



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 414 166
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLEFJELL I BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 951414166

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 253 042	11 143 710
Sum inntekter		11 253 042	11 143 710
Kostnader			
Lønnskostnad		1 067 986	1 008 254
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		34 954	29 585
Annen driftskostnad		9 955 224	5 639 683
Sum kostnader		11 058 163	6 677 523
Driftsresultat		194 879	4 466 187
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		263 219	130 941
Sum finansinntekter		263 219	130 941
Annen finanskostnad		2 722 680	2 259 508
Sum finanskostnader		2 722 680	2 259 508
Netto finans		-2 459 461	-2 128 567
Resultat før skattekostnad		-2 264 582	2 337 621
Årsresultat		-2 264 582	2 337 621
Totalresultat		-2 264 582	2 337 621
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 264 582	2 337 621
Sum overføringer og disponeringer		-2 264 582	2 337 621



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		69 441 726	69 441 726
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		208 211	243 165
Sum varige driftsmidler		69 649 937	69 684 891
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		69 649 937	69 684 891
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		91 545	27 755
Andre fordringer		930 542	1 043 444
Sum fordringer		1 022 087	1 071 199
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 022 634	8 836 639
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 022 634	8 836 639
Sum omløpsmidler		7 044 721	9 907 838
SUM EIENDELER		76 694 658	79 592 729



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		22 100	22 100
Sum innskutt egenkapital		22 100	22 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 016 076	28 280 659
Sum opptjent egenkapital		26 016 076	28 280 659
Sum egenkapital		26 038 176	28 302 759
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 572 845	47 649 773
Øvrig langsiktig gjeld		2 899 000	2 899 000
Sum annen langsiktig gjeld		49 471 845	50 548 773
Sum langsiktig gjeld		49 471 845	50 548 773
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		228 608	318 150
Leverandørgjeld		653 761	144 136
Skyldige offentlige avgifter		46 849	43 078
Annen kortsiktig gjeld		255 419	235 834
Sum kortsiktig gjeld		1 184 637	741 197
Sum gjeld		50 656 482	51 289 970
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 694 658	79 592 729



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 413840

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 414 166
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLEFJELL I BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Organisasjonsnr: 951 414 166
VALLEFJELL I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 253 042	11 143 710
Sum inntekter		11 253 042	11 143 710
Kostnader			
Lønnskostnad		1 067 986	1 008 254
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		34 954	29 585
Annen driftskostnad		9 955 224	5 639 683
Sum kostnader		11 058 163	6 677 523
Driftsresultat		194 879	4 466 187
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		263 219	130 941
Sum finansinntekter		263 219	130 941
Annen finanskostnad		2 722 680	2 259 508
Sum finanskostnader		2 722 680	2 259 508
Netto finans		-2 459 461	-2 128 567
Resultat før skattekostnad		-2 264 582	2 337 621
Årsresultat		-2 264 582	2 337 621
Totalresultat		-2 264 582	2 337 621
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 264 582	2 337 621
Sum overføringer og disponeringer		-2 264 582	2 337 621



Organisasjonsnr: 951 414 166
VALLEFJELL I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		69 441 726	69 441 726
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		208 211	243 165
Sum varige driftsmidler		69 649 937	69 684 891
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		69 649 937	69 684 891
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		91 545	27 755
Andre fordringer		930 542	1 043 444
Sum fordringer		1 022 087	1 071 199
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 022 634	8 836 639
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 022 634	8 836 639
Sum omløpsmidler		7 044 721	9 907 838
SUM EIENDELER		76 694 658	79 592 729
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		22 100	22 100



Sum innskutt egenkapital	22 100	22 100
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	26 016 076	28 280 659
Sum opptjent egenkapital	26 016 076	28 280 659
Sum egenkapital	26 038 176	28 302 759
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	46 572 845	47 649 773
Øvrig langsiktig gjeld	2 899 000	2 899 000
Sum annen langsiktig gjeld	49 471 845	50 548 773
Sum langsiktig gjeld	49 471 845	50 548 773
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	228 608	318 150
Leverandørgjeld	653 761	144 136
Skyldige offentlige avgifter	46 849	43 078
Annen kortsiktig gjeld	255 419	235 834
Sum kortsiktig gjeld	1 184 637	741 197
Sum gjeld	50 656 482	51 289 970
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	76 694 658	79 592 729



Organisasjonsnr: 951 414 166
VALLEFJELL I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1288

VALLEFJELL I BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i VALLEFJELL I BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 17:00, Rolvsøy Rådhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Oppfordring før generalforsamlingen

Styret oppfordrer andelseierne til å sette seg godt inn i sakene før generalforsamlingen, slik at møtet kan gjennomføres innenfor tidsrammen. Vel møtt!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Vedtektsendringer
7. Sparetiltak
8. Rekkverk
9. HMS-runden
10. Forslag på endring av vedtekter
11. Tillegg til § 8 i vedtektene. STYRET OG DETS VEDTAK.
12. Salg av Leilighet i blokk 14 som var brukt av vaktmester.
13. Felles søppelrom omgjøres til beredskaps plass
14. Fastsettelse av honorarer
15. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i VALLEFJELL I BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
OBOS v/Siri Jordal Iversen er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges av generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets årsrapport 2025.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. Revisjonsberetning for Vallefjell 1 Borettslag - 2024.pdf

Sak 6

Vedtektsendringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har gjennomgått vedtektene og ønsker å fremme endringer.
Det foreslås også å inkludere borettslaget sine parkeringsbestemmelser til vedtektene, slik at det kommer klarere frem hvilke bestemmelser som er gjeldende.
Forslag til endringer er markert i vedlegget med rød skrift og gjennomgås på generalforsamling.

