



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 129 247
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KONVALLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 153 744	2 868 119
Sum inntekter		3 153 744	2 868 119
Kostnader			
Lønnskostnad		103 539	131 962
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		509	6 078
Annen driftskostnad		1 896 984	1 814 914
Sum kostnader		2 001 032	1 952 954
Driftsresultat		1 152 712	915 165
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 522	10 642
Sum finansinntekter		32 522	10 642
Annen finanskostnad		889 783	514 112
Sum finanskostnader		889 783	514 112
Netto finans		-857 261	-503 470
Resultat før skattekostnad		295 451	411 695
Årsresultat		295 451	411 695
Totalresultat		295 451	411 695
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		295 451	411 695
Sum overføringer og disponeringer		295 451	411 695



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 010 701	14 010 701
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	510
Sum varige driftsmidler		14 010 702	14 011 211
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		67 712	47 408
Sum finansielle anleggsmidler		67 712	47 408
Sum anleggsmidler		14 078 413	14 058 618
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		73 572	66 560
Sum fordringer		73 572	66 560
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 842 252	1 821 879
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 842 252	1 821 879
Sum omløpsmidler		1 915 824	1 888 438
SUM EIENDELER		15 994 238	15 947 057



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 048 354	5 343 805
Sum opptjent egenkapital		-5 048 354	-5 343 805
Sum egenkapital		-5 043 954	-5 339 405
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 658 743	18 015 676
Øvrig langsiktig gjeld		3 234 042	3 215 172
Sum annen langsiktig gjeld		20 892 785	21 230 848
Sum langsiktig gjeld		20 892 785	21 230 848
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		113 807	4 097
Leverandørgjeld		7 522	28 229
Skyldige offentlige avgifter		2 002	12 316
Annen kortsiktig gjeld		22 076	10 972
Sum kortsiktig gjeld		145 407	55 614
Sum gjeld		21 038 192	21 286 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 994 238	15 947 057



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371505

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 129 247
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KONVALLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 950 129 247
KONVALLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 153 744	2 868 119
Sum inntekter		3 153 744	2 868 119
Kostnader			
Lønnskostnad		103 539	131 962
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		509	6 078
Annen driftskostnad		1 896 984	1 814 914
Sum kostnader		2 001 032	1 952 954
Driftsresultat		1 152 712	915 165
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 522	10 642
Sum finansinntekter		32 522	10 642
Annen finanskostnad		889 783	514 112
Sum finanskostnader		889 783	514 112
Netto finans		-857 261	-503 470
Resultat før skattekostnad		295 451	411 695
Årsresultat		295 451	411 695
Totalresultat		295 451	411 695
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		295 451	411 695
Sum overføringer og disponeringer		295 451	411 695



Organisasjonsnr: 950 129 247
KONVALLEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14 010 701	14 010 701	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1		510
Sum varige driftsmidler	14 010 702	14 011 211	

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	67 712		47 408
Sum finansielle anleggsmidler	67 712		47 408

Sum anleggsmidler	14 078 413	14 058 618	
-------------------	------------	------------	--

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	0		0

Fordringer			
Andre fordringer	73 572		66 560
Sum fordringer	73 572		66 560

Investeringer			
Sum investeringer	0		0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 842 252	1 821 879	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 842 252	1 821 879	

Sum omløpsmidler	1 915 824	1 888 438	
------------------	-----------	-----------	--

SUM EIENDELER	15 994 238	15 947 057	
----------------------	-------------------	-------------------	--

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	4 400		4 400



Sum innskutt egenkapital	4 400	4 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 048 354	5 343 805
Sum opptjent egenkapital	-5 048 354	-5 343 805
Sum egenkapital	-5 043 954	-5 339 405
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 658 743	18 015 676
Øvrig langsiktig gjeld	3 234 042	3 215 172
Sum annen langsiktig gjeld	20 892 785	21 230 848
Sum langsiktig gjeld	20 892 785	21 230 848
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	113 807	4 097
Leverandørgjeld	7 522	28 229
Skyldige offentlige avgifter	2 002	12 316
Annen kortsiktig gjeld	22 076	10 972
Sum kortsiktig gjeld	145 407	55 614
Sum gjeld	21 038 192	21 286 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 994 238	15 947 057



Organisasjonsnr: 950 129 247
KONVALLEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4749

Konvallen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Konvallen 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:

17. april 2024 kl. 18:00, på Klubbhuset til Storhamar fotball.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring
8. Installering av elbilladere i garasjer
9. Fargeendring borettslag
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomité
13. Valg av sommerfest komité

Med vennlig hilsen,

Styret i Konvallen 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamlingen.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 på 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%)

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

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

Vedlegg

1. årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Vedtas på generalforsamling.



