


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Veitvetstubben 6 B, 0596 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 89, bnr. 24

 Andelsnummer 91

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 13722-3337

Eiendomsverdi ref nr: CL1896

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Fastkarmsvindu i stuen.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2014 med glassfelt.

Todelt balkong, en del er innglasset.

Balkongen er i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulv i betong. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Balkongen er på ca. 5,4 m². Den innglassede delen av balkongen har et gulvareal på balkongen er på ca. 8,5 m². Det er lys i taket på balkongen. Balkongen er omtrent sydøstvendt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat. Flislaminat i gangen og kjøkkenet. Veggflater: Malte flater og malte panelplater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malte himlingsplater og malt panel. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Pipeløp i tegl fra byggeår. Eldre vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i skifer. Feieluke/sotluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider. Resten er bygget inn i veggen mot nabo.

Profilerte og glatte innerdører med terskler. Dør med glassfelt inn til boden.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Selger er dødsbo og det er ikke kjent om det er problemer med varmekilder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Det ligger en byggesak i kommunens elektroniske byggesaksarkiv fra

2018 som omhandler rehabilitering av bad i blokken. Søker var Sans Bygg AS. Ferdigattest er utstedt i mai 2019.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

I salgsannonse fra 2006 står det at det er nytt kjøkken i 2006.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Avtrekksventil i veggen med naturlig oppdrift.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet med stoppekraner koblet på veggbokser. Det er lekkasjestopper i benkeskapet. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring ev eventuelt lekkasjevann. Det er kursoversikt i skapet.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer. Avtrekksventiler på bad og kjøkken. Friskluftventiler i soverommene. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Veggmontert varmtvannsbereder på ca. 50 liter plassert på badet.

Sikringssskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring (skrusikringer) på 35 A.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

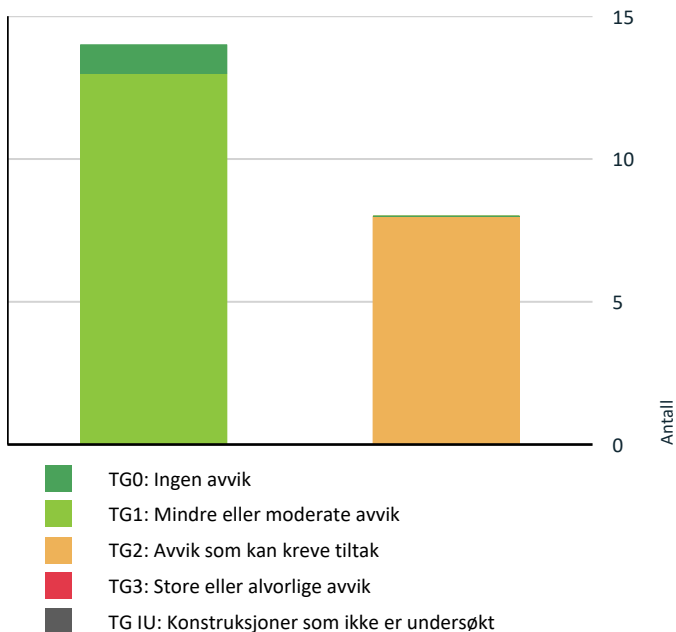
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer - 1** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Selger er et dødsbo. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1957

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Fastkarmsvindu i stuen.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Soverom på stuesiden: 2- lags isolerglass i treramme. Vinduene er topphengslede. Ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje. Eldre dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren nærmer seg bytte. Døren fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og tetting. Ytterdører/balkongdører er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Foreløpig så vurderes normalt periodisk vedlikehold som smøring av hengsler etc. som tilstrekkelig.

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Balkongdør fra 2014 med glassfelt.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Todelt balkong, en del er innglasset.

Balkongen er i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulv i betong. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 101 cm. og ca. 109 cm. på den innglassede delen. Balkongen er på ca. 5,4 m².

Den innglassede delen av balkongen har et gulvareal på balkongen er på ca. 8,5 m². Det er lys i taket på balkongen.

Balkongen er omtrent sydøstvendt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket i h.h.t. NS 3600.2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, ikke den enkelte beboer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat. Flislaminat i gangen og kjøkkenet. Veggflater: Malte flater og malte panelplater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malte himlingsplater og malt panel. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.



På det ene soverommet ligger gulvbelegget på tvers av hverandre.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Det er målt noe skjevhet. Størst avvik er målt i soverommet med ca. 14 mm. gjennom hele rommet og ca. 12 mm. over 2 meter i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i tegl fra byggeår. Eldre vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i skifer. Feieluke/sotluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider. Resten er bygget inn i vegg mot nabo.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Selger er dødsbo. Det foreligger derfor ingen informasjon om ovnen fungerer som den skal, om det foreligger fyringsforbud eller om det er problemer ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Undersøkelser av pipeløp vil typisk være sameiets ansvarsområde. I tillegg har Feiervesenet tilsynsplikt og følger opp dette med jevnlige kontroller.

Det er ikke den enkelte beboer som skal undersøke pipeløpet.

Eventuelle forbud eller pålegg: Kontakt styret i borettslaget for informasjon. Når det gjelder eventuell bruk så må ovnen testes ved å fyre.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte og glatte innerdører med terskler. Dør med glassfelt inn til boden.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Selger er dødsbo og det er ikke kjent om det er problemer med varmekilder.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Det ligger en byggesak i kommunens elektroniske byggesaksarkiv fra 2018 som omhandler rehabilitering av bad i blokken. Søker var Sans Bygg AS. Ferdiggattest er utstedt i mai 2019.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punkt sjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 11 mm. Høyde på terskel er ca. 48 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket. Membran er trukket opp på terskel, (bak list).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk med klemring og membranmansjett.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

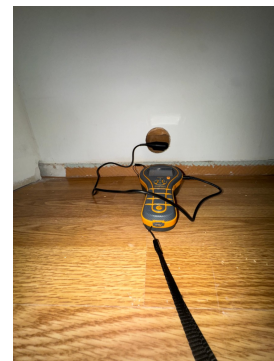
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i vegg. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling i hulrom i vegg bak dusjen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Integrrert kjøleskap/fryser. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010.

I salgsannonse fra 2006 står det at det er nytt kjøkken i 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje. Løs skapdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning. Avvik er estetisk.

Løse hengsler bør skrues fast.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Avtrekksventil i vegg med naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere innelima.

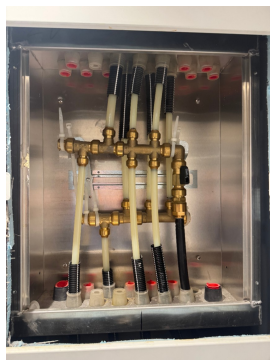
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet med stoppekraner koblet på veggbokser. Det er lekkasjestopper i benkeskapet.

Bad: Rørskap med samlestocker og stoppekraner. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring ev eventuelt lekkasjevann. Det er kursoversikt i skapet.



Rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer. Avtrekksventiler på bad og kjøkken. Friskluftsventiler i soverommene. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Veggmontert varmtvannsbereder på ca. 50 liter plassert på badet. Berederen er fuksikret med sluk. Berederen er koblet til fast punkt. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring (skrusikringer) på 35 A.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen oversikt.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

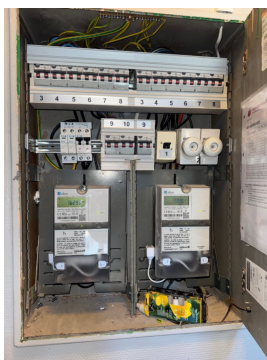
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

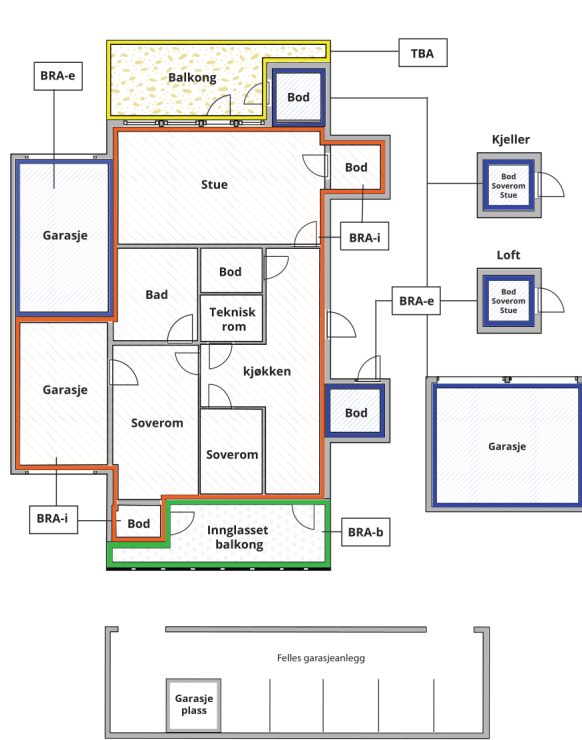
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	69		9	78	5
Kjeller		5		5	
SUM	69	5	9		5
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue		Innglasset balkong
Kjeller		2 kjellerboder	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 236 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 5 m².

Innglasset balkong er medtatt i bruksarealet som BRA-b. Vegg mellom balkong og leilighet skal medtas i arealet som BRA-b. Gulvarealet på balkongen er ca. 8,5 m².

Kjellerbod 1 (BRA-e) på ca. 1,4 m², avrundet til 1 m². Kjellerbod 2 på ca. 3,7 m², avrundet til 4 m². Boden er merket med B3. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Erik Øyum Terje Ødegård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	24		0	24131.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Veitvetstubben 6 B

Hjemmelshaver

Øvre Veitvet Borettslag, fester
Allstad Grunneiendom AS, bortfester

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØVRE VEITVET BORETTSLAG	948740184		Agio Forvaltning	Øverby Sissel (død)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

91

Kommentar

Eventuell fellesgjeld er ikke kjent.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Veitvet/Linderud i Oslo. Kort vei til Lillomarka, idrettsanlegg med blant annet kunstgressbane, samt forretninger og servicetilbud. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane. Nærmeste matbutikk er på Veitvet og Linderud senter.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

På reguleringskartet til kommunen så er det ikke oppgitt noen reguleringsplan. Egne undersøkelser anbefales.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2026	Dødsbo. Selger har ikke kjennskap til boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	16.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	16.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

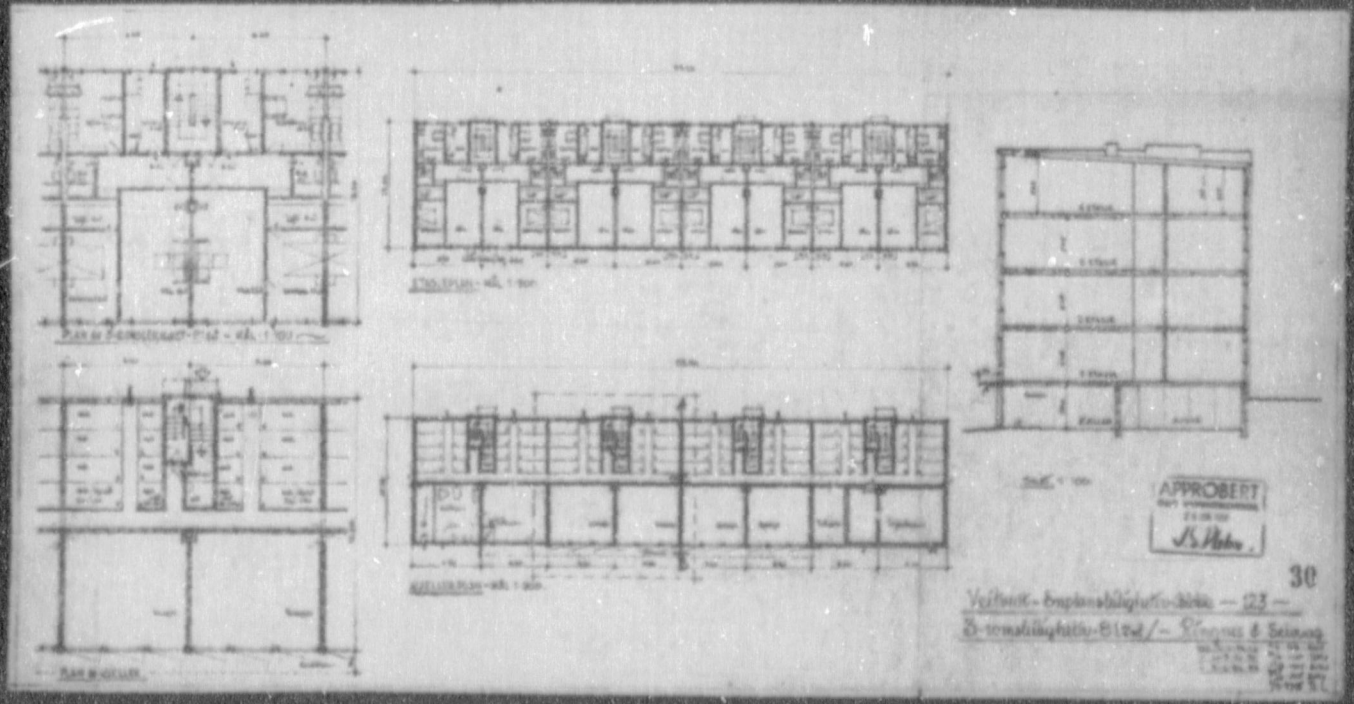
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CL1896>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