Styrets innstilling



Styret innstiller på endringer i vedtektene, og inkludering av parkeringsbestemmelsene. Fullstendig sett med vedtekter er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i henhold til forslag fra styret, slik de er vedlagt innkallingen.

Vedlegg

4. 24.04.25 Vedtekter inkludert parkeringsbestemmelser.pdf

Sak 7

Sparetiltak

Forslag fremmet av:

Angelica Nielsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært store «million» utgifter til vedlikehold. Taket på blokkene har blitt utbedret. Der er det manglende informasjon fra styret om hvem som har utbedret og hvor mye dette har kostet andelseierne.

For å kunne finansiere utbedringer kunne også vaktmester boligen vært solgt.

Det er flere borettslag som går over til privat vaktmestertjeneste.

Har styret diskutert sparetiltak i borettslaget slik som å kjøpe vaktmestertjenester privat?

Styrets innstilling

Styret vurderer sparetiltak til enhver tid og det er innhentet tilbud på tjenester borettslaget har /har hatt behov for fra flere tilbydere. Styret bestiller det mest økonomisk gunstige tilbudet sett etter en vurdering av tilbudene som mottas.

Forslag til vedtak

Styret orienterer om saken.

Sak 8

Rekkverk

Forslag fremmet av:

Angelica Nielsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om rekkverk på begge sider i trappoppgangen, vi har ikke heis



Styrets innstilling

Borettslagets oppganger er så brede at man ikke klarer å holde seg i et rekkverk på begge sider av trappen samtidig. Et rekkverk til vil også redusere fremkommeligheten ved flytting av f.eks. møbler, etc. som skal transporteres inn eller ut. De økonomiske aspektene ved forslaget er ikke vurdert, og styret mener at det er tilstrekkelig med rekkverk på den ene siden av trappesjaktene som benyttes.

Styrets forslag er å stemme mot forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Montering av rekkverk på veggside.

Sak 9

HMS-runden

Forslag fremmet av:

Angelica Nielsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvordan fungerer HMS arbeidet, utførelsen og hvordan den blir fulgt opp?

Styrets innstilling

Borettslaget benytter seg at OBOS sitt HMS system for kontroll og vedlikehold av bygnings- og eiendomsmassen.

Noen kontrollrutiner utføres av vaktmester, mens andre rutiner utføres av eksterne samarbeidspartnere. Avvik protokollføres med frister for utbedring og hvem som skal utbedre hva osv.

HMS systemet omfatter bla.:

Kontroll av elektrisk anlegg, evaluering av systemet og vaktmester, medarbeidersamtaler med vaktmester, kontroll av ventilasjonsanlegg, kontroll av brannvernustyr, skifte røykvarslere, kontrollrunde av lekeplasser og lekeapparater, bytte batteri røykvarslere, kontroll av fellesarealer, kontroll av utearealer, vedlikehold av maskinpark, etc.

Listen er ikke uttømmende.

Forslag til vedtak

Styret orienterer om saken.



Sak 10

Forslag på endring av vedtekter

Forslag fremmet av:

Angelica Nielsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styreformann og styremedlemmer ikke kan sitte lengre enn 10 år, dersom det er andre som stiller til valg.

Styrets innstilling

Det er årsmøtet/generalforsamlingen som velger personer som skal inneha tillitsverv i borettslaget. Styret kan ikke se ett godt argument for forslaget, snarere tvert imot. Det er viktig at de personene som er best egnet velges inn i tillitsvervene i borettslaget uavhengig av fartstid.

For arbeidene styret utfører er det uvurderlig å ha personer som kjenner historikken, samt hvor og hvordan forholdene faktisk er. Det er gjerne informasjon man tilegner seg etter noe erfaring. Dersom eventuelle styremedlemmer ikke oppfyller forventningene vil årsmøtet/generalforsamlingen velge andre til å inneha tillitsvervene i borettslaget.

Styrets forslag til vedtak er at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styreformann og styremedlemmer ikke kan sitte lengre enn 10 år, dersom det er andre som stiller til valg.

Sak 11

Tillegg til § 8 i vedtektene. STYRET OG DETS VEDTAK.

Forslag fremmet av:

Roy Steinberg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret skal bestrebe seg på så godt det lar seg gjøre, og få representanter inn i styret som representerer hver enkelt blokk i borettslaget.

Kommentar: I dag har vi 3 styre medlem fra blokk 16 og 2 fr blokk 12, dette synes jeg ikke er heldig, Det bør være 1 representant fra hver blokk.

NB!! Dette er en sak som er vedtatt en gang før på Generalforsamling, men av en eller annen grunn ikke blitt skrevet ned i vedtektene.

Styrets innstilling



Det er valgkomiteen som foreslår kandidater til styrevervene i borettslaget. Styret mener at å legge føringer for dette arbeidet inn i vedtektene utover hva som er beskrevet i dag ikke er riktig. Det er for borettslaget sin del viktig at valgkomiteen innstiller de best egnede kandidatene uavhengig av hvilken blokk de er andelseier i.

Styrets forslag til vedtak er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Tillegg til § 8 i vedtektene. STYRET OG DETS VEDTAK. Styret skal bestrebe seg på så godt det lar seg gjøre, og få representanter inn i styret som representerer hver enkelt blokk i borettslaget.