Sak 7

Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Styret foreslår at vedtektene vedtas som fremlagt.

Vedlegg

2. Vedtekter.pdf

Sak 8

Installering av elbilladere i garasjer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har fått inn et tilbud på å legge inn elbilladere i hver garasje i garasjeanlegget. Tilbudet er vedlagt.

Dette er et system som bygges rundt ladeboksen Garo Entity Pro. Etter hva jeg forstår inkluderer disse egne målere som ved en kostnad rapporterer til skytjeneste, som gjør det enkelt å lese av forbruk per lader, og enkelt å ta betalt for dette fra borettslagets side.

Det er to tilbud:

- **Alternativ 1** gir en kurs for elbillading per garasje.
- **Alternativ 2** gir en 63 Ampere kurs per garasjerekke.

Hovedforskjellen her ligger i ladekapasitet per garasje. Det vil med andre ord gå fortere å lade hvis mange lader samtidig med alternativ 1. Vi har ennå ikke fått beskjed fra Elvia om hvor mye effekt som kan kobles på trafostasjonen, så akkurat hva vi kan installere håper vi å få svar på før årsmøtet.

Hvis mer effekt er tilgjengelig fra trafostasjonen kan det lønne seg å gå for alternativ 2 i lengden. Hvis trafostasjonens kapasitet blir fylt opp vil det i praksis være vanskelig å få installert mer effekt på et senere tidspunkt.

Styret anbefaler derfor borettslaget å gå for alternativ 1, gitt at det er nok kapasitet på den lokale trafoen og tilkobling til denne med alternativ 1 ikke løper på signifikant økning i kostnadsramme.

Neste sak vedrørende dette er finansiering. Vi har i utgangspunktet penger til dette, men siden vi også skal i gang med maling av borettslaget i år må vi antagelig refinansiere lånet vi har i OBOS Banken. Spørsmålet er om vi skal ha en ekstra innbetaling på for å delfinansiere elbilladere. Dette vil minke behovet for økning i felleskostnader noe på sikt.



Forslag til vedtak

Styret anbefaler borettslaget å gå for alternativ 1, gitt at det er nok kapasitet på den lokale trafoen og tilkobling til denne med alternativ 1 ikke løper på signifikant økning i kostnadsramme.

Sak 9

Fargeendring borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har mulighet til å endre farge på borettslaget når vi skal male fremover. Det har kommet inn noen tanker om at borettslaget kunne sett finere ut. Vi har derfor prøvd å komme opp med noen alternativer:

Alternativ 1: Slik som det står i dag.

Alternativ 2: At alt blir grått, basert på fargene som er på de grå delene av borettslaget i dag.

Forslag til vedtak

Vedtas på generalforsamlingen.

Vedlegg

3. Fargeendring.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Helge Rustad
- Stig Jørund Arnesen

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Alf Rasmussen
- Lise Storås Høyem

Vedlegg

1. 4749 Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kristin Melbye

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjørn Hoff

Sak 12

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Knut Olav Strætkevern
- Tove Johannessen

Sak 13

Valg av sommerfest komité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi vil gjerne ha en komité som kan ta seg av arrangering av sommerfest. Tanken vår er at folk tar med mat selv, men at borettslaget kan stille med pynt og alkoholfri drikke. Styret har vedtatt et initialt budsjett på 1500 kr. Komitéen rapporterer til styret, og ved behov for mer penger vil dette måtte behandles av styret.

Forslag til vedtak

Vedtas på generalforsamling.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Aarseth	Valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Stig Jørund B Arnesen	Valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Bjørn Hoff	Valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Frida Elisabeth Vilberg	Valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Kristin Melby	Valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem	Alf Rasmussen	Valgt i 2023 for 1 år
Varamedlem	Helge Rustad	Valgt i 2023 for 1 år

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Frida Elisabeth Vilberg
Varadelegert	Kristin Melby

Valgkomiteen

Tove Johannessen
Knut Olav Strætkvern

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 95 27 76 16, og e-post konvallen@styrerrommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Konvallen Borettslag

Borettslaget består av 44 andelsleiligheter.

