

Nabolagsprofil

Vestre Haugen 10 - Nabolaget Gransdalen/Vestre Haugen - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Vestre Haugen Linje 65, 79	1 min	0.1 km
	Grorud stasjon Linje L1	8 min	0.7 km
	Grorud stasjon Buss, tog	8 min	0.7 km
	Furuset Linje 2	14 min	1.1 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min	13.1 km

Skoler

Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	12 min	1 km
Furuset skole (1-7 kl.) 273 elever, 14 klasser	18 min	1.5 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	21 min	1.7 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	9 min	0.8 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	15 min	1.3 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min	4.2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min	5.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Naboskapet

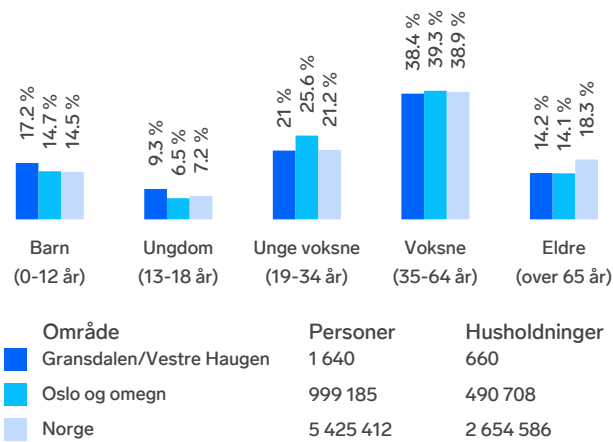
Høflige 63/100



Kvalitet på skolene

Bra 57/100

Aldersfordeling



Barnehager

Valhall barnehage (1-5 år) 71 barn	2 min	0.2 km
Haugenstien barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min	0.4 km
Gransbakken barnehage (0-5 år) 73 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare

Nærbutikken Grorud PostNord, søndagsåpent	7 min	0.7 km
Coop Extra Furuset Post i butikk, PostNord	11 min	0.9 km

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss



Trafikk
Lite trafikk 83/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Sport

- 

Vesterstien/furustien balløkke
Ballspill

6 min 
0.5 km
- 

Haugen skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball

8 min 
0.7 km
- 

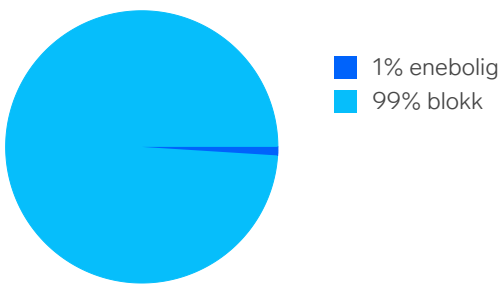
Actic Furuset Senter

11 min 
- 

Mudo Furuset

14 min 

Boligmasse



«Her er det grønt og fint for barna å leke. Bilfri vei til Haugenstua stasjon hvor toget til Oslo S tar 13 minutter. Mange barnehager i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

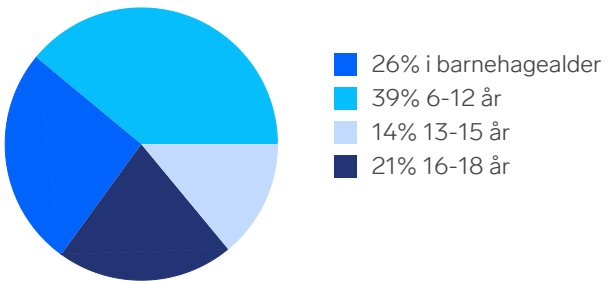
Furuset Senter

11 min 
- 

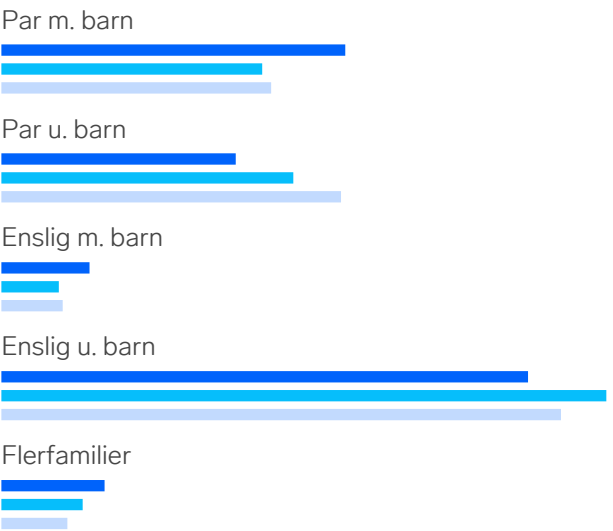
Vitusapotek Furuset

11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



- 0%
- 47%
- 

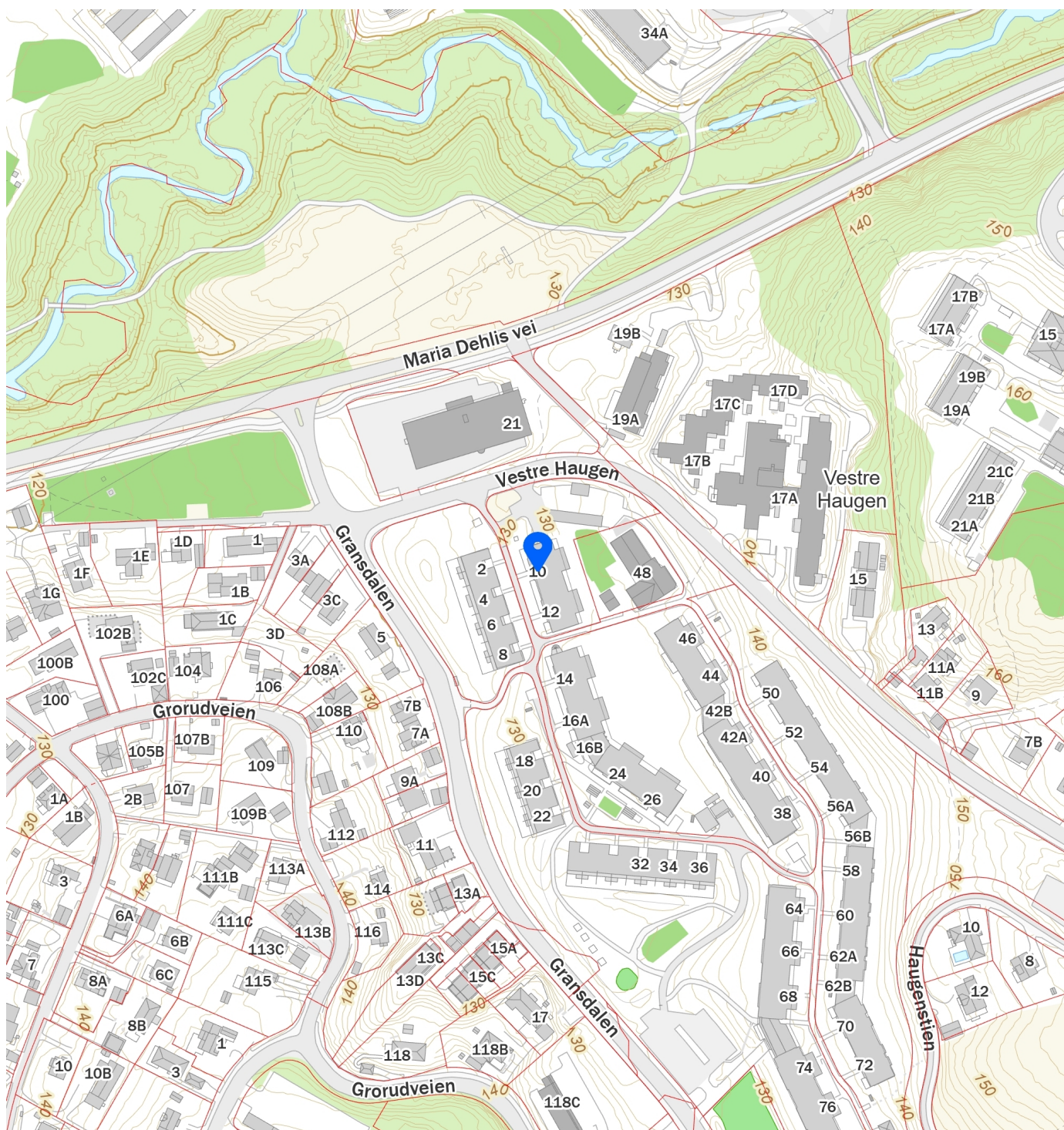
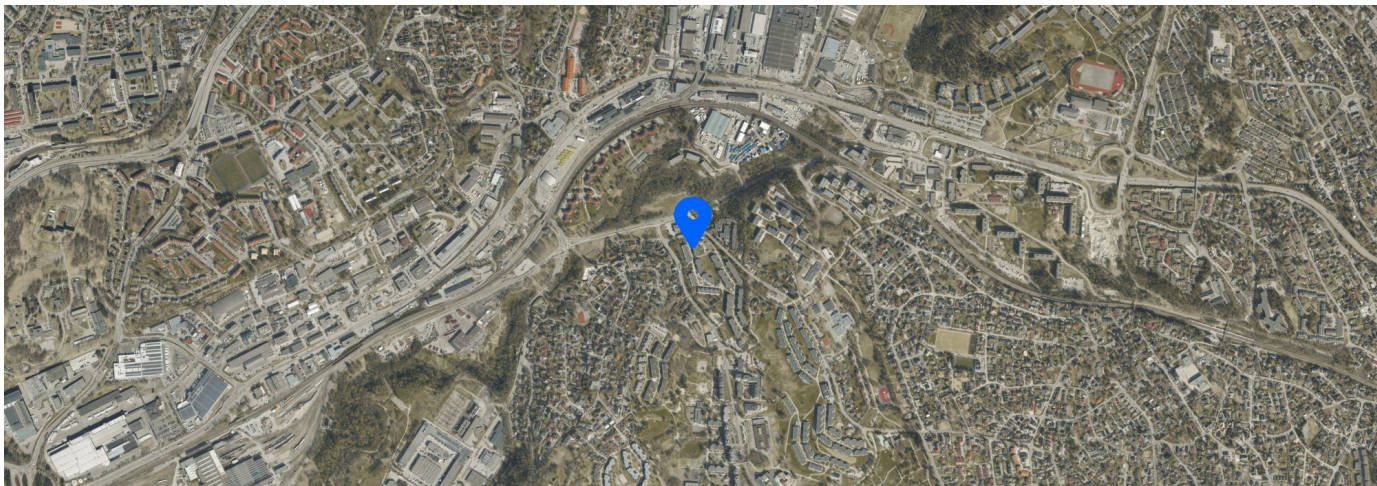
Grandsdalen/Vestre Haugen
- 

Oslo og omegn
- 

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



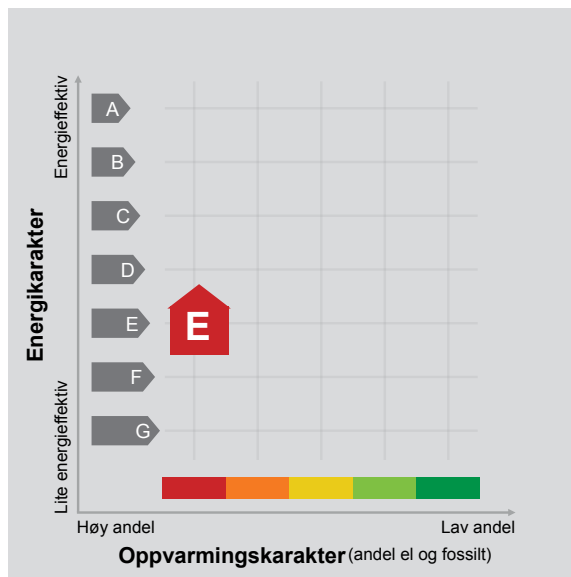
Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

ENERGIATTEST



Adresse	Vestre Haugen 10
Postnummer	1054
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	77
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80726937
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-122875
Dato	20.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1978
Bygningsmateriale:
BRA: 104
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vestre Haugen 10	80726937	H0301	0	0	176

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1978

Byggstandard
Type bygg
TEK standard

Energivurdering
Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	52 m²
Areal tak	104 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	28 m²
Oppvarmet BRA	104 m²
Totalt BRA	104 m²
Oppvarmet luftvolum	250 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	61,9 Wh/(m³·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.11.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 983 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	172,59 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 894 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	172,59 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 983 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 983 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 983 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeidlerne AS	Oppdragsnr.	202250092
Adresse	Vestre Haugen 10		
Postnr.	1054	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Abdul Waheed Raja
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Ca 8 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Borettslag	Polise/avtalenr
Selger 1 Fornavn	Naila	Etternavn	Kanwal
Selger 2 Fornavn	Abdul	Etternavn	Waheed Raja

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER
EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Vestre Haugen 10
1054 OSLO
Gnr./Bnr.: 104/77
Andelsnr. : 176
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 122 m²

Totalt bruksareal (BRA): 122 m²

Befaring

Befaringsdato: 20.05.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Rodrigo Peña

Mobil: 41279039

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.05.2025
Referansenummer	15072147
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0092
Hjemmelshaver/selger	Abdul Waheed Raja/Naila Kanwal
Bygningssakkyndig inspektør	Rodrigo Peña
Tilstede på befaringen	Abdul Waheed Raja/Naila Kanwal
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	22°C
Rapportdato	25.05.2025 07:56

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Vestre Haugen 10
Postnummer/sted	1054 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	104/77
Andelsnr.	176
Borettslag / Sameie	VALHALL BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 3346 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1976		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Valhall Borettslag beliggende i bydel Alna i Oslo kommune. Borettslaget består av 324 andeler og har felles tomteareal. Tomteareal er opparbeidet med blant annet internstier, sykkelstativer, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer, og underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger utvendig kledd med fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med membran/takpapp (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør fra ukjent årstall med brannklasse EI-30 og lydklasse 35dB, samt kikkehull. Balkongdører og vinduer med karmen av tre utvendig kledd med metall og 2-lags glass fra 2014. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet.

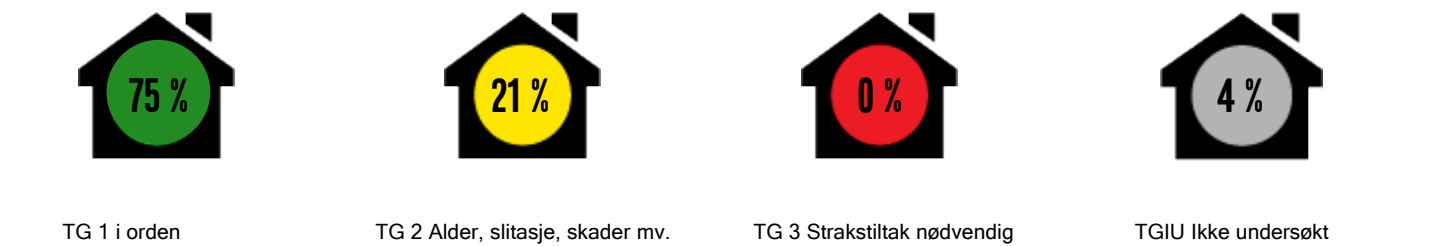
Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entré, gang,to bad, fire soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til innglasset balkong.
Utgang fra kjøkken til balkong.