Sak 12

Salg av Leilighet i blokk 14 som var brukt av vaktmester.

Forslag fremmet av:

Roy Steinberg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vallefjell1 borettslag eier en leilighet såkalt vaktmester bolig som pr nå står tom. I samtale med styre medlem, så blir det sagt at den skal leies ut og det er jeg ikke enig i.

Jeg mener at den leiligheten bør selges, og de millionene vi får inn på den brukes til å redusere utgiftene vi har på bl.a arbeide som er gjort på takene.

Ifølge vedtak på generalforsamlingen for noen år tilbake, så ba vaktmester om at det punktet om boplikt i borettslaget ble fjernet, noe som ble vedtatt. Derfor har ikke borettslaget plikt til å skaffe på sikt en eventuell ny vaktmestere en bolig.

Styrets innstilling

Vaktmester flyttet ut av vaktmesterboligen i 2024 og styret tok da en vurdering om denne burde selges for å tilføre borettslaget kapital. Borettslaget hadde i perioden relativt store kostnader forbundet med rehabilitering av tak på 4 av blokkene. Borettslaget hadde imidlertid nok midler oppspart til at arbeidene kunne utføres uten å måtte tilføre penger i form av å ta opp lån, eller selge vaktmesterleiligheten.

Dette betyr at dersom borettslaget skulle velge å selge leiligheten ville disse pengene verken redusert utgifter eller bli benyttet til å dekke kostnadene for tak-rehabiliteringen, men blitt satt i banken.

Styret gikk igjennom tallene som viser at borettslaget får kr. 36.000,- mer inntekter pr år ved utleie enn fra eventuelle renteinntekter på et innskudd. Når borettslaget ikke var i behov av kapitalen til andre formål valgte derfor styret å beholde leiligheten og motta leieinntekter for denne. Dette medfører også at borettslaget ikke går miste av eventuelle fremtidige prisjusteringer i boligmarkedet.

Styret er klar over at borettslaget ikke har en plikt til å tilby en eventuell fremtidig vaktmester bolig i borettslaget. Vi ser det imidlertid som positivt at borettslaget fortsatt har denne muligheten ved å beholde leiligheten.

Styrets forslag til vedtak er å stemme mot forslaget.



Forslag til vedtak

Salg av Leilighet i blokk 14 som var brukt av vaktmester.

Sak 13

Felles søppelrom omgjøres til beredskapsplass

Forslag fremmet av:

Brita Hedvald

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedlegg til innkalling Generalforsamling 2025

Styret mottok forslag til sak fra andelseier den 15. februar 2025, som dessverre ikke ble inkludert i den trykte innkallingen. Saken vil bli fremstilt i dette dokumentet, som et vedlegg til innkallingen.

Andelseiere vil stemme over at saken kan inntas i årsmøtet på møtet.

Saksfremstilling: At våre tidligere felles søplerom til hver oppgang blir benyttet til beredskapsplass, med eventuelt 8 låsbare skap/avsatt plass til hver leilighet i hver oppgang.

Styrets innstilling

Styret mener dette er et godt forslag og innstiller på at gamle søppelrom bygges om til boder for leilighetene. Hver beboer avgjør hva som lagres der.

Forslag til vedtak

Tidligere felles søplerom omgjøres til beredskapsplass for beboerne.

Sak 14

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000



Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har kommet med sin innstilling til kandidater i styret i Vallefjell I Borettslag.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Janne Merete Stene
- Solveig Olavsdotter Helgeland
- Tore Johny Johansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kenneth Ansgard Thorsteinsen
- Torild Sandsengen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Linn Marie Hermansen



Styrets årsrapport 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Eriksrud	(2024-2026)
Styremedlem	Solveig O. Helgeland	(2023-2025)
Styremedlem	Tore Johny Johansen	(2023-2025)
Styremedlem	Janne Merete Stene	(2023-2025)
Styremedlem	Steinar Lunde-Jacobsen	(2024-2026)
Varamedlem	Kenneth Ansgard Thorsteinsen	(2024-2025)
Varamedlem	Torild Sandsengen	(2024-2025)

Valgkomiteen

Linn Marie Hermansen

Jon Rikard Nygren

Liv Strøm

Styrets arbeid 2024/2025:

Styret har gjennomført 11 styremøter og 2 stk. arbeidsmøter, utover dette:

Det har blitt avholdt 3 stk. møter med entreprenør som har utbedret takene på blokkene. 2 stk. fra styret har deltatt på disse.

Det har blitt avholdt 3 stk. møter med Fredrikstad kommune i forbindelse med endringen av avfallshåndteringen i borettslaget. 2 stk. fra styret har deltatt.

Det har vært avholdt 2 stk. møter med entreprenør som har utført rehabilitering av utebelysningen i borettslaget. 1 stk. fra borettslaget har deltatt.

2 stk. representanter fra styret har deltatt på messe hvor det bl.a. ble innhentet informasjon om brannsikkerhet, rørfornyning og renhold.

Det er gjennomført HMS befaring på bygningsmassen, lekeapparater, parkeringsområder og utearealer, samt brannbefaring av blokkene i hht. OBOS vedlikeholdsmodul. Dette er utført av 1 representant fra styret sammen med vaktmester.

Det er gjennomført medarbeidersamtale og evaluering av vaktmester.



Det er tradisjonen tro gjennomført tenning av lys på julegranen, hvor hele styret var representert.