Konvallen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950129247, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 4728

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har det blitt holdt 7 styremøter. Hovedsakene som har blitt jobbet med er:

- Tømming av overvanns-kummer rundt om i borettslaget
- Oppretting av kum mellom garasjer
- Fjernet råttent huskestativ på lekeplass, og søkt midler til ny huske og evt. noen nye apparater og grillplass
- Tatt opptelling i fellesbod
- Avlesing av garasjestrøm for elbillading
- Reforhandlet TV-avtale
- Utrede solceller på garasjetakene

I tillegg har vi begynt å utrede følgende prosesser:

- Utvendig behandling av fasader med hjelp fra OBOS prosjekt
- Opplegg for lading av elbil i garasjeanlegget, opprinnelig med OBOS prosjekt
- Mulighet for flytting av moloker ut mot veien, for å slippe bråk og store kjøretøy ryggende inn i borettslaget i samarbeid med Sirkula

Det er relativt høye felleskostnader i borettslaget, og vi så oss nødt til å øke dette i år også for ikke å havne bakpå med renteøkning og inflasjonen vi har sett. Vi har i tillegg ganske store kostnader foran oss mtp. opplegg for elbillading i garasje og maling av fasader, som i stor grad må lånefinansieres.. Vi i styret prøver å se på måter å redusere kostnadene til borettslaget, slik at vi kan la være å øke felleskostnadene fremover. Mesteparten av borettslagets utgifter er faste utgifter (kommunale avgifter, nedbetaling og renter på lån, etc.), men vi prøver å redusere kostnadene der vi kan. Et steg i dette har vært å reforhandle TV-avtale, og videre ser vi på alle mulige alternativer for dette.

I fjor fikk vi interne i borettslaget til å klippe gress. Her vil det måtte trå til nye hender til sommeren. Hvis ikke er det mulig å prøve å få til et samarbeid om plenklipping og snømåking mellom borettslagene i nærheten, for å kanskje få bedre priser på en kombinert løsning. Snømåking og strøing ser for øvrig ut til å, med unntak av et par dager, ha fungert greit denne vinteren.

Vi gjennomførte i vår dugnad med greit oppmøte. Vi raket og noen ordentlige arbeidsjern malte gjerdet ut mot bilveien. Vi gjorde og et forsøk på en sommerfest, men laber interesse gjorde at vi avlyste denne. Vi har som mål å prøve på nytt igjen i år, denne gangen på riktig side av sommeren, og med en egen sommerfest komité for å få litt bredere oppslutning.

Ting som må følges opp videre er:

- Trapp med varmekabler må vi finne koblingsboksen til, og få fikset
- Vannmåler ser ut til å være gåen ved 9A igjen – Følges opp av kommunen
- Nytt stativ på lekeplass må monteres, helst på dugnad
- Fasaderenovering må gjennomføres
- Opplegg for elbillading i garasjer må følges opp videre
- Gatelysene i borettslaget ser ut til å ha et høyt forbruk av lyspærer



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med kr 400 000 i eiendomsskatt, kr 402 000 i vann- og avløpsavgift, kr 30 000 i feieavgift og kr 272 000 i renovasjonsavgift.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Konvallen Borettslag.

Lån

Konvallen Borettslag har lån i OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med kr 124 000 i forretningsførerhonorar.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Konvallen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Konvallen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

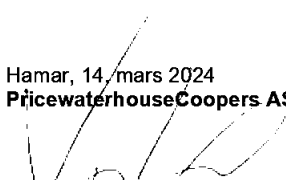
Vedlegg 1
Stat autoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
12 av 59
Årsrapport og årsregnskap.pdf



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>.