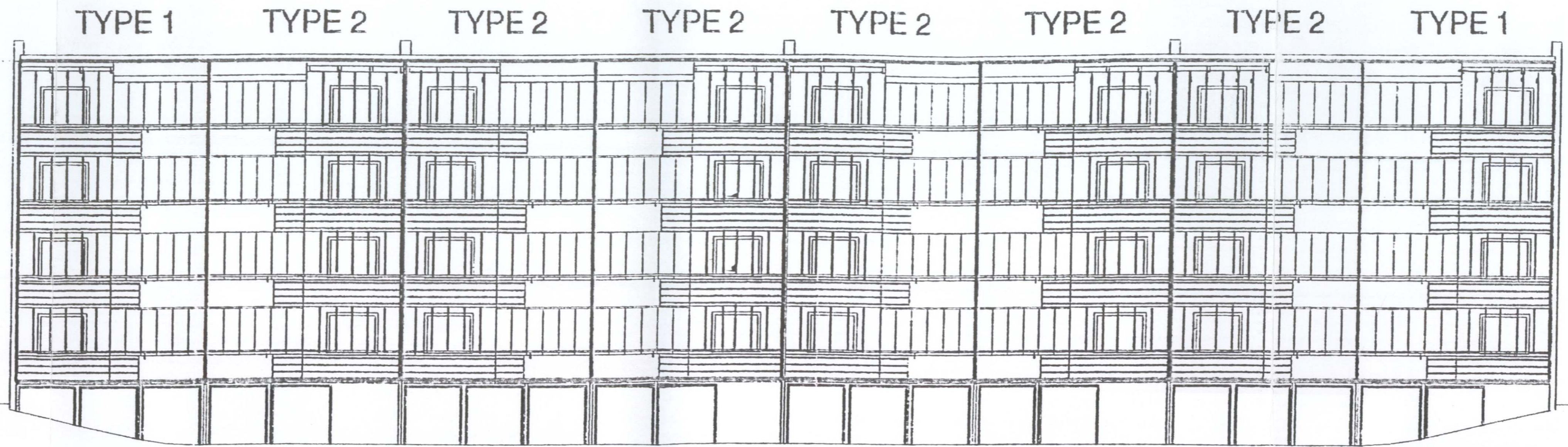


APPROBIERT
V. H. H. H.

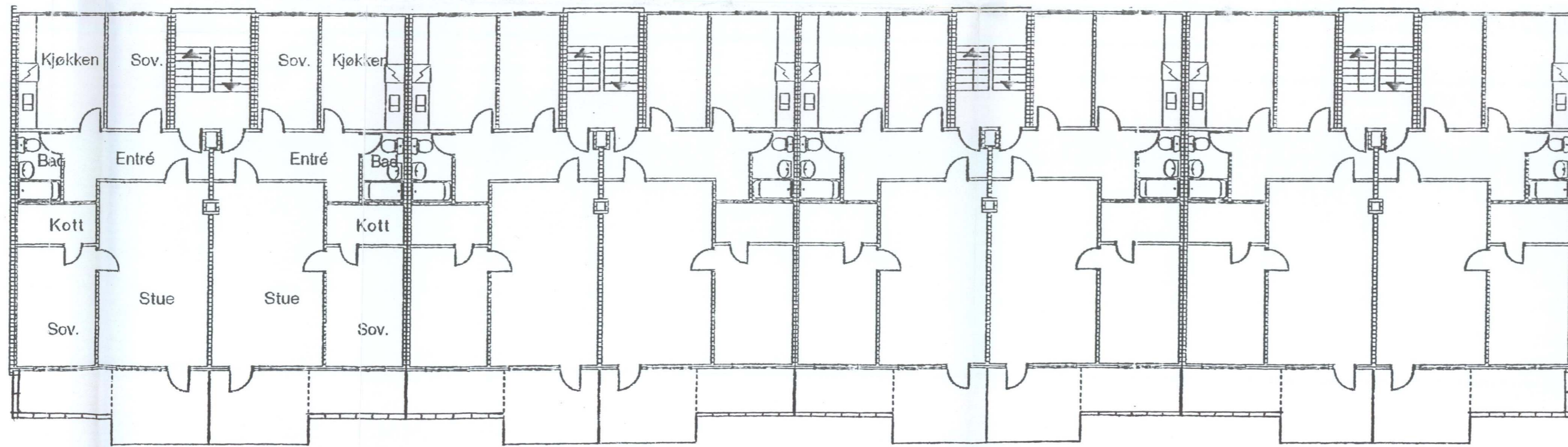
30

Verfasser: *Ernst H. H. H.* - 22 -
S. *Ernst H. H. H.* - 22 -
S. *Ernst H. H. H.* - 22 -



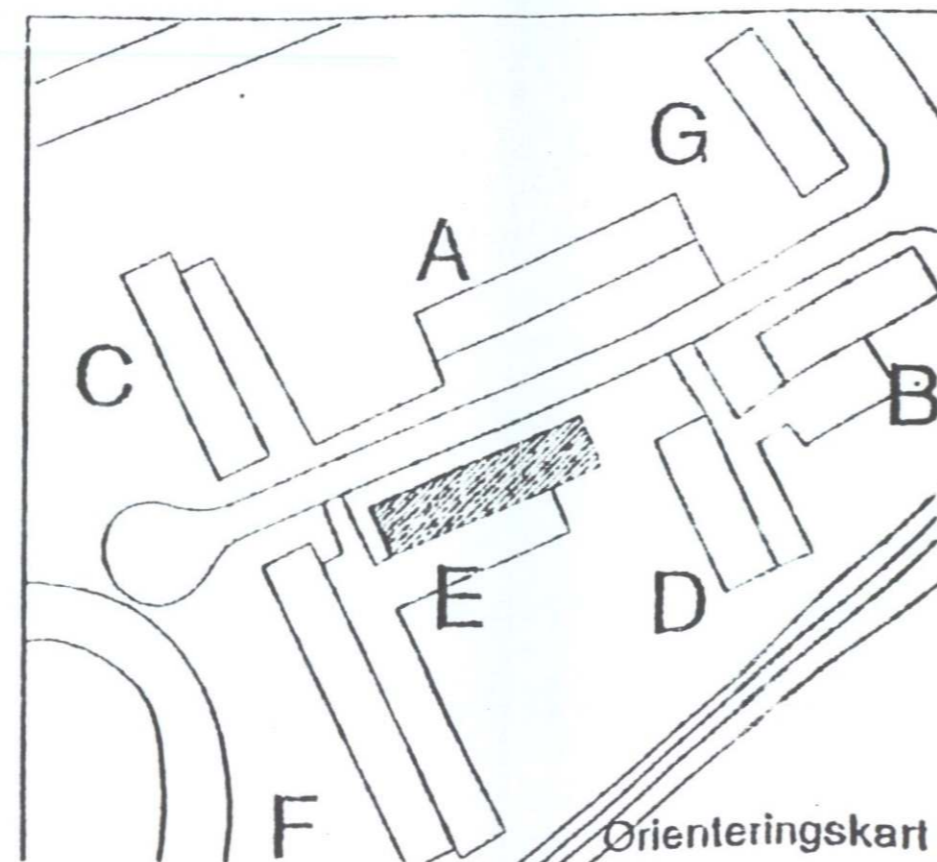


FASADE MOT VEST ETTER INNGLOSSING



PLAN 1, 2, 3 og 4. ETASJE

TYPE 1 TYPE 2 TYPE 2 TYPE 2 TYPE 2 TYPE 2 TYPE 2 TYPE 1
 Teqn. nr. 3-1241A Teqn. nr. 3-1241B



rev	korreksjoner	dato	kontr	sign
ØVRE VEITVET BORETTSLAG blokk E Veitvetstubben 6 a, b, C og D, 0596 Oslo gnr.: 089/ bnr.: 024 Tittel Plan og fasade - balkonger type 1 og 2				
Dato	MÅS	Tegnet	Kontr.	Ansv.
'310805	1:100	LN	IL	IL
DAK filnavn Øvre Veitvedt borettslag				Tegn. nr. A-105 B