Borettslagets bygningsmasse er av en slik alder at større vedlikeholdsoppgaver har vært og er nødvendig. Dette er en prioritert oppgave for styret, og takene på alle blokkene, med unntak av nr. 16, har fått nytt dekke. Vinteren 23-24 var det vanninntrenging fra takene på 3 av blokkene, noe som nå er utbedret for å holde i mange år.

Fredrikstad kommune innførte fra høsten 2024 et krav om kildesortering av avfall, og borettslaget ble nødt for å utvide containerplassen, samt innføre nye avfallsrutiner. Litt innkjøringsproblemer har det vært i begynnelsen, men det er nå VELDIG BRA. All honnør til beboerne. Fortsetter vi slik unngår vi gebyr fra kommunen. Det er også satt ned planter langs veien mot kildesorteringsområdet slik at beboerne i nr. 14 skal slippe å se rett inn på containerne. Disse trenger nok noen år på å vokse seg til, og det skal plantes ytterligere vekster da leverandøren ikke kunne levere tilstrekkelig antall planter i 2024.

Borettslagets gatelysanlegg tilfredsstilte ikke lovverket og var farlig mtp. at man kunne få strømgjennomgang ved berøring av stolpene. Anlegget måtte bygges om, og det ble da oppdaget flere feil og mangler som nå er rettet opp. I tillegg ble ulovlige armaturer (som inneholdt miljøgifter og var dyre i drift) byttet til mer miljøvennlige armaturer med LED teknologi, som også forbruker mindre energi.

Alle utemøbler og sitteområder/grillplasser ble behandlet med olje eller beis våren 2024 slik at de skal holde i mange år enda. Dette ble gjort av vaktmester. Han har også tatt ned lukene som var til søppelsjaktene, han har så blendet lukene med en finerplate og malt den i samme farge som veggene.

Vaktmester flyttet ut av vaktmesterboligen i 2024 og styret tok da en vurdering om denne burde selges for å tilføre borettslaget kapital. Styret besluttet imidlertid at leiligheten skulle leies ut med bakgrunn i at borettslaget får kr. 36.000,- mer i leie i året enn å få renter på pengene i banken. Når borettslaget ikke var i behov av kapitalen til andre formål så valgte styret å beholde leiligheten og motta leieinntekter for denne.

Det er montert laststyring av kursene til ladeenhetene på parkeringsplassene slik at vi nå har en mer effektiv lading enn hva som var tilfelle.

Styret har inngått avtale med LHL om utplassering av hjertestarter i borettslaget. Den er plassert på sykkelboden ved traktorgarasjen (ved nr. 12). Dette er gjort kostnadsfritt for borettslaget og LHL lokallag ivaretar tilsyn osv. Borettslaget betaler kun for strømforbruket til hjertestarteren.

Styret har i tillegg behandlet en rekke saker, og har forsøkt å informere om relevante ting fortløpende med informasjonsskriv i postkassene.

Styret ønsker også å opplyse om at det er mottatt mange hyggelige tilbakemeldinger på at det er et fint, hyggelig og velstelt borettslag å bo i. Dette har vi i stor del vaktmesteren å takke for, som sørger for at snøen er måkt og det er strødd om morgenen slik at folk kommer seg på arbeid. At plener er klipt og busker og trær er beskåret, samt at ting blir reparert eller erstattet ved behov. I tillegg er det observert at enkelte beboere plukker opp avfall som ligger på bakken og putter det i søppelkassene, at det plukkes opp etterlatenskaper av andres hunder osv. Tusen takk til ALLE dere som er med og bidrar. En spesiell takk gir styret til Nissen vår som gjør julegrantenningen til en fest uansett vær og føre. Uten dere ville det ikke vært like fint i borettslaget vårt.



VALLEFJELL I BORETTSLAG ORG.NR. 951 414 166, KUNDENR. 1288

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		9 166 641	8 149 275
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 264 582	2 337 621
Tilbakeføring av avskrivning	14	34 954	29 585
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-50 349
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 076 928	-1 299 491
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-3 306 557	1 017 366
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 860 084	9 166 641
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		7 044 721	9 907 838
Kortsiktig gjeld		-1 184 637	-741 197
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 860 084	9 166 641



VALLEFJELL I BORETTSLAG
ORG.NR. 951 414 166, KUNDENR. 1288

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 181 235	11 127 610	11 187 000	11 767 488
Andre inntekter	3	71 807	16 100	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		11 253 042	11 143 710	11 187 000	11 767 488
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-817 986	-755 254	-793 000	-761 000
Styrehonorar	5	-250 000	-253 000	-250 000	-300 000
Avskrivninger	14	-34 954	-29 585	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 000	-11 750	-12 500	-15 000
Forretningsførerhonorar		-389 900	-370 275	-392 500	-412 000
Konsulenthonorar	7	-28 266	-20 493	-40 500	-41 000
Drift og vedlikehold	8	-3 863 009	-362 054	-2 087 000	-1 589 000
Forsikringer		-518 643	-444 546	-505 000	-672 000
Kommunale avgifter	9	-3 094 275	-2 536 717	-2 915 000	-3 481 000
Energi/fyring		-186 275	-157 053	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 374 912	-1 287 548	-1 355 000	-1 409 000
Andre driftskostnader	10	-485 944	-449 248	-600 550	-613 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 058 163	-6 677 523	-9 201 050	-9 543 000
DRIFTSRESULTAT		194 879	4 466 187	1 985 950	2 224 488
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	263 219	130 941	0	0
Finanskostnader	12	-2 722 680	-2 259 508	-2 701 000	-2 838 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 459 461	-2 128 567	-2 701 000	-2 838 000
ÅRSRESULTAT		-2 264 582	2 337 621	-715 050	-613 512
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 337 621		
Fra opptjent egenkapital		-2 264 582	0		