Adkomst via balkong til utebod.

Leiligheten disponerer i tillegg en biloppstillingsplass med elbil-lader i felles garasjeanlegg, samt bod i underetasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Overflater himling	9	
		Overflater gulv	9	
		Innredning	9	
		Annet	9	
Øvrige rom		Overflater vegger	9	
		Overflater himling	9	
		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Etasjeskiller - 3.etasje		Skjevhetmåling	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	105	2	10	117	6
	Entré, gang, to bad, fire soverom, kjøkken og stue.	Utebod	Innglasset balkong		Balkong
Underetasje		5		5	
		Bod			
SUM	105	7	10	122	6
Total bruksareal: 122 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i underetasje på 5m² (BRA-E).
Adkomst via balkong til utebod på 2m² (BRA-E), inkludert yttervegg mellom leiligheten og boden.

Utgang fra stue til innglasset balkong på 10m² (BRA-B), inkludert yttervegg mellom leiligheten og balkongen.

Leiligheten inneholder 105m² P-ROM og 10m² S-ROM. S-rom består av innglasset balkong.

Rapport

Våtrom - Baderom 1

Baderom fra 2024. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Nedsenket servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med overbelysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget systernekaske. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør og hovedstoppekraner er plassert på vegg. Avtrekksventil for mekanisk avtrekk er plassert på vegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking i gang mot baderom og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 28,2 %, temperatur 24,3 grader C og duggpunkt 4,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 44mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Baderom 2

Baderom fra 2024. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Nedsenket servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med integrert lys. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget systernekaske. Vegghengt armatur ved toalett tilkoblet hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil for mekanisk avtrekk er plassert på vegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 60mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Gulvflate er belagt med laminat. Vegger og himlinger med malte flater. Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2018. Benkeplater av laminat. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer: kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og nedfelt platetopp. Ventilator i overskap med kullfilter, samt overliggende mekanisk avtrekk ut av leiligheten. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Lekkasjestopper er plassert i fordelerskap med fuktsensor plassert i benkeskap under oppvaskkum.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk

	Ventilasjon og avtrekk	Kullfilter i tillegg til separat avtreksskanal ut av bygget.
--	------------------------	--

	TG 2	Overflater himling	Himlingsflate har stedvis ufagmessig utførelse. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------	--------------------	---

		Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	--	-----------------	--

		Innredning	Det registreres fuktrelaterte skader på front over platetopp. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	--	------------	---

		Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
--	--	-------	---

Øvrige rom

Gulvflater er belagt med laminat. Vegger med tapet. Himlinger med malte flater. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverommene, entré og gang. Naturlig ventilasjon via ventiler på vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ventilasjon

	TG 2	Overflater vegger	Det registreres stedvis slitasje, samt stedvis løst tapet på enkelte veggoverflater. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------	-------------------	--

		Overflater himling	Det registreres riss/sprekker stedvis på himlingsoverflater. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	--	--------------------	--

		Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	--	-----------------	--

		Innerdører	Det registreres slitasje på enkelte innerdører. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	--	------------	---

Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling av stue.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert noe skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10mm. Målingene er utført i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det er mer påregnelig med skjevheter i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør og hovedstoppekraner er plassert på bad 1. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderommene.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Ventilasjon



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i felles trappegang utenfor leiligheten. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ja. Uten dokumentasjon.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Nei, oppvaskmaskin er defekt.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er registrert manglende isolasjon på ledning ut fra boks ved oppvaskkum på kjøkken. Bør vurderes utbedret av kvalifisert fagperson.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.

Med bakgrunn i ovennevnte avvik/samt udokumentert el-tilsyn bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Leiligheten har glatt entrédør fra ukjent årstall med brannklasse EI-30 og lydklasse 35dB, samt kikkehull. Balkongdører og vinduer med karmen av tre utvendig kledd med metall og 2-lags glass fra 2014.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc - Innglasset balkong

Utgang fra stue til innglasset balkong på 10m². Balkongen er belagt med betong og har rekkverk av stålkonstruksjoner og glass. Rekkverkshøyden er målt til 121cm. Balkongen har i tillegg utebelysning og stikkontakter.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) - Annet

Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong

Utgang fra kjøkken til balkong på 6m². Balkongen er belagt med betong og har rekkverk av stålkonstruksjoner og glass. Rekkverkshøyden er målt til 106cm.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder i leiligheten oppmålt til 2,19 meter på bad 2, 2,22 meter på bad 1, og 2,34 meter i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert av selger den 19.05.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

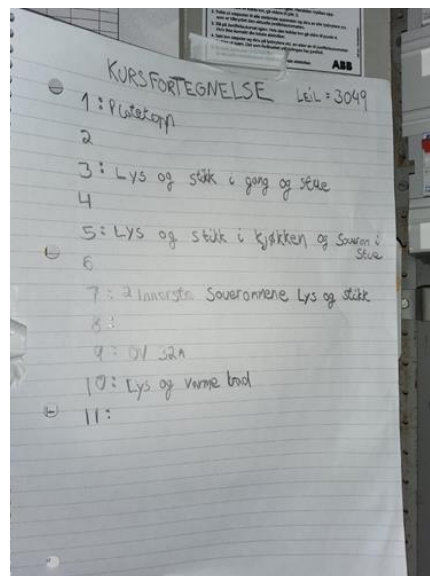
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap merket 3049]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse merket 3049]



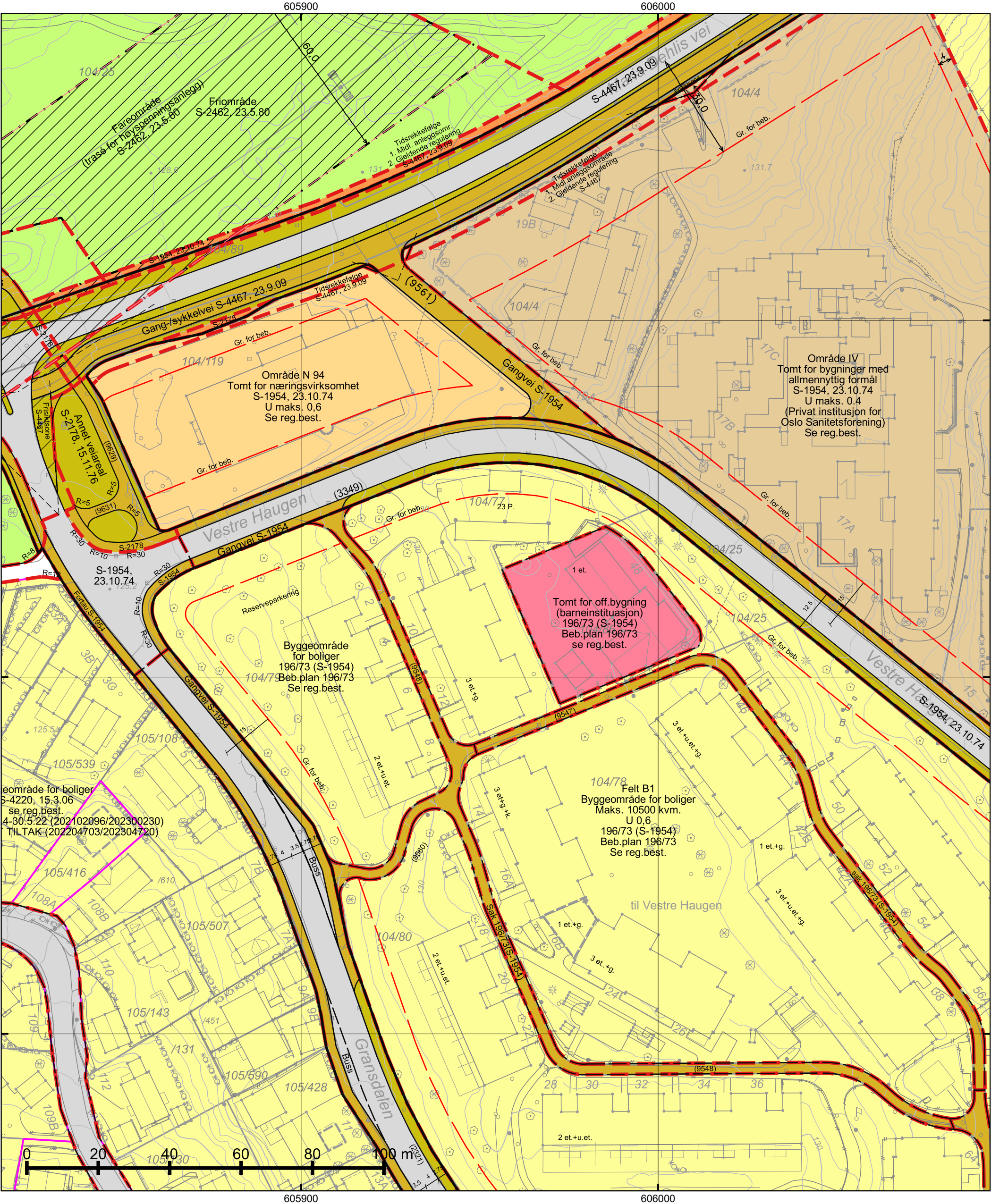
Elektrisk anlegg - [Manglende isolasjon på ledning kjøkken.
]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk baderom 1]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2]



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 19.05.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143208/ 86512415

Adresse: VESTRE HAUGEN 10

Gnr/Bnr: 104/77

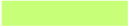
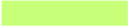
Deres ref.: 62747/ PERROL

Kommentar:

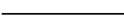
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	142 - Forr./kontor/industri
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

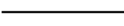
 RbRestriksjonOmråde

 RbRestriksjonGrense

 RbFareOmråde

 RpFareGrense

 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing

 70 - Felles avkjørsel

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

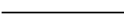
 913 - Formålagrensning

 930 - Reguleringslinje

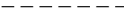
 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