Arbeidets art

Nye Balkonger

Arbeidssted Erich Mogensøns vei 6 a-b-c-d	Matr. nr. Gnr. 89, bnr. 24	Lnr. 82/1472
---	--------------------------------------	------------------------

Byggherre

Øvre Veitvets Borettslag
v/Truls Kildsvold
Erich Mogensøns vei 8 B
OSLO 5

Ansvarshavende

Tor Fastøng
c/o R. Evensen
Postboks 772 Sentrum
OSLO 1

KV/SBR

Dato

26. januar 1983

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

For bygningsjefen

KV

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III 4172 00

/EBA

KOPI

Oslo, den 16/12-1959

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidets
nr. 89, bar. 5, hus 123, Veitvedt.

Arbeidets art
Nybygg

Bygningens art
Våningshus (småhusblokk)

Byggherre
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Vindern.

Byggemelder

= ds =

Ansvarhavende

Ingeniør Alv Selvaag, Holmenveien 19, Vindern.

Journalsnr.

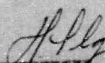
55/1651

Avsluttende synsforretning

23/11-1959

Ovannevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det funnet noe lovstridig.


XXXXXXXXXX
distriktsingeniør
H. Stangeland.

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

Rehabilitering av tak, fasade og trapperom

Arbetssted	Malt nr.	J.nr.
Veitvetstubben 6	Gnr. 89, bnr. 24	88/4622

Byggherre

Ansvarshavende

Øvre Veitvedt Brl.
Veitvetstubben 4 B

Reidar Furuseth

2072 DAL

0596 OSLO 5

ARJ/AG

Date

19.2.1990

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

For bygningssjefen

Bygningsspektler

Arild R. Johannessen

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

Boliginformasjon

155 - Øvre Veitvet Borettslag

Utarbeidet av Agjo Forvaltning

28.04.2026



Innhold

Generelt.....	1
Opplysninger om andelen/seksjonen:.....	2
Fellesutgifter:	2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:.....	2
Strømvtale for andelen/seksjonen.	2
Restanse.....	2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:.....	3
Ligningsopplysninger:	3
Forretningsfører:	3
Eierskiftemelding:.....	4
Viktig om forkjøpsrett:	4
Annen informasjon:	5

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Emera No2 AS
Deres ref.:	01260087
Vår ref.:	BO-2026-155-091
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	28.04.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse «01260087» på andel/seksjon nummer 091 i 155 - Øvre Veitvet Borettslag bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	155 - Øvre Veitvet Borettslag
Org.nr.:	948740184
Seksjons-/andelsnr.:	091
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	89/24/091
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Marta Zuzanna Thorbjørnsen
Styrets epost:	ovreiveitvet@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom IF Skadeforsikring med polisenummer SP2391925.3.1.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Veitvetstubben 6 B, 0596 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Øverby (Avdød), Sissel
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Andel felleskostnader	4 839,45
Totale fellesutgifter pr. mnd.	4 839,45

[Strømvtaale for andelen/seksjonen kan opprettes her \(trykk her\).](#)

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 28.04.2026: kr. 38,00

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet kan ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - Lån 1146.11.117 1 - Husbanken
Geldende rente:	4,71%
Registrert lånesaldo på leiligheten:	51 470,14
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	2
Registrert utløpsdato:	01.08.2031
Lånets saldo:	11 529 310,00

Beskrivelse:	2242 - Lån 9820.76.57859 - OBOS
Geldende rente:	5,08%
Registrert lånesaldo på leiligheten:	213 169,35
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	30.05.2048
Lånets saldo:	47 749 935,00

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 28.04.2026: kr. 264 639,48

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	270 140
Andel formue pr. 31.12.2025:	38 143

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agjo Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agjoforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agjoforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agjoforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplassen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Alle leiligheter selges uten parkeringsplass og/eller garasje. Dette til tross for at selger har parkeringsplass. Parkeringsplass må søkes styret.

Borettslaget ligger på festet tomt. Tomten er festet til 2057 i 93 år 1964. Årlig festeavgift er kr. 260 291,-.

Alle eierskifter i Øvre Veitvet Borettslag skal godkjennes av styret selv.

Hverken internett eller kabel-TV er inkludert i borettslagets felleskostnader.

I forbindelse med renovering av badene i borettslaget, ble det installert waterguard m/vannstopp i alle kjøkkenskap m/vask. Andelene i borettslaget har ikke sluk på kjøkkenet, så det er viktig at denne ikke blir fjernet. Styret opplyser følgelig om at waterguard m/vannstopp skal være intakt ved eiendomsovertagelser. Dersom den mot formidning er fjernet, så må selger av leiligheten bekoste en ny waterguard selv.



Din foretrukne forretningsfører





Budsjett

2025

155 - Øvre Veitvet Borettslag



Budsjett

155 - Øvre Veitvet Borettslag

	2025	Kommentar
Inntekter:		
Fellesutgifter	13 008 442	10% økning fellesutg fra 010725
Andre inntekter	753 600	
Sum driftsinntekter	13 762 042	
Kostnader:		
Honorar, lønn- og personalkostnader	305 788	
Driftskostnader	7 228 032	
Sum kostnader	7 533 820	
Driftsresultat	6 228 222	
Finansposter		
Finansinntekter	129 802	
Finanskostnader	3 403 743	
Sum finansposter	-3 273 941	
Resultat før lån er hensyntatt	2 954 281	
Opptak av nytt lån	0	
Avdrag på lån	2 820 760	
Resultat etter avdrag på lån	133 521	Forvalter anbefaler å budsjettere med et sunt resultat

Dersom over er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.
Dersom cellen over er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.

Felleskostnader og andre inntekter

Felleskostnader pr. brøk

Type/Enhet	Antall	Dagens andel	Budsjett
Andel 1-224	224	4 609	4 839
Sum andel felleskostnader		1 032 416	1 084 037
Sum årlig		12 388 992	13 008 442

Endring av felleskostnader **5 %**

Se her hvordan vedtatte endringer påvirker

økonomien: **133 521**

Dersom cellen til venstre er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.

Dersom cellen til venstre er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.