VALLEFJELL I BORETTSLAG
ORG.NR. 951 414 166, KUNDENR. 1288

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	62 787 630	62 787 630
Tomt		6 654 096	6 654 096
Andre varige driftsmidler	14	208 211	243 165
SUM ANLEGGSMIDLER		69 649 937	69 684 891
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		91 545	27 755
Forskuddsbetalte kostnader		930 542	869 273
Andre kortsiktige fordringer		0	174 171
Driftskonto OBOS-banken		719 826	2 381 173
Skattetrekkkonto OBOS-banken		19 999	19 434
Sparekonto OBOS-banken		2 153 028	3 431 142
Innestående i andre banker		3 129 781	3 004 890
SUM OMLØPSMIDLER		7 044 721	9 907 838
SUM EIENDELER		76 694 658	79 592 729
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 221 * 100		22 100	22 100
Opptjent egenkapital		26 016 076	28 280 659
SUM EGENKAPITAL		26 038 176	28 302 759
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	46 572 845	47 649 773
Borettsinnskudd	16	2 899 000	2 899 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		49 471 845	50 548 773
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		184 991	171 199
Leverandørgjeld		653 761	144 136
Skyldige offentlige avgifter	17	46 849	43 078
Påløpte renter		228 608	225 046
Påløpte avdrag		0	93 104
Annen kortsiktig gjeld	18	70 428	64 635
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 184 637	741 197
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 694 658	79 592 729
Pantstillelse	19	60 795 000	60 795 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 03.04.2025
Styret i Vallefjell I Borettslag

Øyvind Eriksrud/s/

Tore Johnny Johansen/s/

Solveig O. Helgeland/s/

Janne Merete Stene/s/

Steinar Lunde-Jacobsen/s/

**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.

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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader2	9 722 243
TV/Internett	985 800
Trappevask	177 550
Garasje	148 960
Parkering	104 340
Garasje 2	23 510
Leie	18 832
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	11 181 235

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Sittegruppe	16 285
Opprydding kundereskontro	70
Leie basestasjon	55 242
Parkering	210
SUM ANDRE INNTEKTER	71 807

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-538 929
Overtid	-28 762
Påløpte feriepenger	-70 428
Arbeidsgiveravgift	-131 093
LO/NHO-ordningen (AFP)	-17 001
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-28 788
O/U premie	-485
Yrskeskadeforsikring	-2 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-817 986

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 516, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 166
Andre konsulentonorarer	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-28 266

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Torbjørn Lemtun AS	-3 375 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 375 000
Drift/vedlikehold bygninger	-331 695
Drift/vedlikehold VVS	-8 525
Drift/vedlikehold elektro	-19 835
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 834
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 053
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 066
Egenandel forsikring	-50 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 863 009

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

Posten Drift/vedlikehold bygninger inkluderer kostnad borettslaget fikk, etter pålegg fra Fredrikstad kommune, til opparbeidelse av avfallsplass for matsortering.

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

Eiendomsskatt	-642 560
Vann- og avløpsavgift	-2 129 859
Renovasjonsavgift	-321 856
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 094 275

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 100
Container	-120 589
Håndverktøy	-6 499
Annet driftsmateriale	-53 697
Lyspærer og sikringer	-7 792
Renhold ved firmaer	-225 000
Andre fremmede tjenester	-8 518
Kontor- og datarekvisita	-4 795
Trykksaker	-5 444
Andre kostnader tillitsvalgte	-516
Andre kontorkostnader	-55
Telefon u/mva	-6 580
Porto	-225
Drivstoff	-11 378
Vedlikehold biler/maskiner	-2 969
Reisekostnader, opplysningspliktig	-128
Bank- og kortgebyr	-8 701
Velferdskostnader	-21 958
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-485 944

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	262 682
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	537
SUM FINANSINTEKTER	263 219

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-2 722 680
SUM FINANSKOSTNADER	-2 722 680

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris 1973	2 930 208
Rehabilitering røropplegg 2003, 2007	7 325 576
Rehabilitering fasader forblending 2004	17 503 078
Rehabilitering fasader m.m. 1995 - 1997	9 730 642
Rehabilitering fasade og balkonger m.m. 2009-2011	25 298 127
SUM BYGNINGER	62 787 630

Tomten ble kjøpt i 2012

Gnr.729/bnr.52 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 36

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelbod

Tilgang 2019 36 169

Avskrevet tidligere -8 680

Avskrevet i år -3 617

23 871

Fliskutter

Tilgang 2022 130 000

Avskrevet tidligere -19 500

Avskrevet i år -13 000

97 500

Ladestasjon

Tilgang 2018 132 500

Avskrevet tidligere -132 499

1

Lekeapparat

Tilgang 2008 1 062 080

Avskrevet tidligere -1 062 079

1

Plentraktor

Tilgang 2023 50 349

Avskrevet tidligere -4 699

Avskrevet i år -10 070

35 580

Sykkelbod

Tilgang 2019 29 757

Tilgang 2020 52 913

Avskrevet tidligere -23 148

Avskrevet i år -8 267

51 255

Traktor

Tilgang 2013 350 000

Avskrevet tidligere -349 999

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**208 211****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-34 954**