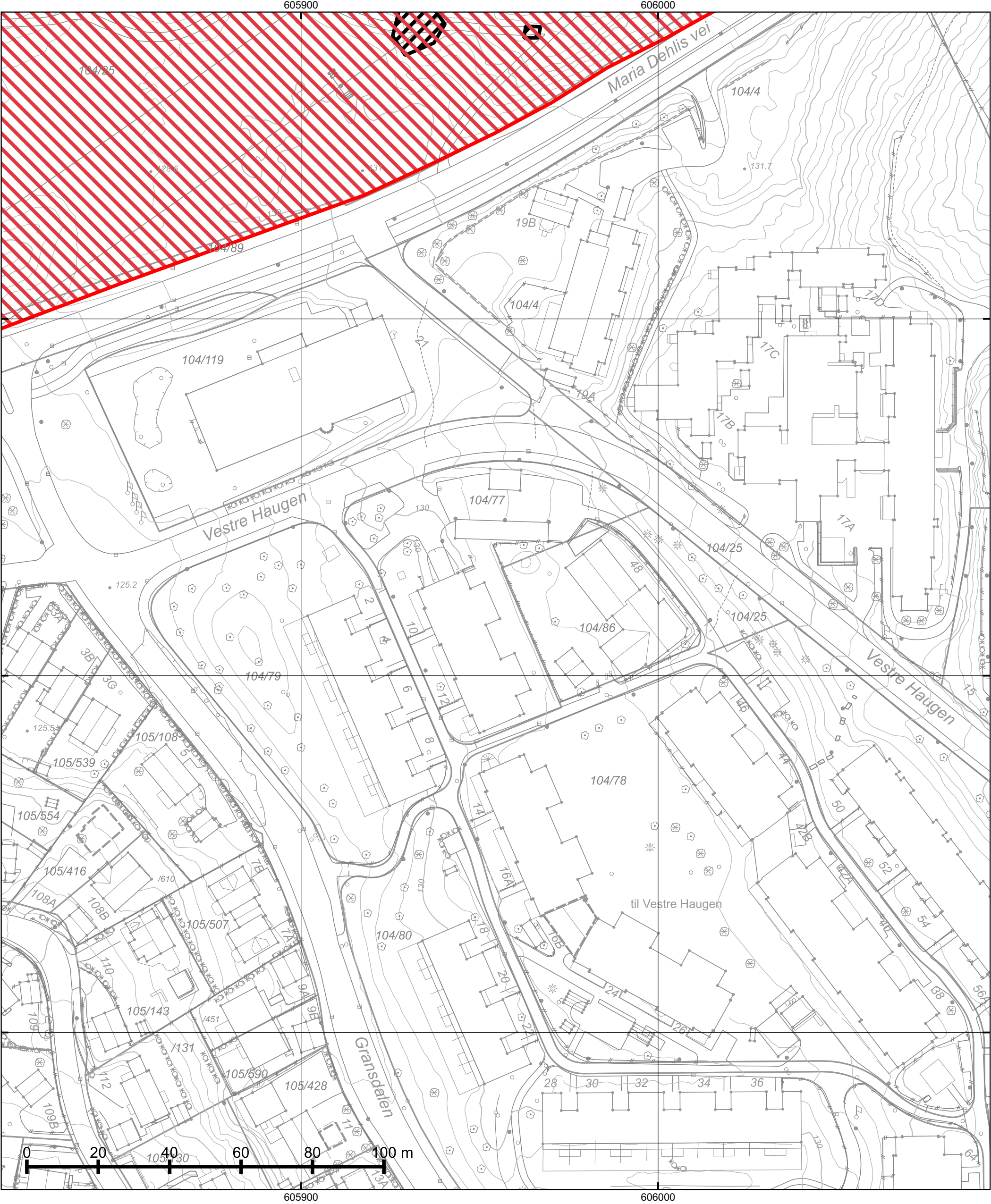
 Feltinndeling

 Grense for bebyggelse

 Frisiktlinje

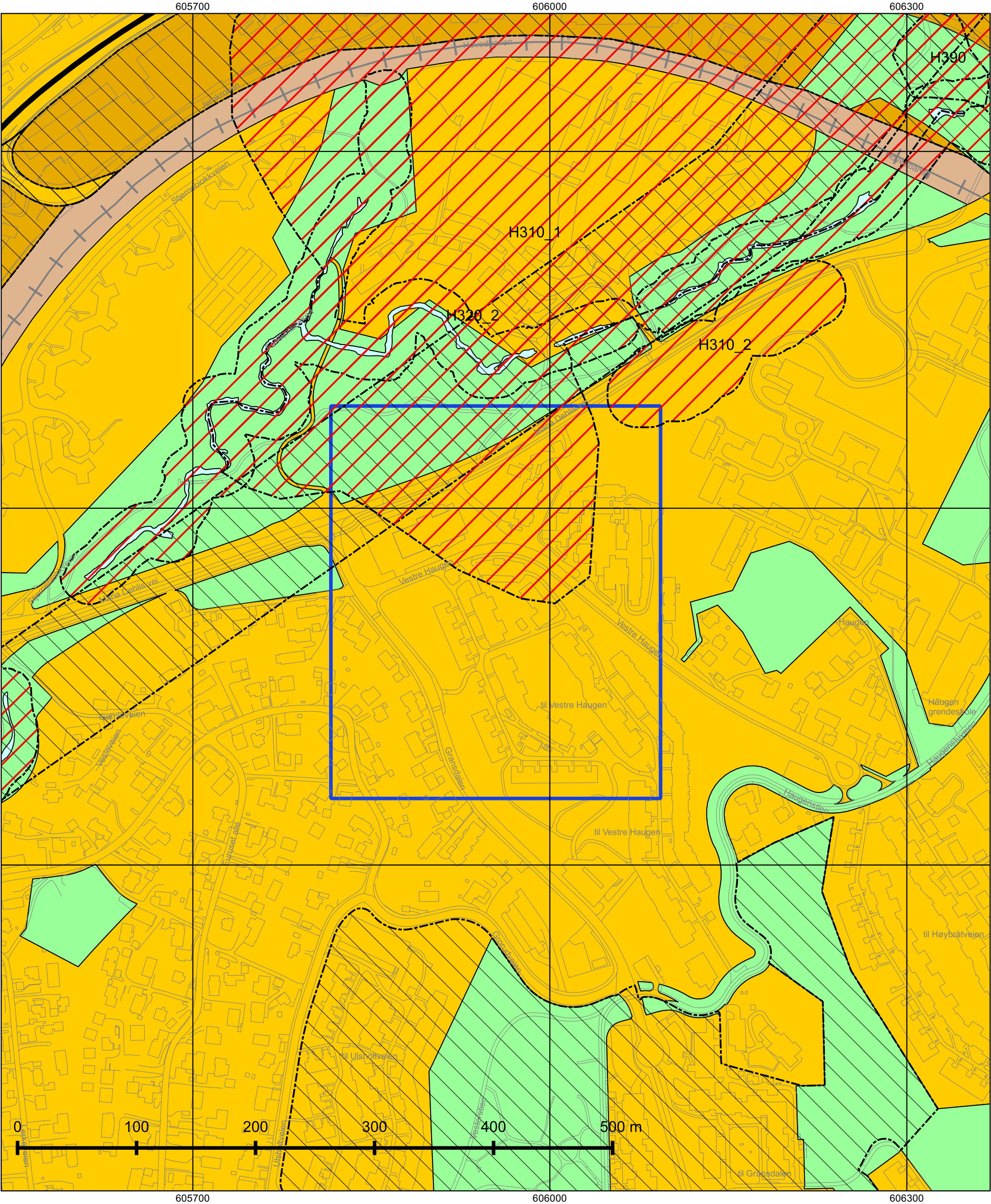
 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 19.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
PlottID/Best.nr: 143208/ 86512415 Adresse: VESTRE HAUGEN 10 Gnr/Bnr: 104/77 Deres ref.: 62747/ PERROL Kommentar:		





Oslo

Dato: 19.05.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 143208/86512415

Deres ref.: 62747/ PERROL

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

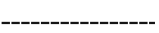
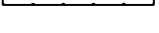
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

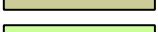
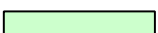
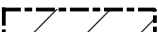
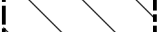
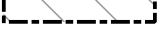
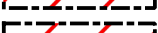
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 450

VALHALL BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VALHALL 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:

2. april 2025 kl. 18:00, Styrerommet, Valhall Borettslag.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av delegert Gransdalen 29 AS

Med vennlig hilsen,

Styret i VALHALL 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

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS leder møtet

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 på møte

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 underskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Styrets arbeid.pdf
 2. Kostnadsdiagram.pdf
 3. Årsregnskap 2024.pdf
 4. Boligomsetning 2024.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 425.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 425.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år Følgende
stiller til valg som styreleder:

- Shahid Dar

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år Følgende
stiller til valg som styremedlem:

- Juachim Reginold
- Trine Frilseth

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år Følgende
stiller til valg som varamedlem:

- Erol Atay
 - Jeanette Berge
-

Sak 8

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:

- Shahid Dar

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år Følgende
stiller til valg som varadelegat:

- Antony Paprotny
-

Sak 9

Valg av delegert Gransdalen 29 AS

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år Følgende
stiller til valg som delegert:

- Shahid Dar
-

Styrets arbeid

Valhall borettslag er oppført mot slutten av 70-tallet, og er et stort borettslag med 324 boenheter. Styret har et ansvar for å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle Borettslaget på en forsvarlig måte. Noe som innebærer et administrativt, økonomisk, juridisk, teknisk og sikkerhetsmessig ansvar. Styret har også ansvar for å behandle saker. Vår økonomiske situasjon Styret arbeider kontinuerlig med borettslagets økonomi. Målet er å få mest mulig vedlikehold ut av felles-kostnadene. Borettslaget har lån i OBOS banken

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

Det er i 2024 avholdt 14 stk. ordinære styremøter. I tillegg er det i denne styreperioden avholdt flere andre møter som for eksempel arbeidsmøter, Styret hadde personlig møter og henvendelser fra beboere, mange møter lfm baderomrehabilitering, møter med byggeleder forbindelse med noen reklamasjonssaker, møter med OBOS-prosjektet, vaktmester sentralen og møter med leverandører.

Det har vært flere byggemøter og befaringer hos beboere og felles områder forbindelse med rehabiliteringsprosjektet.

Generalforsamling ble avholdt 15. mai 2024. Det er sjelden uenighet i styret, og styrearbeidet og samarbeidet flyter bra.

I løpet av 2024 styret har jobbet med flere prosjekter blant

- Utredning bygging av leiligheter
- Gulvet i garasjer
- Overgang til nytt vaktmesterselskap (Vedtak fra generalforsamling 2024)
- Sikre tomte bak Vestre Haugen 74-78 (Vedtak fra generalforsamling 2024)
- Utredning salg av vår andel i Gransdalen 29AS (Vedtak fra GF 2024)
- Rør og baderoms rehabilitering, sluttoppgjør med VBM.

Avtaler med tjenesteleverandører:

I tillegg til Furuset vaktmestersentral har Valhall til daglig følgende leverandører som leverer tjenester.

Tjeneste	Firma
Rørlegger	Høybråten rørlegger
Taktekker	Lillestrøm tak og membran
Elektrikerbistand	Datek elektro, Innstalltørene,
Bomiljø	Securitas
Renhold	Det Norske Renholdsbyrå AS
TV og Internett	Telia tidligere Get
Skadedyr	Boss skadedyr
Garasjeporter	Windsodor
Avfallsbønner	Rein Tek AS
Brannalarm	Schneider Electric
Vaktmester	Bygård service AS fra 1 jan. 2025
Parkering	Vest park AS
Ladeanlegg	Movel AS

Endring av felleskostnader:

Styret har god kontroll over sine kostnader og inntekter, men en del endringer påvirker driften av borettslag, Styret har jobbet regelmessig med sine avtaler eller kontrakter med leverandører for å redusere utgifter blant forsikring, TV/internett og flere andre områder,

Men økte kostnader fra Oslo kommune, forsikring og styret har besluttet å endre felleskostnader 5% i 2025

Beboerkontakt:

Kommunikasjonen med beboere har foregått via

- Vibbo.no
- Felles e-post, valhall@styrerommet.no
- Vakttelefon 97 11 98 96
- Skriv i postkasser/ oppslagstavler.
- Driftskalender for 2024 med nødvendige datoer og telefon, delt til alle innganspartier.

Styret har vært mottagelig for informasjon fra beboere som normalt innleveres i styrets postkasse utenfor Vestre Haugen 68-74.

Vibbo app fra OBOS:

Styret sterkt anbefaler beboere å bruke løsningen Vibbo fra OBOS, dette hjelper veldig mye å kommunisere samt informasjon fra Styret.

Beboere kan finne informasjon om boligselskapet og boforhold ved å logge inn på Vibbo.no. Her finner vi oversikt over bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret

Styret ber alle andelseiere å laste ned Vibbo som app, Med Vibbo som app på iPhone og Android er det enda enklere å holde seg oppdatert på hva som skjer i borettslaget samt andelseiere kan delta på digitalt årsmøte.

Bomiljø- trafikkforhold- adgangskontroll:

Det er til tider uønsket opphold i fellesarealene som ganger, kjellerboder og garasjeanlegg, særlig på nattestid og i skoleferier. Det er registrert enkelte tilfeller av Tyveri og hæverk. Styret har daglig samarbeid med Securitas for å forebygge dette ved hjelp av vakthold, i tillegg har vi kameraovervåking og egeninnsats. Styret samarbeider med politiet for å bekjempe ulovlig opphold, hæverk og bruk av rus etc. på Borettslagets eiendom. Styret har modernisert styringspanelet for eksisterende Overvåking samt byttet ut enkelte kameraer som har vært ødelagt.

Digital bompassering

Borettslag har en bomordning for å begrense unødvendig kjøring inn til gården. Dette av hensyn til sikkerhet, hindring, støy og forurensning. Dersom en har behov for å kjøre inn i borettslag må det betales i automaten ved bommen,

Styret ofte får klager forbindelse med biler som parkere foran bommen, dette er ikke bra for HMS, Ved noen anledninger har bommen vært utsatt for påkjørsel/ hæverk som medfører flere kostnader, Styret har vurdert en komplett løsning for digitalbom og digitalt parkeringssystem.

Det er installert skiltgjenkjenning (ANPR) på internveiene, dette er pga felles sikkerheten i boområder.

Det må være fri vei for Akutt biler (Brann, ambulanse og politiet)

- Passeringsavgiften er samme som før kr 25. kr inkludert mva. betales via Unum app innen 48 timer eller 50 kr. med faktura.
- Bilen må være ute av området innen 30 minutter etter passering.
- Fortsatt samme inn og ut kjøringsregler, ingen innkjøring fra Vestre Haugen 78.
- Det er samme rutiner for beboere med HC-kort, Helsemessige årsaker og servicebiler skal registreres av Styret unntatt for passering avgift Og parkeringsavgifter.
- Ved overtredelse av parkeringsreglene som det er opplyst om på skilt, kan dette medføre illeggelse av kontroll sanksjon og/ eller motorvognen kan bli borttauet.
- Vest Park AS følger parkeringsforskriften

Hvis man oppdager feilparkering, vennligst ta kontakt med kundesenter per telefon

55 60 29 00 eller e-post kundesenter@vestpark.no styret

ber alle beboere å samarbeide.

Søppel håndtering:

Avfallsbrønnene har vært i drift i ca. 12 år. Størrelsen på beholderne er

Tilpasset behovet for borettslaget avfallsmengde. Beholderne har tilstrekkelig kapasitet ved riktig bruk. Glass og metall emballasje skal kastes i containere utenfor bommen (Vestre Haugen 78).

Det har vært problem med henting av søppel ved juletiden i hele området, Der det i enkelte perioder oppleves at beholderen i avfallsbrønner ikke har tilstrekkelig kapasitet skyldes dette ofte feil bruk. Det vil si at enkelte presser inn større fraksjoner/gjenstander, noe som brønnen ikke er beregnet for. Dette medfører

«forstoppelse» som krever ressurser til åpning og påfølgende opprydding. Den type saker spores opp og resulterer i faktura for opprydding til den som har forårsaket dette.

Det meldes fra avfallsetaten at beboere i Valhall har blitt flinkere til å sortere avfallet, men det er fortsatt forbedringspotensialet på dette området. Riktig avfallssortering er et viktig miljøtiltak der styret samarbeider med avfallsetaten for å møte ambisjonene.

Forsøpling i fellesområder

Det er fortsatt noe søppel å finne på tunene, særlig om sommeren. Emballasje fra is, yum- yum nodler og annet er et stort problem. Her oppfordres alle til å snakke med ungene (bruke avfallskasser) Søppelkasser.

For å bekjempe problemet med forsøpling på uteområder har styret iverksatt en ordning der beboere som kaster avfall utenfor angitte plasser skal belastes med kostnadene for opprydding, samt et ekspedisjonsgebyr fra Obos som genererer faktura.

Plassering av gamle møbler og gjenstander i kjellergangene har lenge vært et problem. Styret har i de tilfellene der det har vært mulig å spore frem til beboere som har plassert gjenstander i kjellergangene, pålagt dem å fjerne dette. Styret gjør oppmerksom på at plassering av gjenstander i kjellergangene innebærer en brannfare, samt begrenser rømningsveier. Gamle møbler og lignende kan kastes gratis hos renovasjonsetaten (Oslo kommune).

Åpne boder stenges igjen dette er beboer sitt ansvar, da dette medfører forsøpling og uønsket opphold. Dermed er det viktig at beboeren jevnlig sjekker boden sin, samt installere en solid lås som sørger for tilstrekkelig stengning/sikkerhet mot innbrudd og hærverk. Styret har mottatt en del klager ibm. brudd på husordensregler, som for eksempel støy/husbråk, forsøpling. Styret har i disse tilfeller snakket med, og/eller sendt skriv til dem involverte for å bekjempe dette. I enkelte tilfeller har styret fått bistand fra Securitas/politiet ibm. husbråk og advokat for utkastelse grunnet gjentatte/grove brudd på husordensregler.

Vaskerier

Generalforsamlingen 2017 vedtok å stenge vaskeri. Det ble overlatt til styret å bestemme driften av vaskeriet, Vaskeriet skal være i drift fram til rør og baderom prosjektet er ferdig. Fra sep. 2024 vaskerier er permanent stengt etter at VBM er ferdig med sitt prosjekt. Styre jobber med salg av vaskeriet, arkitekt har laget tegninger.

Dugnader, velferdstiltak og sosiale arrangementer

Av hensyn til kostnader har man Komprimatorbil kun på våren og Høst. Når man har Komprimatorbil er dette bemannet med personell som veileder og påser at helse- og Miljøfarlig avfall ikke kastes.

Styret har dugnad to felles ganger i året på våren og Høst, gjerne før 17.mai med hyggelig avslutning for både voksne og barn. Dette skal også være et sosialt arrangement for store og små. Styret utfordrer nye andelseiere til å delta på dugnaden. Det er en ypperlig anledning til å bli kjent med naboene.

- Velferd, miljø og trivsel tradisjonen tro juletre tent første søndag i advent, Haugen Skoles Musikkorps spilte for oss.
- 17 mai flaggheising, Haugen skolekorps spiller hvert år i hele borettslaget.
- Sommerfest var arrangert 17. juni, grilling, musikk, lek og ikke minst is til alle.