Kommentar til endringen

Andre felleskostnader

Konto	Type	Antall	Månedlig	Årlig	Nytt beløp	Budsjett
3121	Garasje	73	200	175 200		175 200
3122	Parkering	67	600	482 400		482 400
3122	Parkering m/ elbi	10	800	96 000		96 000
Sum						753 600

Kommentar til endringen

Andre inntekter

Konto	Type	I år	Budsjett
3150	Annen inntekt	219 084	
3106	Avdrag lån	-	-
3107	Renter lån	-	0
Sum			0

Kommentar til endringen

Faktureres ikke separat på faktura, inkludert i felleskostnader

Faktureres ikke separat på faktura, inkludert i felleskostnader

Driftskostnader

	Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
6300 Leie lokale	15 397	20 529	21 556		21 556	
6310 Leie container/søppelkjøring	44 168	58 891	61 835		61 835	
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 785 471	2 380 628	2 499 659	2 785 335	2 785 335	Oslo kommune fakturerte ca. kr. 597 000 pr. kvartal i 2024. NB! Fra kommunens side ser det ut til å bli 17% økning (OBOS angir på langsbasis 13-18)
6340 Elektrisk energi	152 035	202 713	212 849		212 849	
6360 Renhold	224 532	299 376	314 345		314 345	
6520 Verktøy, utstyr m.m.	12 095	16 127	16 933		16 933	
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	192 747	256 996	269 846	270 000	270 000	Inkl brannvarslingsystem
6602 VVS	9 038	12 051	12 653		12 653	
6603 Elektro	16 663	22 217	23 328		23 328	
6607 Driftsmaterialer	317	423	444		444	
6610 Leie vaktmester	130 144	173 525	182 202		182 202	
6611 Malingsarbeid	0	0	0		0	
6614 Garasjeanlegg	0	0	0		0	
6622 Elbil-lading	5 500	7 333	7 700		7 700	
6700 Honorar revisjon	10 585	10 585	11 114		11 114	
6705 Honorar forretningsførsel	167 418	167 418	175 789		175 789	
6706 Honorar konsulent	124 099	165 465	173 739	890 000	890 000	OBOS Energikartlegging, lagt inn uten ENOVA refusjon. Inkludert ekstern styreleder. Antatt 200.000 for oppjekking veranda i 2a.
6720 Juridisk bistand	792 804	1 057 072	1 109 926	200 000	200 000	Posten må vurderes av styret iht. hvilke saker som vil være pågående i 2025. Forslag om reduksjon etter forlik. Satt ned pga bekrftet forsikringsdekning fra IF
6780 Snøbrøyting	0	0	0	250 000	250 000	Var 237 i 2023
6785 Vedlikehold uteareal	144 370	192 493	202 118		202 118	
6790 Annen fremmed tjeneste	42 188	56 251	59 063		59 063	
6800 Kontorrekvisita	340	453	476		476	
6840 Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	1 688	2 251	2 363		2 363	
6900 Telefon	738	984	1 033		1 033	
6906 Kabel-TV og Internett	54 298	72 397	76 017		76 017	
6910 Webside - drift	644	859	902		902	
6940 Porto	0	0	0		0	
7500 Forsikringspremie	665 960	887 947	932 344	1 021 139	1 021 139	Forsikringsbransjen varsler økning mellom 14 og 19 %. Lagt inn 15%.
7501 Egenandel forsikring	0	0	0		0	
7710 Styre- og generalforsamling	210	280	294		294	
7715 Refusjon dugnad	0	0	0		0	
7750 Eiendoms- og festeavgift	260 291	347 055	364 407		364 407	
7770 Bankgebyrer	4 864	6 485	6 810		6 810	
7780 Velferd	5 204	6 939	7 286		7 286	
7790 Andre kostnader	35 744	47 659	50 042		50 042	
Sum	4 899 552	6 473 402	6 797 072	5 416 473	7 228 032	

Lønn, honorarer og personalkostnader

	Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
Styre- og lønnskostnader						
5000 Lønn ansatte	0	0	0		0	
5330 Styrehonorar	200 000	200 000	210 000	268 000	268 000	<i>Honorar til styreleder iht. protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 2024</i>
5190 Feriepenger	0	0	0		0	
5945 Pensjon	0	0	0		0	
5930 Annen godtgjørelse	0	0	0		0	
5410 Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200	29 610		37 788	
Sum	228 200	228 200	239 610	268 000	305 788	

Finans

Finansinntekter	Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Kommentar
8071 Kundeutbytte fra Gjensidige Forsikring	0	0	0	Borettslaget har forsikring hos IF Skadeforsikring
8050 Annen renteinntekt	92 716	123 621	129 802	Renteinntekt på bankkonti
Sum	92 716	123 621	129 802	

Renter og avdrag på lån		for 2025	Kommentar
Renter iht. nedbetalingsplan fra bank		3 403 743	Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken.
Avdrag iht. nedbetalingsplan fra bank		2 820 760	Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken
Sum		6 224 503	

Beregning av fellesgjelden

Lånenummer	11 461 117
Restlån pr. 01.01.	14 215 176
Rentesats	4,71 %
Avdrag budsjettår	1 759 342
Rente budsjettår	647 877
Sum budsjettår	2 407 219

Kommentar

Informasjonen er hentet fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver.

Fordeling av lån 11461117

	Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente	Månedlig avdrag	Månedssum
	1-224	1,000	63 461	241	655	896
Sum	0	1	63 461	241	655	896

Beregning av fellesgjelden

Lånenummer	9820.76.57859
Restlån pr. 01.01.	49 775 547
Rentesats	5,59 %
Avdrag budsjettår	1 061 418
Rente budsjettår	2 755 866
Sum budsjettår	3 817 284

Kommentar

Informasjonen er hentet fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver.

Fordeling av lån 9820.76.57859

	Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente	Månedlig avdrag	Månedssum
	1-224	1,000	222 212	1 025	395	1 420
Sum	0	1	222 212	1 025	395	1 420