Hamar, 14. mars 2024
PriceWaterhouseCoopers AS



Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



KONVALLEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 129 247, KUNDENR. 4749

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 832 824	1 901 454	1 832 824	1 770 417
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	295 451	411 695	346 285	353 800
Tilbakeføring av avskrivning 13	509	6 078	500	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-356 933	-486 166	-415 000	-335 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 434	-236	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-62 407	-68 629	-68 215	18 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 770 417	1 832 824	1 764 610	1 789 217
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 915 824	1 888 438		
Kortsiktig gjeld	-145 407	-55 614		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 770 417	1 832 824		



Konvallen Borettslag

KONVALLEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 129 247, KUNDENR. 4749

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 153 744	2 867 040	3 154 000	3 469 000
Andre inntekter		0	1 079	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 153 744	2 868 119	3 154 000	3 469 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 539	-53 362	-44 215	-12 000
Styrehonorar	4	-80 000	-78 600	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-509	-6 078	-500	0
Revisjonshonorar	5	-8 371	-6 100	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-116 635	-111 935	-117 500	-124 000
Konsulenthonorar	6	-12 036	-7 935	-15 000	-30 000
Kontingenter		-8 800	-8 800	-8 800	-8 800
Drift og vedlikehold	7	-71 370	-98 050	-60 000	-50 000
Forsikringer		-233 101	-218 015	-233 100	-256 000
Kommunale avgifter	8	-1 008 003	-1 008 737	-1 094 000	-1 104 000
Energi/fyring		-66 446	-43 937	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-282 760	-253 917	-274 000	-300 000
Andre driftskostnader	9	-89 461	-57 489	-77 000	-92 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 001 032	-1 952 954	-2 061 115	-2 116 600
DRIFTSRESULTAT		1 152 712	915 165	1 092 885	1 352 400
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	32 522	10 642	0	0
Finanskostnader	11	-889 783	-514 112	-746 600	-998 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-857 261	-503 470	-746 600	-998 600
ÅRSRESULTAT		295 451	411 695	346 285	353 800
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		295 451	411 695		



Konvallen Borettslag

KONVALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 129 247, KUNDENR. 4749

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	13 589 205	13 589 205
Tomt		421 496	421 496
Andre varige driftsmidler	13	1	510
Miljøbankkonto, øremerket		67 712	47 408
SUM ANLEGGSMIDLER		14 078 413	14 058 618
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		73 572	66 560
Driftskonto OBOS-banken		793 650	793 077
Skattetrekkkonto OBOS-banken		487	8 276
Sparekonto OBOS-banken		1 048 115	1 020 525
SUM OMLØPSMIDLER		1 915 824	1 888 438
SUM EIENDELER		15 994 238	15 947 057



Konvallen Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 44 * 100		4 400	4 400
Udekket tap	14	-5 048 354	-5 343 805
SUM EGENKAPITAL		-5 043 954	-5 339 405

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	17 658 743	18 015 676
Borettsinnskudd	16	3 168 000	3 168 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	66 042	47 172
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 892 785	21 230 848

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		7 522	28 229
Skyldige offentlige avgifter	18	2 002	12 316
Påløpte renter		88 364	4 097
Påløpte avdrag		25 443	0
Annen kortsiktig gjeld	19	22 076	10 972
SUM KORTSIKTIG GJELD		145 407	55 614

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 994 238	15 947 057
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	23 268 000	23 268 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 12.03.2024
Styret i Konvallen Borettslag

Bjørn Aarseth /s/

Kristin Melby /s/

Stig Jørund B Arnesen /s/

Frida Elisabeth Vilberg /s/

Bjørn Hoff /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 153 744
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 153 744

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-9 750
Påløpte feriepenger	-995
Arbeidsgiveravgift	-12 795
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 539

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 371.



Konvallen Borettslag

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-7 314
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 721
SUM KONSULENTHONORAR	-12 036

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-21 000
Drift/vedlikehold VVS	-12 532
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 358
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 480
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-71 370

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-381 148
Vann- og avløpsavgift	-349 208
Feieavgift	-30 115
Renovasjonsavgift	-247 531
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 008 003

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 959
Driftsmateriell	-2 469
Snørydding	-76 681
Andre fremmede tjenester	-840
Andre kontorkostnader	-52
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-89 461

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 498
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 024
SUM FINANSINTEKTER	32 522



Konvallen Borettslag

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-889 783
SUM FINANSKOSTNADER	-889 783

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1976	9 288 519
Tilgang 2000	4 300 686
SUM BYGNINGER	13 589 205

Tomten ble kjøpt i 1976.

