig godkjenning fra styret. Det er heller ikke tillatt å male/skifte farge på døren.
- 6.19. Det er ikke tillatt å skru i de nye inngangsdørene. Navneskilt etc. Kan festes med dobbeltsidig teip.

7. Parabol og antenner

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

8. Låsing av dører

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

9. Oppskyting av fyrverkeri

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

10. Lufting og behandling av teknisk utstyr

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



11. Trapper, trapperom og kjellergangen

- 11.1. Pass på så barn ikke leker eller bråker i oppgangen.
- 11.2. Ved leilighetsdørene er det ikke lov å sette sko, hyller, sykler el.
- 11.3. Røyking i oppgangen/kjellergangen, garasjen og utenfor inngangspartier er forbudt.
- 11.4. Husk å slukke lyset i kjellergangen etter deg.
- 11.5. Kjellerboder skal holdes låst og merkes med leilighetsnummer. Boder som blir stående oppe kan bli spikret igjen av vaktmester.
- 11.6. Kjellerboden skal ikke brukes som verksted.
- 11.7. Det er ikke lov å plassere søppel under trappen eller i kjellergang.
- 11.8. Ved oppussing må beboer selv, i løpet av få dager, fjerne bygningsmaterialer og annet skrot.
- 11.9. Bildekk skal ikke legges i nedganger eller kjellerganger.
- 11.10. Ifølge brannforskriftene er det forbudt å lagre alt av brannfarlige ting i kjellerbodene.
- 11.11. Hensatte gjenstander vil bli fjernet på beboers regning uten varsel.
- 11.12. Det er kun tillatt å plassere barnevogn og ganghjelpemidler i oppgangene.

12. Grøntanlegg

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

13. Søppel og avfallshåndtering

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

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



14. Vaskeriet

Vasketider:

Hverdager: 08.00-20.00

Lørdager: 08.00-16.00

Søndag og helligdager:

Stengt

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

15. Dyrehold

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

16. Garasjeanlegg

- 16.1. Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplass til personer som ikke bor i Valhall Borettslag.
- 16.2. Ledige plasser meldes til styret, fremleie av garasjeplass skal skje gjennom styret.
- 16.3. All reparasjon av bil er forbudt i garasjen.
- 16.4. Kun kjøretøy kan parkeres på garasjeplassen. Oppbevaring av bildekk i garasje er ikke tillatt, da disse hindrer for god feiing/rengjøring av garasjeanlegget. Alt annet enn kjøretøy som oppbevares på garasjeplassen vil bli fjernet og kastet av vaktmester på beboers regning.
- 16.5. Biler som parkerer i garasjen må ha gyldig oblat, utstedt av styret, synlig i frontruten. Uten dette vil man bli bøtelagt av parkeringsselskapet.
- 16.6. Fartsgrense i garasjen er maks 10 km.
- 16.7. Det er ikke tillatt å la kjøretøy gå på tomgang.
- 16.8. Det er ikke lov å parkere bilen for langt frem for å få plass til motorsykel eller andre ting bak.



- 16.9. Ved varslet garasjefeiing eller andre varsler fra styret skal alle biler kjøres ut av garasjen. Dersom dette ikke overholdes vil styret kunne bestille borttauing på beboers regning.
- 16.10. Det er ikke tillatt å parkere avskiltede eller ikke-kjørbare biler i garasjen uten samtykke fra styret. Styret kan ved behov fjerne slike biler på beboers regning.
- 16.11. Det er ikke lov å parkere biler med oljelekkasje eller andre skader på motor etc. i garasjen. Styret kan ved behov fjerne slike biler på beboers regning.
- 16.12. Røyking i garasjen er ikke tillatt.

17. Gjesteparkering og kjøreregler

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

18. Leie av Storstua

- 18.1. Storstua kan kun bestilles ved å sende SMS til styrets telefon 97 11 98 96.
- 18.2. Leietaker som har inngått avtale om leie ved SMS er bundet til avtalen, og kan ikke avbestille. Dersom SMS om booking er sendt vil beboer som ønsker å avbestille, pålegges å betale leien i sin helhet.
- 18.3. Leietaker er forpliktet til å sette seg inn i reglene for bruk av Storstua før lokalene tas i bruk.
- 18.4. Leietaker er ansvarlig for at arrangementet gjennomføres på en slik måte at lokalet og inventaret ikke blir skadet. Leietaker er erstatningsansvarlig for skader og mangel på inventar.
- 18.5. Arrangement skal avsluttes innen kl. 22.00.
- 18.6. Aktivitetene i Storstua skal ikke være til sjenanse for naboene. Vis hensyn når det gjelder støynivået.
- 18.7. Nøkkelen legges i postkassen ved styrerommet innen kl. 12.00 dagen etter.
- 18.8. Leietaker kan ikke avbestille lokalet. Dersom arrangement avlyses av årsaker som er borettslagets ansvar, refunderer borettslaget forhåndsbetalt leiepris.
- 18.9. Leietaker er ansvarlig for vask og rydding av lokalene etter endt leieperiode. Ansvarlig person for Storstua vil etter endt leieperiode gå inspeksjonsrunde for å avdekke eventuelle skader og sjekke om



rengjøring er gjort.

18.10. Borettslaget påtar seg ikke ytterligere erstatningsansvar.

18.11. Framleie av Storstua er ikke tillatt.

19. Styret, meldinger, rundskriv etc.

19.1. Henvendelser til styret skal kun skje skriftlig.

19.2. Anonyme henvendelser behandles ikke.

19.3. Kunngjøringer/informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavlen i hver oppgang.

19.4. Rundskriv og oppslag fra Styret må følges.

20. Opprykk til ledige leiligheter

20.1. Andelseierne har forkjøpsrett. Se forvaltningsvedtekt § 5. 1 ledd. Ledige leiligheter tildeles den som har best ansiennitet i borettslaget.

20.2. De andelseiere som tok i bruk leiligheten sin ved førstegangs tildeling, da borettslaget var nytt, stiller i en gruppe.

20.3. Ingen anses å ha lenger botid enn fra 18.11.76 som var siste innflyttingsdato. I gruppen etter disse stiller andelseiere i henhold til den dato de overtok leilighet i borettslaget.

20.4. Stiller to eller flere andelseiere likt, blir ansienniteten i OBOS lagt til grunn.

21. Brudd på husordensreglene

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

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

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

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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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