155 Årsregnskap 2024

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



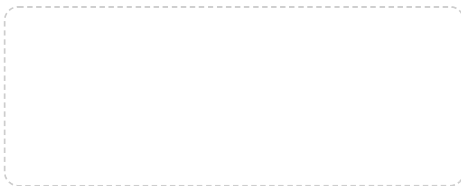
Signatur 3



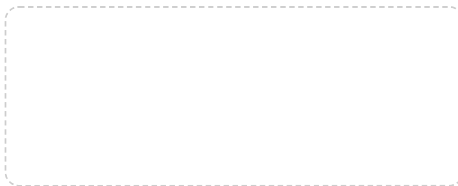
Signatur 4



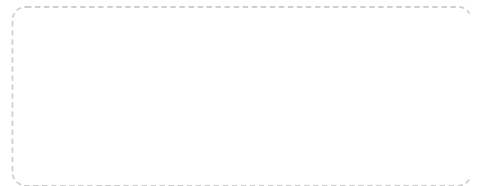
Signatur 5



Signatur 6



Signatur 7



Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

155 - Øvre Veitvet Borettslag



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	13 303 908	12 287 068	13 142 592	13 762 042
Annen driftsinntekt		8 760	20 660	0	0
Sum innkrevde felleskostnader		13 312 668	12 307 728	13 142 592	13 762 042
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	200 000	220 000	280 000	268 000
Personalkostnader		28 200	67 317	87 104	37 788
Avskrivninger		0	29 976	118 000	0
Vedlikehold og reparasjoner	3	829 697	1 145 351	549 113	749 808
Kabel-TV/Internett		73 786	27 955	29 911	76 017
Renhold		301 326	310 670	314 480	314 345
Energi og brensel	4	225 179	245 488	241 162	212 849
Andre driftskostnader	5	446 471	343 763	128 672	427 229
Revisjonshonorar		10 585	12 888	21 517	11 114
Forretningsførerhonorar		223 224	213 000	227 910	175 789
Konsulenthonorar		129 217	245 675	362 846	890 000
Andre avg. pliktige honorarer		776 895	19 688	28 088	200 000
Forsikring		614 079	507 280	549 650	1 021 139
Kommunale avgifter	6	2 642 928	2 288 065	2 538 869	3 149 742
Kontingenter		0	0	2 650	0
Sum driftskostnader		6 501 587	5 677 115	5 479 973	7 533 820
DRIFTSRESULTAT		6 811 082	6 630 613	7 662 619	6 228 222
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		126 611	89 578	252	129 802
Finanskostnader	7	3 488 023	2 890 016	3 319 644	3 403 743
Netto finansposter		-3 361 412	-2 800 438	-3 319 392	-3 273 941
ÅRSRESULTAT		3 449 670	3 830 175	4 343 227	2 954 281
Overføringer					
Til annen egenkapital		3 449 670	3 830 175	0	0
SUM OVERFØRINGER		3 449 670	3 830 185	0	0

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet	8	7 647 120	7 647 120
Sum varige driftsmidler		7 647 120	7 647 120
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		7 647 120	7 647 120
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	9	58 377	45 719
Sum fordringer		58 377	45 719
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	8 529 618	7 771 383
Sum omløpsmidler		8 587 995	7 817 102
SUM EIENDELER		16 235 115	15 464 222
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		22 500	22 500
Annen egenkapital	11,12	-49 757 308	-53 206 978
Sum egenkapital		-49 734 808	-53 184 478
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	63 990 721	66 691 849
Borettsinnskudd	14	1 179 000	1 179 000
Sum langsiktig gjeld		65 169 721	67 870 849
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		176 708	393 462
Skyldig offentlige avgifter		100	644
Annen kortsiktig gjeld	15	623 394	383 745
Sum kortsiktig gjeld		800 202	777 851
Sum gjeld		65 969 923	68 648 700
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 235 115	15 464 222

Balanse pr. 31.12.2024

OSLO, 31.12.2024
155 - Øvre Veitvet Borettslag

Thomas Myran
Styrets leder

Tommy Cem Gürsel
Styremedlem

Nina Matsholdt
Styremedlem

Kjell Rune Lind
Styremedlem

Anila Hanif
Nestleder

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 19 eierskifter i regnskapsåret.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	11 732 000
Erstatning forsikringssaker	280 475
Inntekter vaskeri	4 697
Leie garasje	501 320
Parkering	252 000
Polletter	49 804
Administrasjonsgebyr	300
Oppgjør elbilladning	90 086
Andre inntekter	393 227
Sum Innkrevde felleskostnader	13 303 908

«Andre inntekter» består i hovedsak av utbetalinger fra Elden Advokatfirma og Advokat Berngaard AS.

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	200 000
Styrehonorar	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200
Personalkostnader	28 200
Sum Personalkostnader	228 200

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	409 419
VVS	9 038
Elektro	26 919
Driftsmaterialer	11 575
Leie vaktmester	168 858
Vedlikehold uteareal	156 808
Annen fremmed tjeneste	47 081
Sum Vedlikehold	829 697

Posten «Annen fremmedtjeneste» er formidlingshonorar fra Norsk Styrekompetanse for ekstern styreleder i borettslaget.

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	225 179
Sum Energi og brensel	225 179

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Leie lokale	15 397
Leie container/søppelkjøring	44 168
Verktøy, utstyr m.m.	12 095
Elbil-lading	5 500
Snøbrøyting	228 676
Kontorrekvisita	340
Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	3 376
Telefon	738
Webside - drift	644
Styre- og generalforsamling	5 218
Bankgebyrer	6 563
Velferd	5 204
Andre kostnader	118 552
Sum Andre driftskostnader	446 471

«Andre kostnader» består av kostnader slik som flaggheising, porto, og kostnader for elektroniske tjenester slik som EHF.

Note 6 Kommunale avgifter

	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 382 637
Eiendoms- og festeavgift	260 291
Sum Kommunale avgifter	2 642 928

Note 7 Finanskostnader

	2024
Renter lån - 1146.11.171 1	675 221
Renter lån - 9820.76.57859	2 807 041
Purregebyr/renter leverandører	5 761
Sum Finanskostnader	3 488 023

Note 8 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2024
Bygninger	7 322 120
Tomter og andre grunnarealer	325 000
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7 647 120

Gnr. 89/bnr. 24

Tomten er festet til 2046 i 93 år 1983. Årlig festeavgift kr. 260 291,-.

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

Eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Omsetningsverdi av leilighetene tyder likevel på at virkelig verdi av bygningsmassen er langt høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	58 377
Sum Andre kortsiktige fordringer	58 377

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto - 1506.72.92844	8 520 726
Plasseringskonto -	30
Plasseringskonto -	8 862
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	8 529 618

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	22 500	-49 376 803	-49 354 303
Årets resultat	0	3 449 670	3 449 670
Egenkapital 31.12.	22 500	-49 757 308	-49 734 808

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

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

Note 12 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	7 039 251	6 153 923
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	3 449 670	3 830 175
Tilbakeføring av avskrivning	0	29 976
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-2 701 128	-2 974 827
Årets endring i disponible midler	748 542	885 328
Disponible midler 31.12	7 787 793	7 039 251
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	8 587 995	7 817 102
Kortsiktig gjeld	800 202	777 851
Disponible midler	7 787 793	7 039 251

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	Husbanken	OBOS Boligkreditt
Type	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2001	2018
Rentesats	4,71 %	5,59 %
Løpetid	31	30
Lånebeløp	37 490 000	43 294 794
Saldo 01.01.	15 910 583	50 781 266
Avdrag i perioden	1 695 407	1 005 721
Saldo 31.12.:	14 215 176	49 775 545

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Pr. 31.12. er fellesgjelden fordelt som følger:

Andeler	Lån 1	Lån 2
224	63 460	222 212

Note 14 Borettsinnskudd

Borettsinnskudd	2024
Sum Borettsinnskudd	1 179 000

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

Forskudd fra kunder	2024
Skyldig feriepenge	235 974
Påløpt rente	0
Annen påløpt kostnad	294 767
Sum Annen kortsiktig gjeld	92 654
	623 394

Vedtekter for

Øvre Veitvet Borettslag Org. nr. 948740184

Revidert på ordinær generalforsamling den 22. mai 2025

Revidert på ordinær generalforsamling den 24. juni 2024

Revidert på ordinær generalforsamling den 11. mai 2011

Revidert på ordinær generalforsamling den 6. mai 2009

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24. april 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 224 andeler, fordelt på adressene Veitvetstubben 1-10.