Bestilling av ladepunkt for elbil/ladbar hybrid

Tilbudt ledepunkt er av nyere type og tilpasset de elbiler som selges i dag. Konkret betyr dette at en vil spesifisere et ledepunkt med kontakt type 2, som er dagens EU standard. Hovedmålet med ledepunktene er ikke å kunne tilby «hurtiglading», anlegget dimensjoneres slik at en «normal» elbil vil oppnå full lading i løpet av natten.

Ladesystemets tilgjengelige kapasitet vil variere over døgnet og tilpasses hva borettslaget har av ledig kapasitet i hovedskipene. Borettslaget forutsetter at systemets kapasitet kan kanaliseres til de ledepunkter som i øyeblikket er i bruk. Ved få samtidige brukere og god tilgjengelighet i hovedtavelene forutsettes ledepunktene å kunne gi opp til (7.2 kW i vårt

230V IT anlegg). Ladepunktene vil være dedikert den enkelte parkeringsplass. All forbruk av strøm vil måles på hvert enkelt punkt og vil danne grunnlaget for fordeling av driftskostnader, så som vedlikehold, energi/nett kostnad og administrasjon.

Fra og med 2 des. 2024 er Movel vår nye driftsoperatør for ladestasjonene i garasjene. For å kunne benytte ladestasjonene, må alle brukere bli kunder hos Movel.

Abonnenter betaler 49,- per måned i tillegg til strømforbruk, i tillegg samler Movel inn 30,- per måned per abonnent for å dekke borettslagets utgifter til en serviceavtale på ladeanlegget.

Ladestasjoner i Valhall er med laststyring, får strøm fra samme strømmåler. Dermed blir strømprisen for den enkelte ladekunde en gjennomsnittspris i faktureringsperioden fra strømlleverandør, det vil si én måned. Movel fakturerer våre kunder månedsvis basert på snittprisen pr måned fra kraftleverandør.

Det er strømmåleren fra nettselskapet som registrerer forbruk, mengde og tid, og rapporterer det til vår (Movel) kraftleverandør. Konsekvensen er at de som lader når prisene er lave, trekker gjennomsnittsprisen ned. Mens de som lader når prisene er høye trekker snittet opp.

Bestilling av lader skjer hos Movel, For bestilling av ny boks send e-post til aagesen@movel.no

Har du spørsmål eller trenger hjelp med registreringen, kan du kontakte Movel direkte via deres nettside eller kundeservice.

post@movel.no eller Tlf: 47 50 40 41

Sameiet Furuset vaktmestersentral:

Borettslaget har vært medeier i sameiet Furuset Vaktmestersentral siden 1976 pga. dårlig års resultat og økt kostnader styre Valhall kommet med et forslag for utmelding fra sameie som var godkjent med oppsigelse fra 1 jan. 2025

Styret startet sitt arbeid å finne nytt selskap nærheten av borettslag, etter anbudsprosessen Bygård service AS er valgt tjeneste leverandør for vaktmester og gartner oppgaver. Dette var orientert på beboermøte 2. oktober 2024

Utmelding fra FVS gir fleksibilitet for å kjøpe tjeneste fra hvem som helst leverandør baserer på kvalitet og pris, ikke bundet til ansvar for personal og maskinparken som koster en del penger.

Til orientering er resultatregnskap og balanse satt inn bakerst i årsrapporten.

Gransdalen 29 AS:

Gransdalen 29 AS var etablert 31.07.2002, selskap var kjøpt av følgende borettslagene (aksjonærer) fra OBOS eiendom.

Navn	Antall aksjer	Andel
BJØRNHEIM BORETTSLAG	209	20,90 %
VALHALL BORETTSLAG	173	17,30 %
NORDRE GRAN BORETTSLAG	143	14,30 %
NEDRE HAUGEN BORETTSLAG	142	14,20 %
SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG	134	13,40 %
ØVRE FURUSET BORETTSLAG	100	10 %
GRANSLETTA BORETTSLAG	99	9,90 %

Bygget var kjøpt for å sikre Vaktmestersentralen, borettslagene tok solidaritetslån som har en rest saldo på ca. 4 mil.

Generalforsamlingen 2024 gitt styret i Gransdalen 29 AS fullmakt til å utrede mulighetene for salg av Gransdalen 29. Før en videre beslutning tas skal det innkalles til aksjonærmøte, alternativt ekstraordinær generalforsamling. Generalforsamlingen fattet sitt vedtak enstemmig.

Rør og baderomsrehabilitering

Styret ved flere anledninger har varslet om status på rør og baderom i borettslaget. Generalforsamling 2020 har allerede vedtatt rehabilitering av rør og bad derfor styret har engasjert OBOS-prosjektet.

Prosjektet har flere faser og vi er i siste fase. Det vil si at vi jobber med kostnads oversikt, tidligere tegninger, markeds priser ikke minst låne muligheter.

Det har vært flere møter og befaringer for å kartlegge, planlegge for en beskrivelse til anbudsrunde.

Styret søkte lån hos OBOS-banken etter beregning av kostnader, lån på 115 million er godkjent, beløpet skal ikke brukes før entreprenør skal starte.

Styret tar hensikten til korona tiltak fra myndighetene, arbeidet i leilighetene starter snart etter samfunn er åpen.

Det er kommet en del spørsmål forbindelse med rør og baderomsrehabilitering. Styret jobber daglig med å holde kontroll over kostnader for effektiv drift.

Innholdet som ble beskrevet under forrige generalforsamling er:

- Eksisterende overflater rives ned til bærende dekke/vegg. Membran etableres.
- Nye overflater med flis på gulv og vegg.
- Nytt vegghengt wc til samtlige.
- Opplegg (vann og avløp) til vaskemaskin.
- Ny nedsenket gips Himling.
- Nye dørlister. Eksisterende dør males på innside.
- Eksisterende sanitærutstyr (med unntak for wc) de- og monteres.
- Eksisterende belysning de- og monteres.
- Det kan inkluderes en utstyrspakke som en del av grunnpakken.

Denne kan inneholde:

- Ny servantinnredning med skuffer.
- Nytt speilskap med belysning.
- Nytt servantbatteri.
- Nye dusjvegger i herdet glass. (badekar kan vurderes)
- Nytt dusjbatteri og garnityr.
- Nytt kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.

Styret jobber for beboere, har fokus på kostnader og kvalitet. Vi ber beboere å følge informasjon fra styret.

Vi takker deres forslag, men det er faglige vurderinger legger vi til grunn i beslutninger.

Annen informasjon om borettslaget Styret

Styret har kontor i mellombygget, Vestre Haugen 68-74.

Styret anbefaler å bruke Vibbo, dette bidra med god kommunikasjon og informasjonen.

Styrerommet har telefon 971 19 896. telefon tid er fra kl.1600-1800 på hverdager (gjelder kun viktige hendelseder), Kun SMS på lørdag og søndager.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om vektertjeneste. Om beboerne har behov for assistanse av vektoren ved for eksempel husbråk og lignende send SMS til 97 11 98 96

Parkering

Borettslaget har gjesteparkeringsplasser og garasjer. Garasjene er tilknyttet leilighetene. Borettslaget har avtale med Vest Park om håndheving av borettslagets parkeringsbestemmelser. Ulovlig parkering inne på borettslagets område medfører bøtelegging. Gjester kan parkere i inntil 2 døgn på anviste parkeringsplasser. Gjestebiler må registreres av andelseier i UNUM App, Dette gjelder ikke beboere, firmabiler og vil kunne bli bøtelagt.

Nøklebrikke/Postkasseskilt

Nøklebrikke kan bestilles hos Styre via Vibbo. Hver leilighet kan ha maks 5 brikker, barn skal ikke ha tilgang til felles områder kun til inngangspartier.

Postkasseskilt bestilles privat, skilt må ha 4 si er leilighetsnummer.

Renhold

Trapper og fellesområder vaskes av eksternt firma ukentlig, alle sko og andre gjenstander i trapperom fjernes, dette hjelper renholdfirma til å vaske.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger 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 Styret på tlf. 97 11 98 96. Det er Styreleder sitt ansvar å registrere saken hos forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Hvis du har feil på anlegget eller spørsmål så kontakt Teias (Get) kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Styret kan ikke hjelpe med tekniske ting.

Ikke demonter fiber boks eller kabel dette kan skape problem for internettsignaler.

Større vedlikehold og rehabilitering 2002-2006

- Rehab/større vedlikehold

2002/2003

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

2004/2005

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

2006

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

2007

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

2007/2009

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

2010

- Tak over rekkehus Vestre Haugen 28-36 fornyet og oppgradert etter brann skader.
- Vaskeri er oppgradert med nye vaskemaskiner og data system kortleser, 2 boenheter kan vaske samtidig i vaskeri.
- Grønt området var oppgradert med nye planter.
- Styret har byttet forsikringsselskap pga. høye priser er gått over til Nemi forsikring, gevinst for borettslaget er ca. 130 000 nok.
- Etter godkjenning fra Generalforsamling i 2010 2 hybel leilighet er solgt borettslag har fått inntekt på 1 800 000 NOK.

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

2011

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

2012

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

2013

- I 2013 ble hele overvåkningssystemet i garasjene byttet ut til nytt moderne system

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

2014

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

2015

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

- Det har vært brannskade i oppgang 56, det er skiftet nye postkasser, lamper og hele trapperom er ferdig malt.

2016

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

2017

- Markiser til øverste leiligheter i rekkehusene fra Vestre Haugen 2-36
- Korrigering av avløpsrør i vh.60 samt nytt gulv i inngangen
- Vannskade VH.56 10.06.2017

- Vannlekkasje Vh.68 7.10.2017
- Vannlekkasje 10.09.2017 Vh.74
- Hoved ettersyn av lekeplasser 11.10.2017
- Service brannanlegg 30.08.2017
- Reparasjon utebelysning i parkeringen
- Reparasjon av jordfeil i rekkehusene
- Brannslukningsapparat utdeling og retur
- Sluttoppgjør med byggefirma S-bygg
- Et års befaring med byggefirma
- Rens av avtrekksystem i hele borettslaget
- Ny avtale med GET for TV og Internett (nytt fibernett)

2018

- El tavler og ladestasjoner el-biler:

Følgende 10 årsplan borettslaget måtte skifte hoved elektriske tavler for å dekke dagens HMS krav, fra skru sikringer til automat system. Styret har jobbet lenge med dette prosjektet. Pristilbud ble hentet fra flere leverandører både i 2017 og 2018.

Med en grundig gjennomgang har styret valgt firmaet Datek elektro for å skifte hovedtavler i alle 13 blokker. Tillegg til dette har styret hentet anbud i forbindelse med ladestasjoner. Forslaget ble godkjent i generalforsamling i 2018, så begge prosjektene ble slått sammen og ble vurdert isforhold til pris og kvalitet. Installasjon startet i slutten av 2018. Dette er et stort prosjekt som kommer til å bli ferdig i slutten av mars 2019. Jobben skal etterkontrollers av en godkjent tredje part.

- Skiltavlesningssystem:

I 2018 har styret sett flere løsninger for å sikre tilganger til garasjen. F.eks. brikkeløsning, GSM løsning og skiltavlesningssystem. Vi fikk et bra tilbud i forbindelse med automatisk skiltavlesningssystem som er gratis ferdig installert på begge garasjene og det er kun registrerte biler som kan kjøre inn og ut.

- Skiftet alle tak sluk:

På grunn av kraftig vinter i 2017-2018 opplevde vi en del problemer med taksluk og vannlekkasje. Styret har besluttet og bytte ut alle taksluk med nytt rør for avløp for alle 13 blokker. Dette er for å sikre videre vannlekkasjer og få kontroll over forsikringsskader. Jobben er ferdig utført av Lillestrøm tak og membran.

- Radon måling:

I 2018 har styret sjekket flere muligheter for å gjennomføre radon måling i leilighetene på bakkeplan. Dette er en del av lovpålagt HMS runde. Styret har kjøpt Radon målere som skal plasseres to stykker i hver leilighet i begynnelsen av 2019. Resultatet skal følges opp.

- Ny avtrekksvifter i vh.52, 56, 74, 76, 78

Etter 10 års plan har styret besluttet å bytte ut alle takvifter for å forbedre inne klimaet og spare strøm. Dette er kartlagt og byttes ut i begynnelsen av 2019. 5 takvifter er allerede byttet ut i 2018.

- Nye gelendre pulverlakkert:

2018 ble det montert nye gelendre ved inngangspartier og på fellesområder. Dette er å redusere personligskader og skader på bygninger.

- Maling av alle terrasser:

Etter rehabilitering i 2016 ble det besluttet og ikke å male terrasser på to år for å tørke treverket. Styret har hentet flere pristilbud fra flere firmaer og valgte et firma som har gjennomført maling av alle terrasser både på bakkeplan og første etasje i rekkehusene.

- Nye kamera overvåkning:

Etter generalforsamling i 2018 har styret hentet pristilbud og valgt et firma som har installert i kjellergangene og på søppelstasjonene for å sikre hærverk.

- Nye belysning i kjelleren vh.28-36: Etter brannskader i vestre haugen 28 til 36 har styret besluttet å ha nye lamper og automat styring. Dette er gjennomført i hele kjeller gangen Vestre Haugen 28-36.

- Ny veibom med betalingskort system:

I 2018 har styret bestilt montering av to bom med kortlesere for å unngå kontant håndtering. Det var en del problemer med gamle bomber som var nesten 10 år gamle samt betaling av mynter til banken. Nå kan alle betale med all slags bankkort. Transaksjonene ble bokført rett inn i regnskap.

- Ekstra varmtvann bredere blokk 201, 202, 203 og 206:

På grunn av mye forbruk av varmtvann måtte styret installere ekstra bredere på noen blokker for å dekke varmtvannsbehovet. Dette er ferdig installert av vår egen rørlegger Ringside.

- Nytt forsikringsselskap:

Flere skader i 2017 og 2018 og økende premier fra vårt forrige forsikringsselskap, har styret gått over til nytt forsikringsselskap som ga en årlig gevinst på ca. 200 000.

2019

- Bygging av paviljong ved vh.78

I 2019 ble den gamle paviljongen foran vestre haugen 78 bygget om til lager plass som brukes av styret og vaktmester.

- Utskifting av skadet fasadeplater gjennom forsikring

Styret hadde gjennomgang av utvendig fasadeplater og klaget til forsikringsselskapet av byggefirmaet. Reklamasjonen ble godkjent og dem har skiftet en del fasadeplater.

- Montering av frostsikre utekraner 4 steder.

I 2019 ble det montert fire nye utekraner i nærheten av søppelstasjoner. De kan brukes til spyling av disse stasjonene.

- Tømming av sandfang/utvendige kummer

Styret engasjerte et firma til å tømme utvendig sandfang i borettslagsområder. Disse sandfangene var fulle.

- Planting

Styret har kjøpt en del planter for hele borettslaget, spesielt på forsiden av blokkene og rekkehusene.