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2021

-15 585 223

Nedbetalt tidligere

3 048 818

Nedbetalt i år

535 322

-12 001 083

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2021

-38 746 014

Nedbetalt tidligere

3 632 646

Nedbetalt i år

541 606

-34 571 762

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-46 572 845****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-2 879 500

Korrigert tidligere år i henhold til original fellesobligasjon

-36 500

Redusert tidligere år ved fjerning av borettslagets leilighet

17 000

SUM BORETTINNSKUDD**-2 899 000****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-19 999

Skyldig arbeidsgiveravgift

-26 850

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-46 849****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger

-70 428

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-70 428****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

2 899 000

Pantelån

49 471 845

TOTALT**52 370 845**

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

Bygninger

62 787 630

Tomt

6 654 096

TOTALT**69 441 726**



Til generalforsamlingen i Vallefjell 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallefjell 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 3
Stat autoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
22 av 39
Revisjonsberetning for Vallefjell 1 Borettslag - 2024.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 7. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



VEDTEKTER

for

Vallefjell 1 Borettslag

med org.nr. 951414166 vedtatt i konstituerende generalforsamling 16. februar 1973
– med endring av 14.11.2007, 23.05.2013, 08.05.2018, 02.05.2019 og sist endret
03.05.2021.

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR, LAGFORM OG FORMÅL.

- 1 - 1 Formål.
Vallefjell 1 Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.
- 1 - 2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.
Borettslaget ligger i Fredrikstad kommune med forretningskontor i Oslo.

§ 2. ANDELER OG ANDELSEIERE.

1. Andelene er på kr. 100,00
2. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.
3. Uansett kan Stat, Fylkeskommune eller Kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslovens § 4 - 2.
Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger som blir ledet og kontrollert av Stat, Fylkeskommune eller Kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte
I tillegg har Fredrikstad kommune rett til å eie inntil 2 andeler.
4. Andelseierne får utlevert ett eksemplar av lagets vedtekter.

2 - 2 SAMEIE I ANDEL.

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen. Jfr. Vedtektenes punkt 4-2.



2 - 3 OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER.

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
3. Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. 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.
5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent. Eller det er rettskraftig at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
6. Salg av garasjer i Vallefjell 1 Borettslag.

Salg av garasjer kun mellom andelseiere i Vallefjell 1 Brl, og kun til andelseiere i borettslaget som IKKE har garasje fra før i borettslaget.
Oppslag og forkjøp på samme måte som ved salg av bolig/andel. 1

§ 3. FORKJØPSRETT.

3 – 1 Hovedregel for forkjøpsrett.

1. Dersom en andel skifter eier har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
2. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelene overdras til ektefelle til andelseier eller disses slektning, i rett opp- eller nedadstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3 – 2 jfr. Borettslagslovens § 4 – 15 første ledd. Den andel som tilfaller laget kan barn/slektninger i rett opp eller nedadstigende linje av andelseiere melde sin forkjøpsrett på. Styret tildeler da andelen.

3 – 2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok meldingen om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Dette skal meldes på vallefjell1@styrommet.no



3 – 3 Nærmere om forkjøpsretten.

1. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelene. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekking mellom disse.
2. Andelseier som vil overta ny andel i laget må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder om andelen tilhører flere.
4. Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget.

§ 4. BORETT OG BRUKSOVERLATING.

4 - 1 Boretten.

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Dette må det imidlertid søkes om i hvert enkelt tilfelle.
6. Andelseier har ansvar for nøkler til ytterdører, felles kjeller osv. Dersom disse går tapt vil borettslaget kunne kreve at andelseier **bekoster låsbytte** og erhverv av nye nøkler til de berørte.

4 – 2 Bruksoverlating.

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfelle overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
 - andelseieren er en juridisk person.
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjenste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.



- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

3. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 5 VEDLIKEHOLD.

5 – 1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som vinduer (glass), rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring /inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inkl. vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inkl. slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
3. Andelseierens renholdsplikter. Andelseieren har ansvar for oppsteking og rensing av innvendig kloakkrør og egne vannlås/sluk frem til borettslagets hovedkloakkrør. Ansvarer omfatter også utvendige sluk på verandaer/terrasser m.m. som andelseier disponerer, samt å holde sitt parkeringsområde ryddig. Innglassingen på verandaer krever også rensing og spraying med silikon i glideskinnene som bruksanvisningen tilsier. Dette gjøres minst to ganger pr år, eventuelt oftere hvis det er mye sol, da silikonene "tørker ut". Beboere som av helsemessige grunner ikke klarer dette selv MÅ varsle vaktmester og be om hjelp, da dette er meget viktig for vedlikeholdet.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
6. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslaglovens §§ 5 – 13 og 5 – 15.
8. Når borettslagets forsikringsdekning kommer til anvendelse, må andelseier i tillegg til å betale egenandelen, selv dekke eventuelle avkortninger av erstatningen han og eller borettslaget påføres av at pålagte og godkjente varslings- og slukke-utstyr ikke fungerer etter sin hensikt som følge av mangelfullt vedlikehold fra andelseier. Det samme gjelder hvis årsaken til avkortningen er at installasjoner av ulike slag i andelseierens bruksområde/leiligheten ikke er utført av autorisert personell der slik er påkrevet, eller at andelseier har brukt utstyr eller gjenstander som ikke er godkjent



for bruk i Norge, eller brukt utstyr og gjenstander på en slik måte at skade oppstår og forsikringen kommer til anvendelse.

5 – 2 Borettslaget vedlikeholdsplikt.