(2) Andelene skal være på kroner ett hundre – 100,-.

(3) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseier i borettslaget. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(4) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller
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..

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

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

vedtekter vil til enhver tid være tilgjengelig på borettslagets hjemmeside, www.ovreveitvet.no.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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.

(3) Søknad om godkjenning finnes på borettslagets hjemmeside www.ovreiveitvet.no. 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.

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se punkt 7-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, leilighetens ytterdør, rør,sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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 verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

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

(9) Andelseieren skal sørge for tilstrekkelig utlufting slik at fuktskader ikke kan oppstå.

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 glassveranda, vinduer, garasjeporter og lekeapparater.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, ruter/dører i glassveranda, samt ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

5-4 Bruk av fellesarealer/kjellere

(1) Borettslagets fellesarealer og kjellere skal til enhver tid holdes ryddige. Det er ikke tillatt å hensette sykler, barnevogner, sparkesykler eller annet uten tydelig merking.

(2) Hensetting skal ikke være til hinder for andre beboere, normal ferdsel eller rømningsveier.

(3) Det er ikke tillatt å benytte elektriske stikk i kjellere til lading av sparkesykler, elsykler eller annet. Stikk skal kun brukes ved tilsyn, og skal ikke være tilkoblet over tid

6. Garasje/parkering

(1) Garasjer/parkeringsplasser skal ikke benyttes til hensetting av gjenstander eller annen lagring.

(2) Parkering utenfor garasjen er tillatt i kortere perioder såfremt det ikke er til hinder for andre.

(3) Kjøretøy uten skilter er ikke tillatt parkert/hensatt på fellesarealer (inkludert garasjer og parkeringsplasser).

(4) Tapt/frastjålet garasjeportåpner skal meldes til styret umiddelbart.

(5) Andelseier må dekke kostnadene ved tapt, frastjålet eller ødelagt garasjeportåpner.

(6) Reparasjonsarbeider som medfører søl med olje eller bensin er forbudt

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(7) 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.

(8) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles

etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

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

7-2 Betaling av felleskostnader

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

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

7-3 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 besluttes gjennomført.

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 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.

8-2 Pålegg om salg

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.

8-3 Fravikelse

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 5 medlemmer med 1-3 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg for ett år om gangen. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer ved konstituering rett etter generalforsamling.

9-2 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (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.

9-3 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. Et varamedlem tar styremedlemmets plass hvis styremedlemmet ikke er tilstede.
- (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 som borettslaget eier
 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.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 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.

10-3 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 forretningsfører.
- (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.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Fremleggelse av budsjett
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av styreleder
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 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.

10-6 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.

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

11-2 Taushetsplikt

Styret, 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

###

Innkalling til ordinær generalforsamling

ØVRE VEITVET BORETTSLAG

I medhold av Brl. § 7-6 innkaller styret herved til årets ordinære generalforsamling for andelseierne. Generalforsamlingen finner sted

Torsdag 22.05 klokken 18.00 på Thon Hotell Linne

Det vil i tillegg bli mulig med digital deltagelse – se under

Generalforsamlingen skal behandle følgende saker:

1. Konstituering

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder
3. Valg av referent
4. Valg av protokollvitner (2 stk)
5. Ev. tellekorps
6. Antall deltagere og antall stemmer

NB! For å være stemmebrettiget må andelseiere være tilstede ved åpningen – fysisk eller digitalt – og la seg registrere hos møteleder/referent

2. Årsberetning

3. Regnskap

4. Budsjett til orientering

5. Styrets honorar

Styrets innstilling: Honorar til styrets medlemmer, dvs. ekskl. Styreleder, foreslås likt som i fjor: 200.000,-. Styret fordeler selv honoraret.

6. Saker til behandling

1. Endring av samarbeidspartner utvendig vedlikehold (snømåking, feiing)
2. Fast styredag på styrerommet
3. Ansettelse av vaktmester
4. Dugnad
5. Gjesteplasser parkering
6. Valg av brannalarmløsning
7. Endring av vedtektene

8. Oppfølging av saker fra i fjor

1. Sykkelvaskeplass
2. Utvidelse av elbilanlegg

7. Valg

Følgende er på valg:

Thomas Myran – styrets leder – gjenvalg (på samme vilkår som i fjor)

Kjell-Rune Lind – styremedlem - gjenvalg

Tommy Gem Gürsel – styremedlem - gjenvalg

I tillegg er det innkommet forslag om:

Andrius Paulauskas som styremedlem

Varamedlemmer – alle er på valg – antall avhenger av pkt. 6.7 over.

Iram Zooq

Beate Stenberg

Sol Anna Sofia Kristina Backman

Det er innkommet forslag om:

Sol Anna Sofia Kristina Backman som vara

Møterett og stemmerett

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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

For å være stemmebrettiget må andelseiere være tilstede ved åpningen – fysisk eller digitalt – og la seg registrere hos møteleder/referent.

For de som eventuelt medbringer fullmakt fra noen som ikke møter, må selv sørge for å få dette registrert før oppstart for at fullmaktens stemme skal telle.

Digital deltagelse

Ca. 30 minutter før oppstart vil det på AGIO Beboerportals Oppslagstavle legges ut en link for digital deltagelse på generalforsamlingen. Beboere er selv ansvarlig for at egne tekniske løsninger fungerer.

Også de med digital deltagelse må være innlogget – dvs. tilstede – ved åpningen av møtet og være registrert, se over.

FULLMAKTSSKJEMA:

I generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, men bare med en stemme for andelen, brl. § 7-2(1).

Leietaker av andelen har rett til å være tilstede i generalforsamlingen og rett til å uttale seg, brl § 7- 2(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamlingen kan andelseier i henhold til lov om borettslag § 7-3 møte ved fullmektig.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst.

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

----- rives av og leveres på generalforsamlingen -----

FULLMAKT

Andelseiers navn: _____

Leilighet nr: _____ eventuelt adresse: _____

Fullmakt til å stemme for meg/oss på generalforsamling i Øvre Veitvet Borettslag den 22.05.25 gis til:

Fullmektigens navn: _____

Dato: ____/____/____

Andelseiers underskrift

ÅRSMELDING FRA STYRET
for året 2024

Øvre Veitvet Borettslag
Org.nr.: 948740184



Om borettslaget

Øvre Veitvet Borettslag består av 224 andeler som fordeler seg over 7 blokker i Veitvetstubben i Oslo. Borettslaget ble stiftet i 1957, og består av adressene Veitvetstubben 1-10.