- Nye varmevifta i lille garasjen

I 2019 ble en ny og stor varmevifte montert i den lille garasjen ved porten, for å holde temperaturen normal og stabil.

- Flytting av vaktmesterkontor fra Vh.72 til vaskeriet

I forbindelse med bygging av to leiligheter måtte styret flytte noen boder et annet sted. Derfor ble det bygget nye boder i gamle kjølelager der vaktmester hadde kontoret sitt. Mens vaktmester ble flyttet til vaskeriet. Samt lagersted.

- Oppgradering av utebelysning med led

All privatutebelysning som borettslaget har ansvaret for, har blitt byttet ut med led belysning, både ved lekeplassen og parkeringsplasser.

- Oppgradering av lekeplasser

I 2019 ble alle lekeplasser oppgradert foran vestre haugen 78, 26 og den store lekeplassen. Alle sandkasser er fjernet og erstattet med gummiblegg

- Bygging av 2 leiligheter

Etter godkjenning fra generalforsamling, har styret gitt kontrakt til et firma for å bygge to leiligheter ved de gamle vaskeriene. I vestre haugen 56 og 62. Disse to leilighetene er registrert og i slutfasen. Klar til salg iløpet av sommer 2020.

2020

- Etter godkjenning fra generalforsamling, har styret gitt kontrakt til et firma for å bygge to leiligheter ved de gamle vaskeriene. I vestre haugen 56 og 62. Disse to leilighetene er registrert hos kartverket er i slutfasen hos plan og bygningsetaten i Oslo. Klar til salg i løpet av 2021. · Prosjektering av Rør og baderehabilitering

- Garasjeport

- Utskifting av Cembrit plater

- Rehabilitering av HC garasjer

- Service søppeldunker

- Oppgradering av inngangspartier og trapperom

- Nye varmeovner i alle inngangspartier

- Sykkelparkering utenfor 50-72 og 68

- Oppgradering av trapperom til begge garasjeanlegg ·

Montert nye informasjonstavler i alle inngangspartier.

- Nye branndører i begge garasjer.

2021

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

2022

- 2 leiligheter er ferdig bygd, det var en del krav PBE men begge er nå godkjent.

Styret er i gang med å selge dem.

- Overvåkningskamera i garasje, kjelleren samt parkerings områder er oppdatert med nytt system med bedre kvalitet.

- Prosjektet rør og baders rehabilitering er ferdig for følgende adresser.

Vestre Haugen 38-46

Vestre Haugen 50-56

2023

- Prosjektet rør og baders rehabilitering er ferdig for følgende adresser.

Vestre Haugen 58-62

Vestre Haugen 70-72

Vestre Haugen 64-78

Vestre Haugen 10-12

Vestre Haugen 14-16 Vestre

Haugen 24 26

Vannsirkulasjonspumper er byttet i bredder rommet for

Blokk 206-207

Blokk 211

Blokk 209-210

- Det har vært kontroll av brannslukningsapparater i alle leiligheter, skiftet ut defekte apparater.

- Nye røykvarslere er montert i alle leiligheter med 10 års batteritid.

- Nytt garasjeport i store garasjen under Vestre Haugen 38-78.

- Det er montert trafikklys både innvendig og utvendig av garasjeporter for begge garasjer, dette er å regulere trafikken gjennom porter.

2024

· Prosjektet rør og baderomrehabilitering er ferdig for følgende adresser.

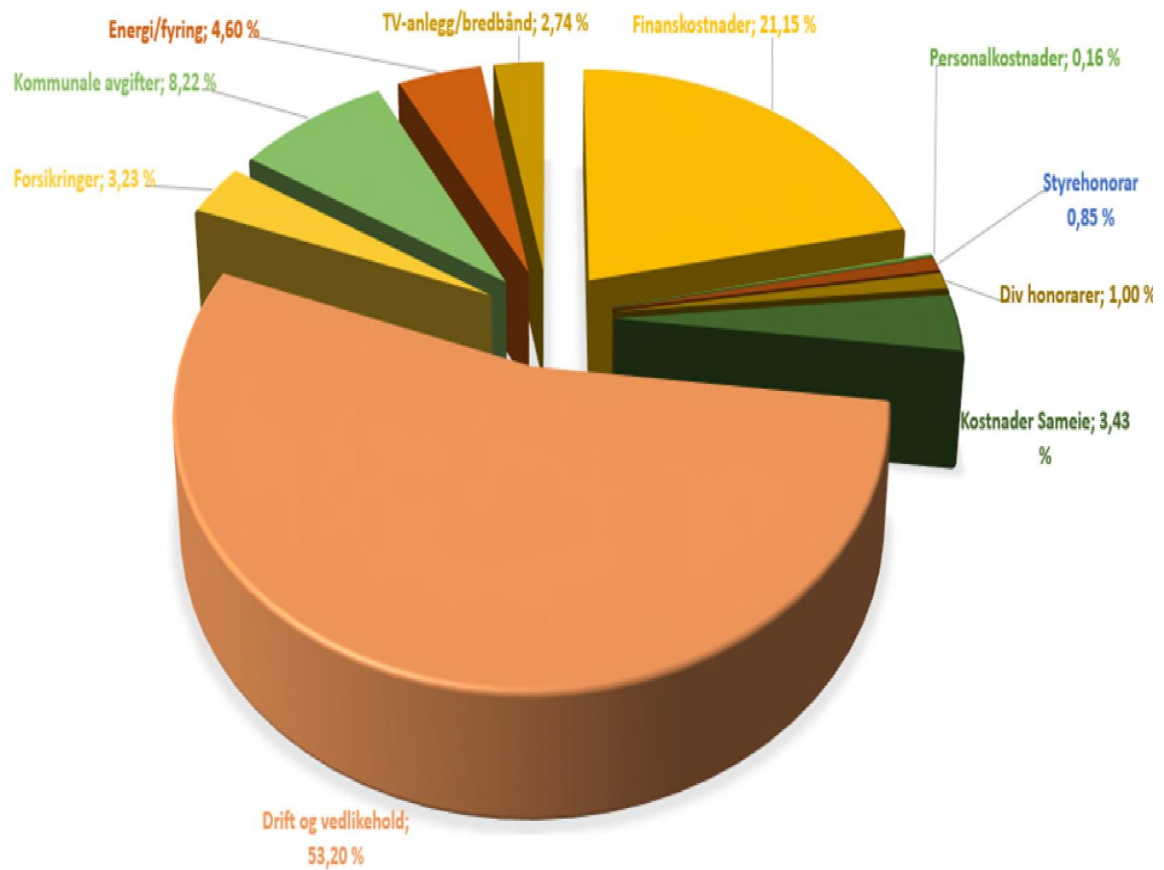
Vestre Haugen 2-8

Vestre Haugen 18-22

Vestre Haugen 28-36

Tilbakeføring av uteområder

Kostnadsdiagram



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.		-465 642	5 700 460
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-23 218 009	-39 121 189
Tilbakeføring av avskrivning	16	55 888	55 888
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	5 727 685
Tillegg for nye langsiktige lån	21	30 000 000	30 469 828
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-3 038 101	-3 349 193
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	48 000
Innsk. øremerk. bankkto		-18 800	-10 501
Reduksjon langsiktig fordring		87 828	87 828
Endring egenkapital i fellesanlegg		76 388	-74 648
Investering i aksjer/andeler		0	200
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 945 194	-6 166 101
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 479 552	-465 641
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 656 366	3 849 249
Kortsiktig gjeld		-1 176 814	-4 314 890
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 479 552	-465 641

VALHALL BORETTSLAG
ORG.NR. 951 660 760, KUNDENR. 450

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	25 827 316	23 783 350	25 827 000	27 099 000
Andre inntekter	3	538 497	379 594	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		26 365 812	24 162 944	25 827 000	27 099 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-79 896	-74 141	-71 000	-71 000
Styrehonorar	5	-425 000	-425 000	-425 000	-425 000
Avskrivninger	16	-55 888	-55 888	0	0
Revisjonshonorar	6	-28 888	-17 375	-18 000	-19 000
Andre honorarer		-90 000	-75 000	-75 000	0
Forretningsførerhonorar		-320 385	-304 255	-322 500	-339 000
Konsulenthonorar	7	-56 615	-54 323	-50 000	-20 000
Kontingenter		-64 800	-64 800	-64 800	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-26 469 255	-44 210 438	-46 305 000	-1 307 000
Forsikringer		-1 606 178	-1 316 408	-1 450 000	-1 500 000
Kommunale avgifter	9	-4 089 140	-3 492 823	-4 052 000	-4 608 880
Kostnader sameie	15	-1 708 276	-1 548 694	-1 625 176	-1 300 000
Energi/fyring	10	-2 290 520	-2 422 704	-3 000 000	-2 900 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 364 890	-1 303 072	-1 500 000	-1 560 000
Andre driftskostnader	11	-699 974	-777 105	-679 000	-698 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-39 349 705	-56 142 026	-59 637 476	-14 812 880
DRIFTSRESULTAT		-12 983 893	-31 979 082	-33 810 476	12 286 120
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	291 629	300 150	0	0
Finanskostnader	13	-10 525 745	-7 442 257	-9 355 000	-10 026 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-10 234 117	-7 142 107	-9 355 000	-10 026 000
ARSRESULTAT		-23 218 009	-39 121 189	-43 165 476	2 260 120
Overføringer:					
Udekket tap		-23 218 009	-39 121 189		

VALHALL BORETTSLAG
ORG.NR. 951 660 760, KUNDENR. 450

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	63 158 865	63 158 865
Tomt		1 551 931	1 551 931
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	929 268	1 005 656
Andre varige driftsmidler	16	85 271	141 159
Aksjer og andeler	17	20 700	20 700
Langsiktige fordringer	18	1 250 395	1 250 380
SUM ANLEGGSMIDLER		66 996 430	67 128 691
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	19	2 267 802	2 063 657
Driftskonto OBOS-banken		2 271 644	1 577 328
Sparekonto OBOS-banken		116 920	208 263
SUM OMLØPSMIDLER		4 656 366	3 849 249
SUM EIENDELER		71 652 797	70 977 940
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 324 * 100		32 400	32 400
Udekket tap	20	-146 726 344	-123 508 335
SUM EGENKAPITAL		-146 693 944	-123 475 935
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	201 623 725	174 661 826
Borettsinnskudd	22	14 993 000	14 993 000
Avsetning bomiljøtiltak	23	553 201	484 158
SUM LANGSIKTIG GJELD		217 169 926	190 138 984
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 115 922	3 270 250
Skyldige offentlige avgifter	24	105	52
Påløpte renter		60 046	812 588
Påløpte avdrag		0	231 629
Annen kortsiktig gjeld	25	742	371
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 176 814	4 314 890
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 652 797	70 977 940
Pantstillelse	26	254 794 500	254 794 500
Garantiansvar	15	963 768	1 021 856

Oslo, 05.03.2025
Styret i Valhall Borettslag

Shahid Dar

Gunnar Løvheim

Juwachim J. Reginold

Veronika Solbrekke

Antoni Paprotny

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.

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	25 441 956
Trappevask	373 248
Ekstra kjellerbod	10 200
Parkering	1 260
Eiendomsskatt	652
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	25 827 316

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kortterminal	111 520
Lading av kjøretøy	126 477
Ladebokser	298 600
Nøkler	100
Utleie	1 800
SUM ANDRE INNETEKTER	538 497

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 640
Påløpte feriepenger	-742
Arbeidsgiveravgift	-73 514
SUM PERSONALKOSTNADER	-79 896

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 425 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 225, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 28 888.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 125
Tilleggstjenester, OBOS	-45 390
OBOS Prosjekt AS	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-56 615

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Skadeoppgjør	200 000
Prosjektledelse OBOS Prosjekt	-867 583
Hovedentreprenør VBM Byggfornyelse AS	-24 211 128
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-24 878 710
Drift/vedlikehold bygninger	-349 475
Drift/vedlikehold VVS	-111 087
Drift/vedlikehold elektro	-140 406
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-145 890
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 824
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 061
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 731
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-581 037
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-142 856
Egenandel forsikring	-43 000
Kostnader dugnader	-5 179
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-26 469 255

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-654
Vann- og avløpsavgift	-2 799 883
Renovasjonsavgift	-1 288 603
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 089 140

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 058 777
Strøm oljefyr el.bereder	-1 231 743
SUM ENERGI / FYRING	-2 290 520

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-106 932
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 085
Diverse leiekostnader/leasing	-9 224
Verktøy og redskaper	-9 934
Telefon-/kontormaskiner	-8 498
Driftsmateriell	-10 806
Vakthold	-44 363
Renhold ved firmaer	-410 263
Andre fremmede tjenester	-10 165
Trykksaker	-18 068
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 225
Andre kontorkostnader	-7 172
Telefon, annet	-18 534
Porto	-190
Bank- og kortgebyr	-4 792
Velferdskostnader	-17 724
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-699 974

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	25 453
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70 970
Kundeutbytte fra Gjensidige	145 250
Andre renteinntekter	49 955
SUM FINANSINNTEKTER	291 629

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 516 494
Renter på leverandørgjeld	-9 251
SUM FINANSKOSTNADER	-10 525 745

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1978	59 100 000
Tilgang 2023	4 058 865
SUM BYGNINGER	63 158 865

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

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

NOTE: 15**GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 16,74 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 963 768.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kontormøbler		
Tilgang 2017	43 485	
Tilgang 2020	66 275	
Avskrevet tidligere	-96 504	
Avskrevet i år	-13 255	
		1
TV-overvåkning		
Tilgang 2022	213 168	
Avskrevet tidligere	-85 266	
Avskrevet i år	-42 633	
		85 269
Søppelhus		
Tilgang 2013	3 191 750	
Avskrevet tidligere	-3 191 749	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		85 271
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-55 888

NOTE: 17**AKSJER OG ANDELER**

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

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

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

NOTE: 18**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Miljøbankkonto	584 231
Grandsalen 29 AS	666 164
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	1 250 395

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for tillitsvalgte	20 000
Kundefordringer	221 250
Forskuddsbetalte kostnader	2 026 552
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 267 802

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

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022-2023	-180 187 899
Økning i år	-30 000 000
Nedbetalt tidligere	5 526 073
Nedbetalt i år	3 038 101
	-201 623 725
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-201 623 725

NOTE: 22**BORETTSINNSKUDD**

Økt 2023	-48 000
Opprinnelig 1978	-14 702 700
Økt 2002	-62 800
Økt 2009	-91 800
Økt 2010	-37 200
Økt 2012	-15 900
Økt 2013	-17 300
Økt 2014	-17 300
SUM BORETTINNSKUDD	-14 993 000

NOTE: 23**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-553 201
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-553 201

NOTE: 24**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-105
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-105

NOTE: 25**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-742
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-742

NOTE: 26**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 993 000
Pantelån	201 623 725
TOTALT	216 616 725

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

Bygninger	63 158 865
Tomt	1 551 931
TOTALT	64 710 796



Til generalforsamlingen i Valhall Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valhall 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 uavhengighetsstandarter) 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 avviklet.