1. Borettslaget skal holde bygningene og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en eller annen andelseier.
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. Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av thermoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, av bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. *Vedrørende oppussing av bad kan andelseier søke om refusjon på 5000,- til bytte av sluk. Det må søkes før oppussingen starter og arbeidet må utføres av fagperson. Papirer fra fagmann må dokumenteres. Refusjonen har ingen tilbakevirkende kraft.*
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. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagsloven § 5 - 18.

§ 6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE.

6 – 1 Mislighold.

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

6 – 2 Pålegg om salg.

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. Borettslagslovens § 5 – 22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6 – 3 Fravikelse.

Medfører andelseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller at andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.



§ 7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET.

7 – 1 Felleskostnader.

1. Felleskostnader betales den 1. i hver måned. Forsinkelser (for sen betaling) betraktes som mislighold, jfr, § 6 – 1. Misslighold. Konsekvensen av mislighold beskrives i § 6 – 2 og § 6- 3. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
2. For felleskostnader som ikke er betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. Desember 1976 nr. 100.

7 – 2 Borettslagets pantesikkerhet.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelene foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 8 STYRET OG DETS VEDTAK.

8 – 1 Styret.

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer til styret. For å være i styret, må man være andelseier.
2. Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år.
Valgkomiteen bør bestå av 3 personer.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen.
Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8 – 2 Styrets oppgaver.

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og Generalforsamlingens beslutninger. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene.
Protokollen skal underskrives av alle de frammøtte styremedlemmene.

8 – 3 Styrets vedtak.

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.



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, Jfr. Borettslagslovens § 3 – 2 andre ledd.
3. salg eller kjøp av fast eiendom.
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 5 % prosent av de årlige felleskostnadene.

8 – 4 Representasjon og fullmakt.

Styreleder og 1 styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 9 GENERALFORSAMLINGEN.

9 – 1 Myndighet.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Generalforsamlingen velger forretningsfører for laget. Forretningsfører kan sies opp med 6-seks måneders varsel.

Revisor velges også av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges.

9 – 2 Tidspunkt for generalforsamlingen.

1. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst 22 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet.

9 – 3 Varsel om 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 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, som dog skal være på minst tre dager
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som, etter loven eller vedtektene, må vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i saken være tatt med i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal



nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9 – 4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Eventuelt valg av revisor.
4. Eventuelt behandling av budsjett.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 – 5 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 – 6 Stemmerett og fullmakt.

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

9 – 7 Vedtak på generalforsamlingen.

1. Foruten de saker som er nevnt i punkt 9 – 4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen 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. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekking.
4. Generalforsamlingen velger forretningsfører, som kan sies opp med 6-seks måneders varsel.
5. Revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor kan overta.

§ 10 INNHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN.

10 – 1 Inhabilitet.

1. Ett styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.



2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg 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 ovenfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noen 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 urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN.

11 – 1 Vedtektsendringer.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med Minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

11 – 2 Forholdet til borettslagsloven.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39.



HALLMAKER

BALKONG

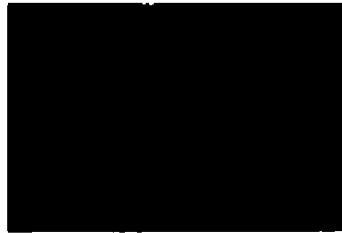
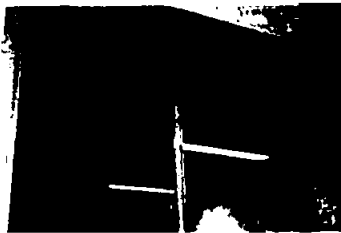
Bruerveiledning for Proma balkong-innglassing Standard Proma

1. Åpne glassene

1.1 Glass nr. 1

Når du skal åpne glassene så starter du med det/ de glassene som har en transparent plaststav i toppen av glasset. Plaststaven er en barnesikring og glasset kan kun åpnes ved å benytte begge hendene. Dra forsiktig i plaststaven slik at plasthendelen øverst blir frigjort fra låsen. Samtidig løfter du på plasthendelen nede slik at denne også blir frigjort fra låsen.

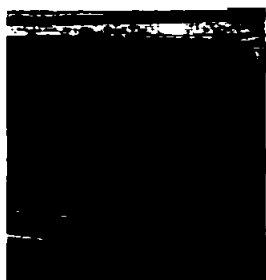
Hold plaststaven nede og dra den nedre hendelen mot deg og du har åpnet glasset.



1.2 Øvrige glass

Når du skal åpne neste glass så tar du tak i den nedre glasslisten slik som vist på bildet. Dra glasset noen centimeter og legg så håndflaten mot glasset og skyv mot hengslesiden. Dette for å slippe unødig fingermerker på glassene. Skyv glasset helt inn til det stopper mot foregående glass. Glasset har da koblet seg til hengslet og kan åpnes. Hold håndflaten mot glasskanten helt til glasset er åpnet og ligger mot det foregående glasset. Dette for at glasset hele tiden skal være i riktig posisjon i hengslet. Gjør så det samme med glass nummer tre, fire og fem.

Når du har åpnet glassene, fest låsestrikken til det siste glasset du har åpnet og stram det til slik at glassene ikke står og slår i vinden.