Gnr.1/bnr.4728

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser	
Kostpris	30 394
Avskrevet tidligere	-29 884
Avskrevet i år	-509
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-509
--------------------------------	-------------

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den 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: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-20 100 000
Nedbetalt tidligere	2 084 324
Nedbetalt i år	356 933
	-17 658 743
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-17 658 743



Konvallen Borettslag

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1976	-3 168 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 168 000

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-66 042
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-66 042

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-487
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 515
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 002

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-995
Påløpte kostnader	-21 082
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-22 076

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 168 000
Pantelån	17 658 743
Påløpte avdrag	25 443
TOTALT	20 852 186

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	13 589 205
Tomt	421 496
TOTALT	14 010 701



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560664. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Rehabilitering lekeplassen
2018 - 2019	Nye tak
2017 - 2017	Nye stoppekraner i utvendig kummer
2016 - 2017	Nye garasjer. Lånefinansiert
2014 - 2014	Luftehatter og pipebeslag
2013 - 2013	Nye avløpsledninger
2012 - 2012	Skiftet stuevinduer



Vedtekter

for Konvallen borettslag, org.nr. 950 129 247.
Vedtatt i ordinær generalforsamling den 14. mai 2013.

Revidert i ordinær generalforsamling 17. april 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Konvallen borettslag 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Hamar kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(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) 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.

(5) 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.

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

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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 husstandsfellesskap 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 pkt 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. 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.

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 nødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom fastsatte ordensreglene tidligere har vært vedtatt av generalforsamlingen, må eventuelle endringer besluttet av generalforsamlingen med alminnelig flertall.



4-2 Overlating av bruk

(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.

(3) 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.

(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, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.



4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier har også vedlikeholdsplikt på plattinger, terrassebord på veranda, og inngangstrapp. Dette gjelder også leegger, utstyrsboder, etc. som ikke fremkommer i de originale tegningene av borettslaget

(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, varmtvannsbereder 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 omfatter også 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 utskifting av vinduer og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk 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.

(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.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk 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 tvangsfullbyrdslovens 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 to til fire andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 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.

(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.

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
- Valg av delegert med vara til OBOS` generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- 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 pkt. 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) 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 framtredeende 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.



Alternativ 3: Beige og hvit



Alternativ 4: Mørkere grå og hvit





Alternativ 5: Gult og hvitt



Alternativ 6: Blått

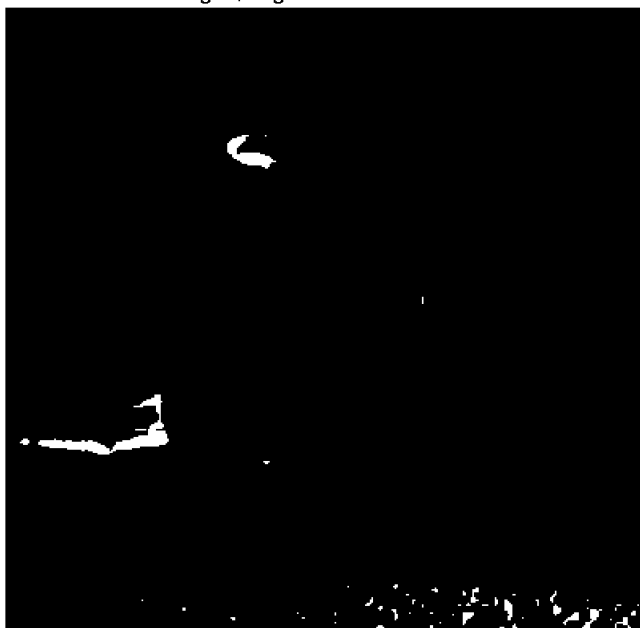




Alternativ 7: Grønt og hvitt



Alternativ 8: Svart og mørk grå





Alternativ 9: Svart og lys grønn





**4749 KONVALLEN BORETTSLAG
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

(Boligadresse i Solhellinga)

A. Som styremedlemmer foreslås:

Stig Jørund Arnesen (13 G)

Helge Rustad (9 E)

B. Som varamedlemmer foreslås:

Alf Rasmussen (1 E)

Lise Storås Høyem (11 C)

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kristin Melbye (13 C)

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjørn Hoff (1 A)

D. Som valgkomité foreslås:

Knut Olav Strætkvern (5 C)

Tove Johannessen (7 C)

Dato: 27. februar 2024

I valgkomiteen for Konvallen borettslag

Tove Johannessen /s/

Knut Olav Strætkvern /s/



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 4749 Selskapsnavn: Konvallen 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.