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>.

Oslo, 11. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Boligomsetning 2024

Antall soverom	Antall solgt	Gjennomsnittspris
1	2	Kr.3.341.263
2	10	Kr. 4.052.878
3	2	Kr. 4.686.034

Solgt	Totalpris	Antall soverom
18.11.2024	3 880 472	2
04.11.2024	4 407 284	2
28.10.2024	3 617 284	2
30.09.2024	3 718 041	2
09.09.2024	3 339 522	1
28.08.2024	4 536 149	2
23.08.2024	5 033 742	3
19.06.2024	3 343 003	1
04.06.2024	3 305 581	2
14.05.2024	4 686 034	3
29.04.2024	4 705 688	2
23.04.2024	4 642 646	2
17.04.2024	3 964 000	2
12.01.2024	3 751 638	2

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25

Selskapsnummer: 450 Selskapsnavn: VALHALL 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: oenf@obos.no

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

Innholdsfortegnelse til vedtekter

1. Innledende bestemmelser

- 1-1 Formål
- 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

2. Andeler og andelseiere

- 2-1 Andeler og andelseiere
- 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

3. Forkjøpsrett

- 3-1 Forkjøpsberettigede
- 3-2 Interne forkjøpsberettigede
- 3-3 Behandlingsregler og frister
- 3-4 Rettsovergang til nærstående
- 3-5 Spesialleiligheter

4. Borett og overlating av bruk

- 4-1 Boretten
- 4-2 Overlating av bruk (Brl.Kapittel 5,11)
- 4-3 Bygningsmessige arbeider

5. Vedlikehold

- 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
- 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
- 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

- 6-1 Felleskostnader
- 6-2 Betaling av felleskostnader
- 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

- 7-1 Mislighold
- 7-2 Pålegg om salg
- 7-3 Fravikelse

8. Styret og dets vedtak

- 8-1 Styret
- 8-2 Styrets oppgaver
- 8-3 Styrets vedtak
- 8-4 Representasjon og fullmakt
- 8-5 Retningslinjer for styrearbeid

9. Generalforsamlingen

- 9-1 Myndighet
- 9-2 Tidspunkt for generalforsamling
- 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
- 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- 9-5 Møterett
- 9-6 Møteledelse og protokoll
- 9-7 Stemmerett og fullmakt
- 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

- 10-1 Inhabilitet
- 10-2 Taushetsplikt
- 10-3 Mindretallsvern

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

- 11-1 Vedtektsendringer
- 11-2 Forholdet til borettslovene

VEDTEKTER

Vedtekter for Valhall Borettslag org nr 951660760.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.2006, 22.05.2013, 30.05.2018, 26.05.2021 og 12.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av 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 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

3-5 Spesialleiligheter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting 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 oppstaking 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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Retningslinjer for styrearbeid

§-1 Formålet med retningslinjene.

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

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

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

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

Generalforsamlingen er borettslagets øverste styringsorgan.

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

§-2 Forvalteransvar for fellesmidler.

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

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

Styreleders ansvar, fullmakter og oppgaver

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

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

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

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

Nestleder

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

Styremedlemmers ansvar, fullmakter og oppgaver

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

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

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

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

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

Varamedlemmer

Styremedlemmers fravær, i kortere eller lengre tid, skal meldes til styreleder.

Dette for at varamedlem kan inntre i styret med stemmerett, samt at de praktiske oppgavene kan bli ivaretatt av andre.

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

Inntreden i styret i valgperioden

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

Styremøtets form

Styreleder leder innkaller til konstituerende styremøte snarest mulig etter generalforsamlingen. Det foretas valg av nestleder og eventuelt andre funksjoner. Attestasjonsrett og signaturbrikker fordeles. Styremøtene ledes av styreleder som også forbereder styresaker, utarbeider dagsorden og innkaller til møtene.

Styremøter avholdes så ofte det trengs/etter behov.

Det må alltid være en som har referent oppgaven på styremøter.

Saksbehandling

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

Referat

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

§-3 Tillitsvalgtes lojalitet til borettslaget.

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

§-4 Tillitsvalgtes habilitet.

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

§-5 Bruk av anbud/tilbud - effektiv ressursbruk.

For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for laget. For enkeltstående eller løpende oppdrag eller arbeider som utgjør større beløp bør dette alltid skje. Styret fastsetter ut fra lagets størrelse og aktivitet en beløpsgrense for hva som regnes som større beløp og den fastsatte beløpsgrense opplyses i årsberetningen. Beløpsgrensen skal styreprotokollføres.

Dersom styret i enkeltsaker finner å måtte fravike regelen om bruk av anbud skal dette styreprotokollføres.

§-6 Taushetsplikt og innsynsrett.

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

§-7 Tillitsvalgtes belønning for innsats og resultater.

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

§-8 Attestasjon og anvisning av utbetalinger.

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

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

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

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

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

§-9 Personlig adferd.

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

§-10 Forholdet til offentligheten.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for VALHALL BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951660760

Møtet ble avholdt 2. april kl. 18:00, Styrerommet, Valhall Borettslag.

Antall stemmeberettigede som deltok: 69

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS leder møtet

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ Vedtatt.

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

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:

Zaffer Khan fører protokoll, May-Kristin Windahl signerer protokoll

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 425.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 425.000

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Shahid Dar

Følgende stilte til valg:

Shahid Dar

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Trine Frilseth

Juachim Reginold

Følgende stilte til valg:

Trine Frilseth

Juachim Reginold

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Erol Atay

Jeanette Berge

Følgende stilte til valg:

Erol Atay

Jeanette Berge

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Shahid Dar

Følgende stilte til valg:

Shahid Dar

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Antony Paprotny

Følgende stilte til valg:

Antony Paprotny

9. Valg av delegert Gransdalen 29 AS**Delegert (1 år)**

Følgende ble valgt:

Shahid Dar

Følgende stilte til valg:

Shahid Dar

Møteleder: Zaffer Khan /s/

Protokollvitne: May Kristin Windahl /s/

HUSORDENSREGLER FOR VALHALL BORETTSLAG

VEDTATT AV EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 23. JANUAR 1979
OG SIST ENDRET PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 29. MAI 1990,
26. MAI 1999, 06.MAI 2002, 10 MAI 2004, REVIDERT 27. MAI 2009, 11.06.2014, 28.05.15, 31.05.2017

Husordensregler for Valhall borettslag

Valhall borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap, ikke OBOS, er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgiftene som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er et brudd på den inngåtte leiekontrakten.

Innhold

1. Alminnelighet.....	s. 2
2. Vedlikehold.....	s. 2
3. Postkasser og navneskilt.....	s. 2
4. Skader.....	s. 2
5. Skadedyr.....	s. 3
6. Balkonger, terrasser og vinduer.....	s. 3
7. Parabol og antenner.....	s. 4
8. Låsing av dører.....	s. 4
9. Oppskyting av fyrverkeri.....	s. 4
10. Lufting og behandling av teknisk utstyr.....	s. 4
11. Trapper, trapperom og kjellergangen.....	s. 4
12. Grøntanlegg.....	s. 5
13. Sjøppel og avfallshåndtering.....	s. 5
14. Vaskeriet.....	s. 5
15. Dyrehold.....	s. 6
16. Garasjeanlegg.....	s. 6
17. Gjesteparkering og kjørerregler.....	s. 7
18. Leie av Storstua.....	s. 7

19. Styret, meldinger, rundskriv etc.....	s. 8
20. Opprykk til ledige leiligheter.....	s. 8
21. Brudd på husordensreglene.....	s. 8

1. Alminnelighet

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

2. Vedlikehold

- 2.1. Alt av bygningsmessige endringer av leilighetens opprinnelige struktur, både utvending og innvendig (eksempelvis bygging av lettvegger og romendringer) skal søkes om til styret. Det er ikke tillatt å starte på denne typen jobb uten skriftlig godkjenning fra styret.
- 2.2. Boring og banking er tillatt på hverdager fra kl. 08.00-19.00.
- 2.3. Pigging av badegulv kan foregå fra kl. 09.00-15.00 hverdager.
- 2.4. På lørdager er det tillatt å bore fra kl. 09.00-16.00.
- 2.5. Det er ikke tillatt å bore og banke på søndager og helligdager.
- 2.6. Beboere bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs.
- 2.7. Nabovarsel skal sendes til alle beboere i oppgangen ved rehabiliteringsprosjekter. Denne skal inneholde firmanavn, starttidspunkt og sluttdato for rehabilitering, samt en kontaktperson. Kopi av nabovarsel sendes til styret."

3. Postkasser og navneskilt

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

4. Skader

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

5. Skadedyr

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

6. Balkonger, terrasser og vinduer

- 6.1. Det er ikke tillatt å montere eller endre noe som helst på fasader eller balkonger uten å søke styret først.
- 6.2. Balkonger, vindusrammer o.l. inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres.
- 6.3. Markiser skal ikke settes opp uten godkjenning. Markiser er beboers eget ansvar. Ved reparasjon, vedlikehold eller behov for utskifting må dette bekostes av beboer.
- 6.4. Det er ikke tillatt å montere egne antenner eller parabol på fasade/balkonger. Dersom dette ikke overholdes vil det bestilles nedmontering og eventuelt reparasjon på utvendige skader på beboers regning.
- 6.5. Det er ikke tillatt å montere varmepumper og/eller aircondition. Dersom dette ikke overholdes vil det bestilles nedmontering og eventuelt reparasjon på utvendige skader på beboers regning.
- 6.6. Det er ikke lov å vaske med slange på verandaen.
- 6.7. Bruk askebeger på verandaen og kast ikke sneiper ned til naboer eller på fellesområdet.
- 6.8. Det er ikke lov å henge gulvtepper over verandakanten.
- 6.9. Det er beboer sitt ansvar og vedlikeholde innglassing, vinduer og markiser.
- 6.10. Etter fasadeoppussingen i 2015/2016 skal fasader og balkonger holdes ryddige og enhetlige. Det er derfor ikke tillatt å henge opp gardiner og vinduspynt innenfor innglassingen på balkongene.
- 6.11. Det er ikke tillatt å henge opp ny, eller bytte ut eksisterende, lampe på balkonger/terrasser etter fasadeoppussing.
- 6.12. Etter fasadeoppussingen 2015/2016 er det ikke tillatt å borre/spikre eller lage noen form for hull i de nye veggplatene (harde Cembrit-plater på vidusveggene), samt betongvegger. Dersom beboer ønsker å henge opp noe må dette gjøres på treveggen på balkong/terrasser. Dette er viktig for å ikke ødelegge den nye isolasjonen til leiligheten.
- 6.13. Terrasse- og balkongpynt, samt møbler, kan kun plasseres på din egen terrasse/balkong og skal ikke være til sjenanse for naboer.
- 6.14. Det er ikke tillatt å plante noen form for beplantning utenfor terrasser på bakkeplan, da dette er fellesområder som skal beplantes av landskapsarkitekt.
- 6.15. Det er ikke tillatt å la busker vokse høyere enn 2 meter på terrasser/balkonger. Planter over 2 meter må trimmes.
- 6.16. Det er ikke tillatt å plante sammenhengende hekk eller trær inne på terrasser, da dette er høytvoksende og vil kunne ødelegge fasaden når det vokser for mye. I tillegg til at det også skal være mulig å komme til gjerder og skillevegger for å beise og vedlikeholde.

- 6.17. Forbudt med trampoliner, store lekeapparater og store telt som er sjenerende for naboer på balkonger/terrasser.
- 6.18. De nye inngangsdørene til leilighetene kan ikke skiftes ut uten skriftlig godkjenning fra styret. Det er heller ikke tillatt å male/skifte farge på døren
- 6.19. Det er ikke tillatt å skru i de nye inngangsdørene. Navneskilt etc. Kan festes med dobbeltsidig teip.

7. Parabol og antenner

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

8. Låsing av dører

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

9. Oppskyting av fyrverkeri

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

10. Lufting og behandling av teknisk utstyr

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

11. Trapper, trapperom og kjellergangen

- 11.1. Pass på så barn ikke leker eller bråker i oppgangen.
- 11.2. Ved leilighetsdørene er det ikke lov å sette sko, hyller, sykler eller annet.
- 11.3. Røyking i oppgangen/kjellergangen, garasje og utenfor inngangspartiet er forbudt.
- 11.4. Husk å slukke lyset i kjellergangen etter deg.
- 11.5. Kjellerboder skal holdes låst og merkes med leilighetsnummer. Boder som blir stående oppe kan bli spikret igjen av vaktmester.
- 11.6. Kjellerboden skal ikke brukes som verksted.
- 11.7. Det er ikke lov å plassere søppel under trappen eller i kjellergangene.
- 11.8. Ved oppussing må beboer selv, i løpet av få dager, fjerne bygningsmaterialer og annet skrot og sørge for vask av oppgang og trapper under og etter oppussing
- 11.9. Bildekk skal ikke legges i nedganger eller kjellerganger.
- 11.10. Ifølge brannforskriftene er det forbudt å lagre alt av brannfarlige ting i kjellerbodene.

- 11.11. Hensatte gjenstander vil bli fjernet på beboers regning uten varsel.
- 11.12. Det er kun tillatt å plassere barnevogn og ganhjelpemidler i oppgangene ved postkassene.

12. Grøntanlegg

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

13. Søppel og avfallshåndtering

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

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

14. Vaskeriet

Vasketider:
Hverdager: 08.00-20.00
Lørdager: 08.00-16.00
Søndag og helligdager: Stengt

- 14.1. Overhold din vasketid.
- 14.2. Følg informasjon og regler oppsatt i vaskeriet.
- 14.3. Vaskekort kan kjøpes og lades i styrets kontortid.

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

15. Dyrehold

- 15.1. Hver husstand (andelseier) har anledning til å anskaffe én hund. De som anskaffer hund plikter å gjøre seg kjent med borettslagets regler for hundehold og rette seg etter disse. Kontrakt skal fylles ut, og returneres til styret. De som ønsker å anskaffe seg to hunder må først søke styret om godkjenning.
- 15.2. Det tillates å anskaffe 2 innekatter per husstand (andelseier).
- 15.3. Utekatt er ikke tillatt.