Vedlegg 4

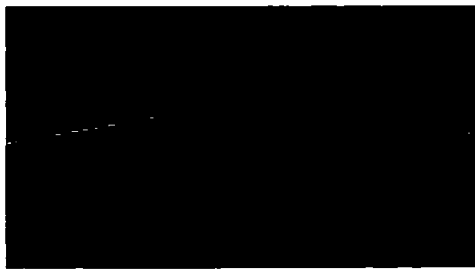
11
34 av 39 24.04.25 Vedtekter inkludert parkeringsbestemmelser.pdf

BESKYTTET



2. Luftestilling

Luftestillingen er en mulighet for ekstra luftsirkulasjon når balkongen er lukket. Dette er nødvendig de gangene temperatursvingninger tnan tilsier at det blir en del kondens innvendig på glassene. Luftestillingen skal kun brukes til dette formål og ikke som en standard plassering for glassene.



Luftestillingen oppnås ved å åpne glasset på samme måte som vist under punkt 1, men i stedet for å åpne glasset helt så slipper du plasthendelen nede med en gang den er ute av lås og den vil automatisk låse seg i luftestilling.

Luftestillingen låser bart nede. For å frigjøre luftestillingen så må du løfte plasthendelen igjen.

VIKTIGE MOMENTER

Lukk balkong-Innglassingen for du reiser bort i flere dager.

Lås alltid åpnede glass med lånestrikket og stram til.

Bruk luftestillingen kun til å fjerne kondens.

Hold alltid balkong-innglassingen lukket hvis det blåser mye.

3. Vedlikehold

3.1. Rengjøring av glass

Glassene pusses på samme måte som andre vinduer med egnet rengjøringsmiddel og utstyr.

3.2. Rengjøring av profiler og plastdeler.

Det er ikke spesielle behov til ytre rengjøring av profilene men for å holde glansen i fargen så kan det være greit å vaske dem en gang i blant.

3.3. Behandling med silikonspray.

I den nedre profilen der som glideputene på glassene går så er det behov for rengjøring. Profilen bør støvsuges og rengjøres med en liten kost slik at smuss og små partikler blir fjernet. Til slutt sprayes profilen innvendig med silikonspray slik at glassene beveger seg optimalt. I tillegg til dette bør alle plastdeler som sitter på glassene behandles med silikonspray. I hver ende av profilen oppe sitter hengslesystemet som også må behandles med silikonspray.

Behandlingen med silikonspray er vesentlig for å opprettholde

at bevegelsene av glassene går lett og for å opprettholde den generelle brukervennligheten.

Denne behandlingen bør utføres min. 2 ganger pr. år.



VALLEFJELL 1 BORETTSLAG

REGLER FOR GARASJE, UTEPARKERING OG GJESTEPARKERING

Godkjent på ekstraordinær generalforsamling 18.11.2010
Revidert på generalforsamling 04.05.2017
Revidert på generalforsamling 24.04.2025

PARKERING OG TRAFIKKREGLER I VALLEFJELL 1 BORETTSLAG. **MAX 15 MIN. UTENFOR P-PLASSER FOR AV/PÅLESSING.** **IKKE SPERR KJØREBANEN FOR UTRYKNINGSKJØRETØY**

- BRUK AV PARKERINGSOMRÅDET.** P-området tilhørende Vallefjell 1 borettslag er forbeholdt beboere og gjester tilhørende vårt borettslag. Andre vil bli avvist. Parkeringsområdet skal ikke benyttes som verksted. Beboere må informere sine gjester og følge dette regelverket. Misbruk kan føre til kontrollavgift og/eller borttauing etter sivilrettslige regler. Ved snøfall brøytes parkeringsområdet kl.12.00 og brukere må da fjerne bilen. Man må måke sin egen plass dersom bil ikke fjernes som nevnt over.
- RETT TIL P-PLASS.** Alle andelseiere som har eller disponerer egen bil har rett til en merket P-plass i garasje eller på P-plass.
 - Ingen andelseiere kan disponere mer enn 1, skriver en, garasje plass i Vallefjell 1 borettslag.
 - Ingen andelseiere kan disponere flere P-plasser i Vallefjell 1 Borettslag enn det antall biler som er til personlig bruk for husstanden. Salgsobjekter, veteranbiler og annet skal ikke oppta garasje eller P-plasser.
 - Styret kan avvike fra denne regelen i helt spesielle korttidstilfeller.
- GARASJEPLASSER.** Parkeringsretten i garasjene følger bestemte leiligheter som har betalt innskudd. P-plass er merket. Parkeringsretten kan omsettes innen andelseiere i hht. vedtektene.
- UTE P-PLASSER.** Leieretten forutsetter at plassen er i vanlig bruk for motorvogn med gyldig og synlig registreringsskilt. Leieretten kan trekkes tilbake hvis behovet opphører.
- Bil NR.2-PLASS.** P-plass for bil nr. 2 kan tildeles etter ansiennitet, men vil vike hvis andre får behov for bil nr.1 plass.
- HANDIKAP-PLASSER.** Disse plassene kan brukes 2 timer av gangen for borettslagets beboere med gyldig HP-kort.



- 7 **GJESTE-PLASSER** er korttids-parkering ved besøk. Gjester med gyldig HP-kort kan bruke Handikapp-plasser.
- 8 **DET ER FORBUDT FOR BEBOERE Å OPPTA GJESTEPLASSER!!**
Overtredelse kan medføre gebyr og borttauing.
- 9 **FIRMABIL MED LOGO** kan stå parkert på anviste plasser hverdager **0700-1630** mens arbeidet pågår. Disse plassene er merket. Utover dette gjelder maks. 15 minutter stans.
- 10. KUN NØDVENDIG KJØRING I BORETTSLAGET, HASTIGHET MAKS 15 KM/T**



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 1288 Selskapsnavn: VALLEFJELL I BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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