16. Garasjeanlegg

- 16.1. Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplass til personer som ikke bor i Valhall Borettslag.
- 16.2. Ledige plasser meldes til styret, fremleie av garasjeplass skal skje gjennom styret.
- 16.3. All reparasjon av bil er forbudt i garasjen.
- 16.4. Kun kjøretøy kan parkeres på garasjeplassen. Oppbevaring av bildekk i garasje er ikke tillatt, da disse hindrer for god feiing/rengjøring av garasjeanlegget. Alt annet enn kjøretøy som oppbevares på garasjeplassen vil bli fjernet og kastet av vaktmester på beboers regning.
- 16.5. Biler som parkerer i garasjen må ha gyldig oblat, utstedt av styret, synlig i frontruten. Uten dette vil man bli bøtelagt av parkeringsselskapet.
- 16.6. Fartsgrense i garasjen er maks 10 km.
- 16.7. Det er ikke tillatt å la kjøretøy gå på tomgang.
- 16.8. Det ikke er lov å parkere bilen for langt frem for å få plass til motorsykkel eller andre ting bak.
- 16.9. Ved varslet garasjefeiming eller andre varsler fra styret skal alle biler kjøres ut av garasjen. Dersom dette ikke overholdes vil styret kunne bestille borttauing på beboers regning.
- 16.10. Det er ikke tillatt å parkere avskiltede eller ikke-kjørbare biler i garasjen uten samtykke fra styret. Styret kan ved behov fjerne slike biler på beboers regning.
- 16.11. Det er ikke lov å parkere biler med oljelekkasje eller andre skader på motor etc. i garasjen. Styret kan ved behov fjerne slike biler på beboers regning.

17. Gjesteparkering og kjøreregler

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

18. Leie av Storstua

- 18.1. Storstua kan kun bestilles ved å sende SMS til styrets telefon 97 11 98 96.
- 18.2. Leietaker som har inngått avtale om leie ved SMS er bundet til avtalen.
- 18.3. Leien skal betales i sin helhet ved bestilling av Storstua.
- 18.4. Avbestilling av Storstua må skje senest 4 uker før leiedato. Etter dette refunderes ikke leiesummen.
- 18.5. Leietaker er forpliktet til å sette seg inn i reglene for bruk av Storstua før lokalene tas i bruk.
- 18.6. Leietaker er ansvarlig for at arrangementet gjennomføres på en slik måte at lokalet og inventaret ikke blir skadet. Leietaker er erstatningsansvarlig for skader og mangel på inventar.
- 18.7. Arrangement skal avsluttes innen kl. 24.00.
- 18.8. Aktivitetene i Storstua skal ikke være til sjenanse for naboene. Vis hensyn når det gjelder støynivået.
- 18.9. Nøkkelen legges i postkassen ved styrerommet inne kl. 12.00 dagen etter.
- 18.10. Leietaker kan ikke avbestille lokalet. Dersom arrangement må avlyses av årsaker som er borettslagets ansvar, refunderer borettslaget forhåndsbetalt leiepris.
- 18.11. Leietaker er ansvarlig for vask og rydding av lokalene etter endt leieperiode. Ansvarlig person for Storstua vil etter endt leieperiode gå inspeksjonsrunde for å avdekke eventuelle skader og sjekke om rengjøring er gjort.
- 18.12. Borettslaget påtar seg ikke ytterligere erstatningsansvar.
- 18.13. Framleie av Storstua er ikke tillatt

19. Styret, meldinger, rundskriv etc.

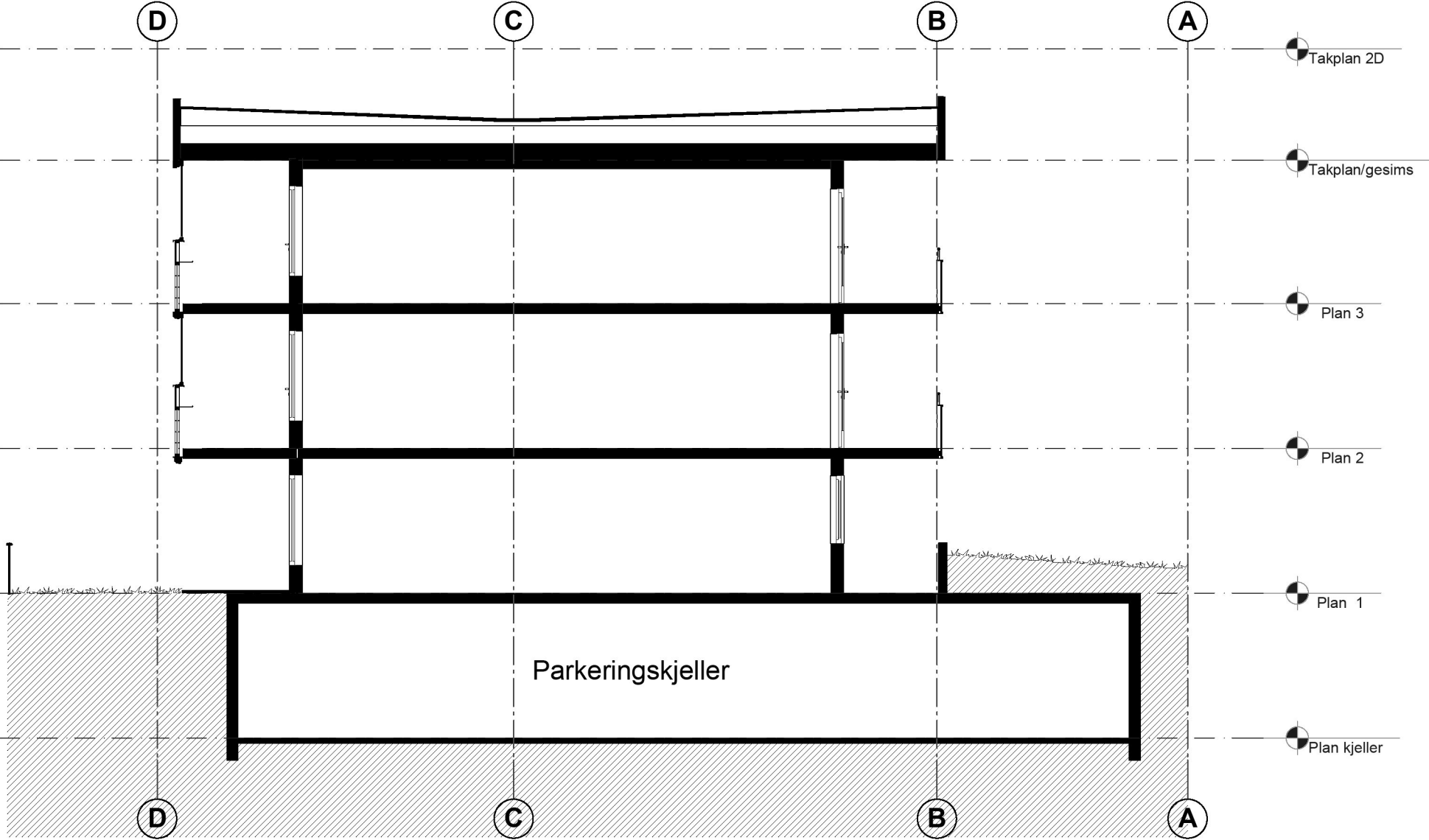
- 19.1. Henvendelser til styret skal kun skje skriftlig.
- 19.2. Anonyme henvendelser behandles ikke.
- 19.3. Kunngjøringer/informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavlen i hver oppgang.
- 19.4. Rundskriv og oppslag fra Styret må følges.

20. Opprykk til ledige leiligheter

- 20.1. Andelseierne har forkjøpsrett. Se forvaltningsvedtekt § 5. 1 ledd. Ledige leiligheter tildeles den som har best ansiennitet i borettslaget.
- 20.2. De andelseiere som tok i bruk leiligheten sin ved førstegangs tildeling, da borettslaget var nytt, stiller i en gruppe.
- 20.3. Ingen anses å ha lenger botid enn fra 18.11.76 som var siste innflyttingsdato. I gruppen etter disse stiller andelseiere i henhold til den dato de overtok leilighet i borettslaget.
- 20.4. Stiller to eller flere andelseiere likt, blir ansienniteten i OBOS lagt til grunn.

21. Brudd på husordensreglene

- 21.1. Husordensreglene betraktes som en del av husleiekontrakten for Valhall Borettslag.
- 21.2. Brudd på reglene blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten. Det vises forøvrig til husleiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.
- 21.3. Brudd på husordensreglene er brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.
- 21.4. Alle klager fra beboere skal leveres skriftlig til styret, med navn og telefonnummer. Anonyme klager, samt muntlige klager og klager på SMS vil ikke bli behandlet.



TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REV.
Rammesøknad	ARK	1221	A31-R204-01	0.1

Vedlegg E-2

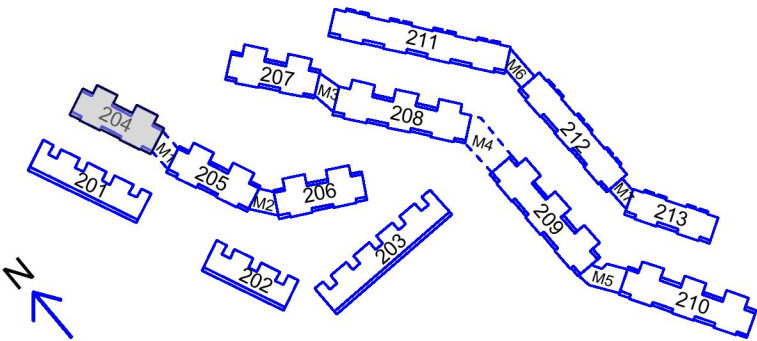
0.1	Tegninger til Rammesøknad	14.10.2013	TAA	TT
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

/ / 4B 4B

4B Arkitekter AS

Oscarsgate 20 0352 Oslo

telefon 22 96 02 00 email 4b@4b.no

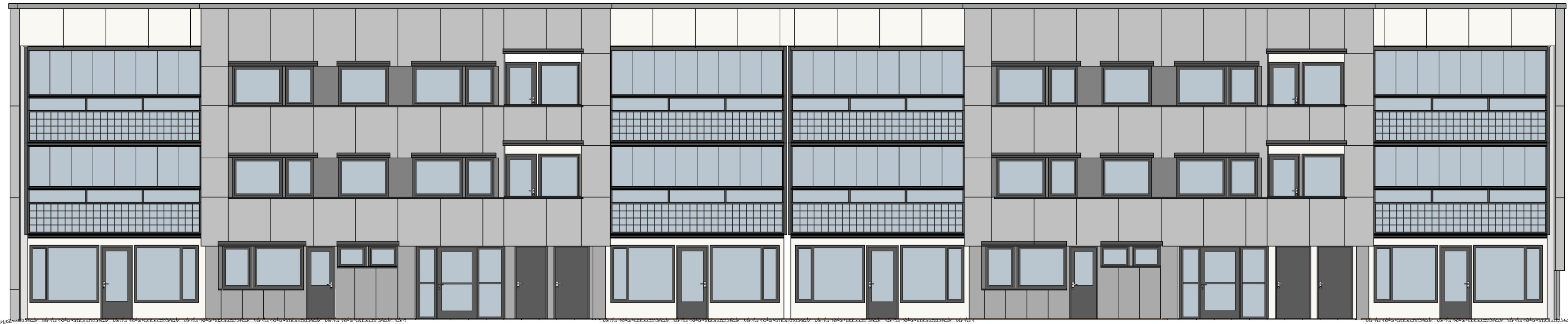


Valhall Borettslag				DATO
				01.09.2013
ADRESSE			Gnr 104	Bnr 77
Vestre Haugen 10-12			MÅLEST. 1:100	
Snitt Nytt				TEGN
				TAA
Snitt A				KONTR
				TT
TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
Rammesøknad	ARK	1221	A31-R204-01	0.1



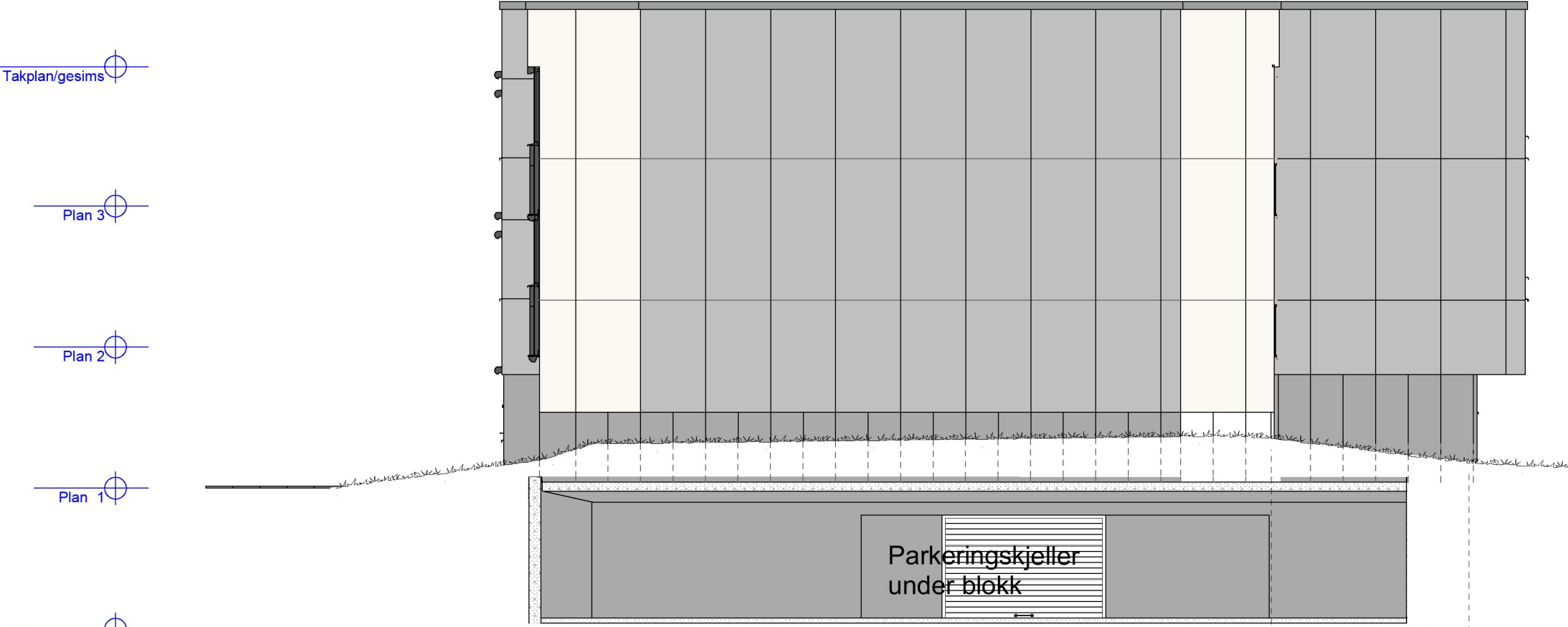
1:100

Vest



1:100

Syd



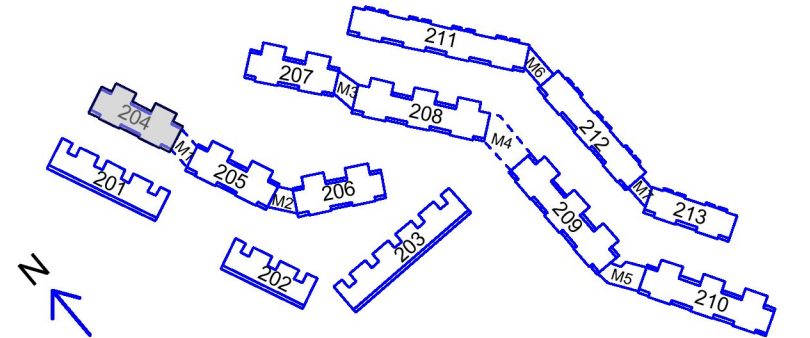
TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REV.
Rammesøknad	ARK	1221	A42-B204-01	0.2

Vedlegg E-4

0.2	Tegninger til Rammesøknad	14.10.2013	JV	TT
0.1	Tegninger til Nabovarsel	11.09.2013	JV	TT
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr



4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20 0352 Oslo
telefon 22 96 02 00 email 4b@4b.no



N

Valhall Borettslag			DATO
ADRESSE			01.09.2013
Vestre Haugen 10-12			MALEST.
Gnr	Bnr	77	1:100
Fasader Nye			TEGN
Syd, Vest			JV
			KONTR
			TT

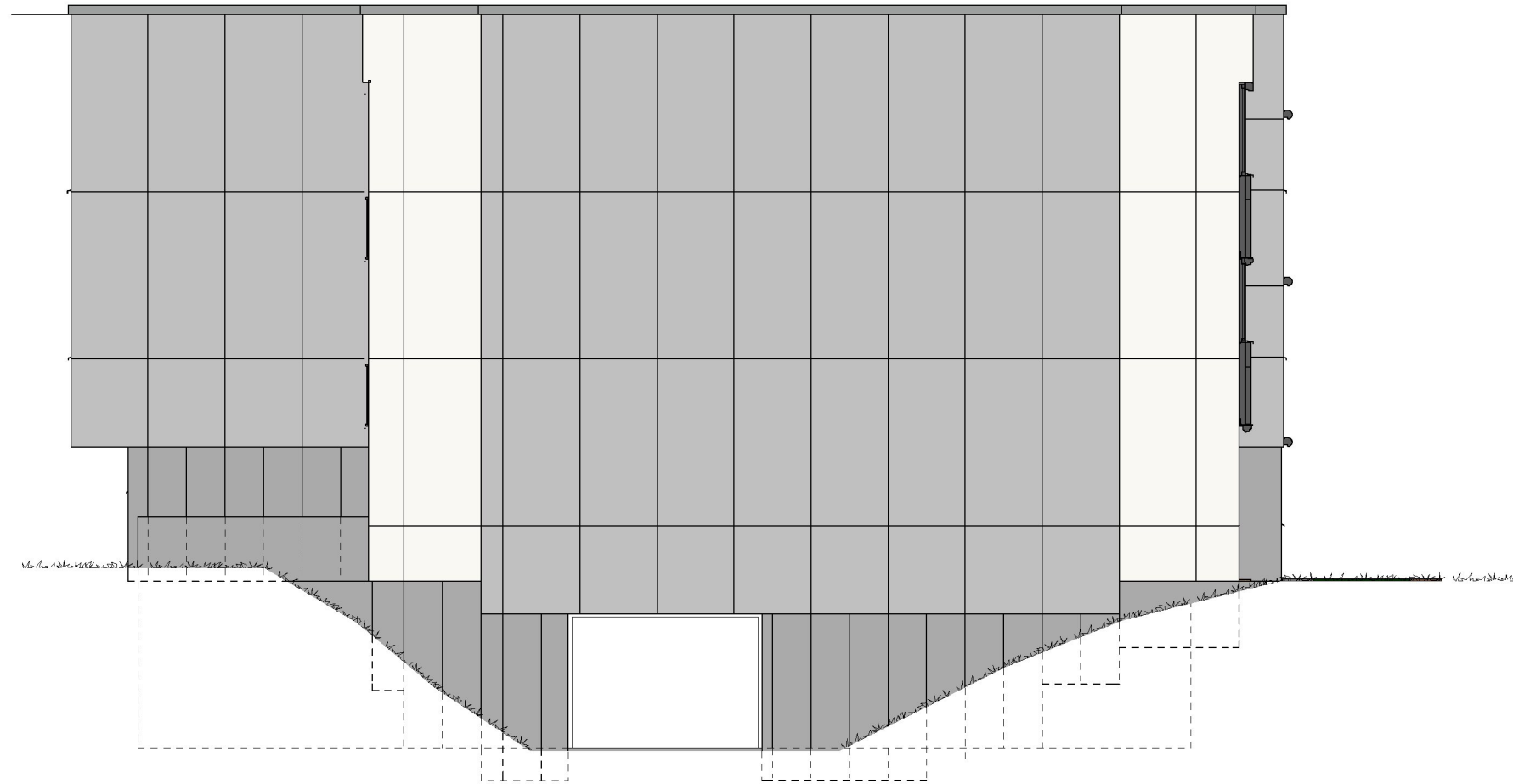
TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
Rammesøknad	ARK	1221	A42-B204-01	0.2



1:100 Øst



1:100 Nord

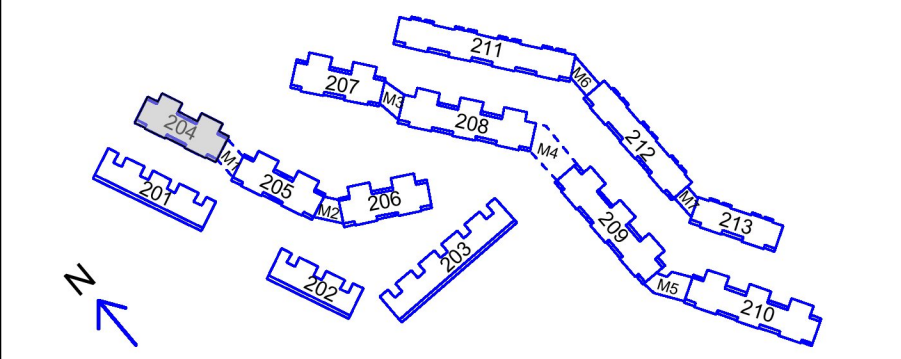


TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REV.
Rammesøknad	ARK	1221	A42-B204-02	0.2

Vedlegg E-5

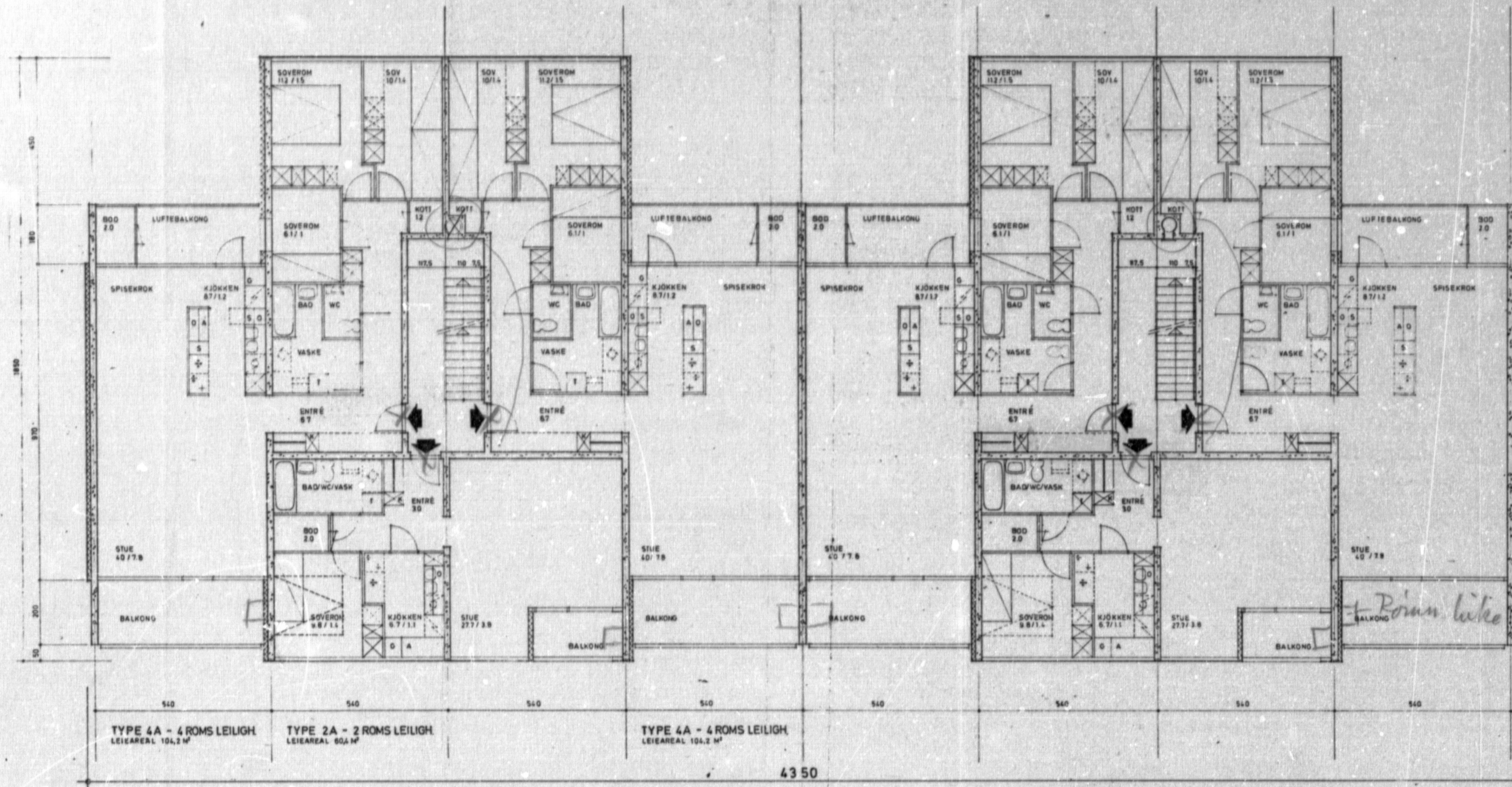
0.2	Tegninger til Rammesøknad	14.10.2013	JV	TT
0.1	Tegninger til Nabovarsel	11.09.2013	JV	TT
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20 0352 Oslo
telefon 22 96 02 00 email 4b@4b.no



Valhall Borettslag			DATO
ADRESSE Vestre Haugen 10-12			01.09.2013
Gnr 104 Bnr 77		MÅLEST. 1:100	TEGN JV
Fasader Nye			KONTR TT
Nord, Øst			

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
Rammesøknad	ARK	1221	A42-B204-02	0.2



4

RETTILSER	DATE	SIGN	ANT. RETT	INDERS
FURUSET FELT B1				
T-BLOKK				
BLOKK NR. 204				
PLAN 2-3. ETASJE				
ARKITEKTER MNA				
KLIPPOEN-HOLM-HALVØRSEN				
OSCARSGT 19, OSLO 3				
TEGN NR. 204-112				
1:100				

SOBOS



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Andresen & Sønn AS
Nils Hansens vei 14
0667 OSLO

Dato: 05.09.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201106857-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Halvorsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	VESTRE HAUGEN 12	Eiendom:	104/77
Tiltakshaver:	Boligbygg Oslo KF	Adresse:	Postboks 1192 Sentrum, 0107 OSLO
Søker:	Andresen & Sønn AS	Adresse:	Nils Hansens vei 14, 0667 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - VESTRE HAUGEN 12

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 24.08.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

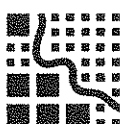
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.09.2011 av:

*Anne Halvorsen - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic*

Kopi til:

Boligbygg Oslo KF, Postboks 1192 Sentrum, 0107 OSLO, postmottak@boligbygg.no



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201314081-13
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Marie Norvall Vegdahl

Dato: 19.07.2016

Arkivkode: 531

Byggeplass: VESTRE HAUGEN 10, 12, 14, 16, Eiendom: 104/77/0/0
24 OG 26

Tiltakshaver: OBOS Hovedkontor

Adresse: Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129
OSLO

Søker: 4B Arkitekter AS

Adresse: Oscars gate 20, 0352 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Vestre Haugen 10, 12, 14, 16, 24 Og 26

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fasader, mottatt 08.07.2016.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201314081			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	14.10.2013	1/27
Snitt A - Vestre Haugen 10-12	A31-R204-01	14.10.2013	1/36
Snitt A - Vestre Haugen 24-26	A31-B206-01	14.10.2013	1/37
Snitt A - Vestre Haugen 14-16	A31-B205-01	14.10.2013	1/38
Fasader nord og øst - Vestre Haugen 10-12	A42-B204-02	14.10.2013	1/39
Fasader nord og øst - Vestre Haugen 14-16	A42-B205-02	14.10.2013	1/40
Fasader nord og øst - Vestre Haugen 24-26	A42-B206-02	14.10.2013	1/41



Fasader syd og vest - Vestre Haugen 10-12	A42-B204-01	14.10.2013	1/42
Fasader syd og vest - Vestre Haugen 14-16	A42-B205-01	14.10.2013	1/43
Fasader syd og vest - Vestre Haugen 24-26	A42-B206-01	14.10.2013	1/44
Fasader øst og vest mellombygg M2	A42-M2-01	14.10.2013	1/45

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.07.2016 av:

Marie Norvall Vegdahl - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

OBOS Hovedkontor, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO

Arbeids nr

Tilbygg til garasje

Arbeidssted

Furusett felt B-1

Matr.nr.

Gnr. 104/bnr. 25

Jnr.

78/3837

Byggherre

Ansvarshavende

Oslo Bolig og Sparelag
Hammersborg torg 1
Oslo 1

Siv. ing. Øistein Fiala
c/o Ragnar Evensen A/S
Postboks 772 - Sentrum
Oslo 1

GA/IJ

28. mars 1979

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen



Bygningsinspektør

G. Amundsen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19^{te} OSLO 5 * 115003

KA/LA

KOPI

Oslo, den
10. november 1978

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 104, bnr. 77-B1.204 +M1, Vestre Haugen 10-12, Oslo 10 74/124

Arbeids art

Nybygg

Journalnr.

Avsluttende synsforretning
24.2.1977

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder

Arkitektene Klippen - Holm og Halvorsen, Oscarsgt. 19, Oslo 3

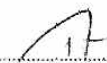
Ansvarshavende

Ingeniør Bent Thune-Holm, c/o Ragnar Evensen A/S, Tollbugt. 25, Oslo 1

Øvennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen


Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Arbeidets art

Garasje med bod for handicapede.

Arbeidsslet	Matr.nr.	J.nr.
Furuset felt B 1	Gnr.104+106, bnr.18+19+25+104	78/2320

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag
Hammersborg torg 1

OSLO 1

GA/LJ

Dato

19. mars 1979

Ansvarshavende

Siv.ing. Øistein Fiala
c/o Ragnar Evensen A/S
Postboks 772, Sentrum

OSLO 1

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen



Bygningsinspelter

G. Amundsen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.