Styret

Styret har for året 2024 bestått av:

Styrets leder: Thomas Myran

Nestleder: Anila Hanif

Styremedlemmer:

Tommy Cem Gürsel

Nina Lagerløv Matsholdt

Kjell Rune Lind

Varamedlemmer:

Shilochana Agrawal

Souad Laatiaoui

Sol Anna Sofia Kristina Backman

Styrets arbeid

I 2024 har styrets arbeid – utover alminnelig drift av laget – bestått av etablering av og forbedring av rutiner, forenkling av drift, systematisering av dokumenter og oppfølging av saker som var påbegynt av det forrige styret.

Manglende kredittverdighet/betalingsanmerkninger

Når årets styre tok over i april 2024, så viste det seg at borettslaget ikke var kredittverdig. Dette skyldtes at det forrige styret ved 2-3 saker hadde nektet å betale fakturaer for arbeid som var utført for borettslaget, og dette hadde påført borettslaget betalingsanmerkninger. Dette ble raskt ordnet opp i, og borettslaget har i dag en alminnelig kredittscore og anses kredittverdig.

Merk: Dette har i realiteten ikke noe med borettslagets økonomiske situasjon å gjøre, kun et resultat av betalingsanmerkninger.

Prosjekter og arbeide

Ett av årets viktigste prosjekter var overgangen fra poletter til betalingsautomater på vaskeriene. Utsendt undersøkelse viser at denne overgangen har vært mer eller mindre uten utfordringer, gjennomsnittet er godt fornøyd og innledende vurdering av tallene viser en viss økt bruk blant beboerne.

Styrets medlemmer har også gjort en formidabel innsats med å sortere og digitalisere det meste av dokumenter, avtaler osv. fra styrerommet. Ett av styrets største utfordringer dette året har

vært at tidligere styre har benyttet manuell arkivering, manuelle lister og til dels også privat epost til å håndtere borettslagets drift. Dette har bydd på utfordringer mtp. avtaler med leverandører, oppfølging av forsikringer m.v.

Nøkler

Bestilling av nøkler er en oppgave som skjer hyppig og tar mye tid. Prisene på nøkler fra leverandør er økt, og derfor måtte styre øke prisene også. Da nytt styre overtok tok det lang tid før man lyktes å få overført fullmakter og rettigheter, noe som førte til ventetid på nøkler for flere.

Alt dette er nå overført til nåværende nestleder, som etter hvert fikk et godt system på så vel bestilling som betaling (Vipps) for nøkler.

Mulig brudd på GDPR

Tidligere styreleders bruk av privat epost har vært vurdert som et brudd på GDPR – tilgjengelighetskravet. Dersom det skjer et brudd på personopplysningsikkerheten, er hovedregelen at den behandlingsansvarlige skal melde alle bruddene til Datatilsynet. Det er likevel unntak fra dette, og styret har vurdert det dithen at unntaksvilkåret «**bruddet sannsynligvis ikke vil medføre en risiko for fysiske personers rettigheter og friheter**» er oppfylt, og har besluttet å ikke melde dette til Datatilsynet.

Rettslige prosesser

Borettslaget har i 2024 vært involvert i to rettslige prosesser, en mot tidligere leverandør for fasadearbeider og en mot tidligere advokat for feil i oppfølgingen av mangelssaken mot Sans Bygg AS/baderomsentreprenøren.

Styrets leder møtte som lagets representant i begge sakene, og begge saker ble løst med gode/fornuftige forlik sett med borettslagets øyne.

Oppfølging av vedtak på fjorårets generalforsamling

Videre har styret på oppdrag fra forrige generalforsamling utredede mulighetene for sykkelvaskeplass og utvidelse av infrastruktur for elbillading.

Sykkelvaskeplass

Det ble i utgangspunktet valgt sykkelvaskeplass fra Trysil Bike System. Ved befaring og planlegging med rørlegger for montering, ble det av rørlegger tatt opp utfordringer som:

- Frost og vanntilførsel
- Avrenning, fare med montering i nærhet av bygg, vann i kjellere?
- Utisiktet bruk, burde denne ha betalingsautomat eller nøkkel

Basert på disse tilbakemeldingene valgte styret å ikke bestille vaskeplass, totalt sett ble det vurdert for kostbart og for krevende mtp. oppfølging, bruk og ev. risiko for vannpåvirkning av bygg.

Infrastruktur El-bilanlegg

Dette er utredet og priset av AA Elektro AS, og vil bli presentert på Generalforsamlingen.

Forsikring

Borettslaget har sin forsikring i IF Forsikring NUF, som omfatter byggene og ansvarsdekning for borettslaget og styret. I 2024 har det ikke vært forsikringsaker av betydning.

Vedlikeholdsarbeid

Det har gjennom året vært utført løpende vedlikeholdsarbeid, hovedsakelig av Borettslagsservice AS. Vedlikeholdet har stort sett bestått i alminnelig vedlikehold av ytterdører, skifte av lyspærer, alminnelig vedlikehold utendørs, samt enkelte oppdrag med rydding og ad hoc renhold i fellesarealer.

Trappevask gjennomføres av Rene Trapper AS.

Snøbrøyting og vårrengjøring av veier er gjort av Frode Gran Service AS.

Det har vært et par tilfeller av ødelagte lamper/pullerter utendørs, mistanke om jordfeil osv. Dette har vært fulgt opp og utbedret av AA Elektro AS. AA Elektro AS har anbefalt borettslaget å bytte ut eldre lamper med LEDlamper, er arbeid som ble påbegynt senhøstes 2024 og som forventes gjennomført ila 2025.

Det har vært ett skadetilfelle hvor en garasjeport ble påkjørt av en bil, denne er nå byttet og alt med dette ble dekket av bilens forsikringselskap.

Borettslaget har fra høsten 2024 inngått vedlikeholdsavtaler med Tore Ligaard AS for årlig oppfølging og vedlikehold av garasjeportene. Disse begynner å bli noen år gamle, og det er påregnelig med utskiftinger, særlig av motorer, men også av enkelte porter.

Det er også inngått serviceavtale for oppfølging preventivt mot skadedyr med Rentokil Norge AS.

Obos Prosjekt AS er engasjert for utredning av energiplanlegging, ventilasjon osv. Delvis som en oppfølging av manglende etter baderomsrehabilitering men også som et steg på veien mot å kunne nå de krav som EU har satt og som trer i kraft i 2030. Kravet er blant annet at det kal kuttes 16 prosent av energiforbruket i boliger til 2030, sammenlignet med forbruket i 2020. Ett tiltak her er overgang til LED som nevnt over.

Det har vært setningsskader på terrassene ved blokk 2. Dette er utredet av MultiConsult AS, som etter en lengre prosess har funnet en leverandør/entreprenør for utbedringer her, og de har anbefalt Lofthus LiftJig AS. Styret har akseptert et tilbud derfra, og arbeidene forventes gjennomført våren 2025.

Sosialt

I august ble det arrangert sommerfest i borettslaget. Værgudene var ikke på vår siden, men av de som deltok fikk vi tilbakemeldinger om at dette var et arrangement man gjerne ønsket arrangert igjen, da gjerne med bedre vær... Isbilen kom på besøk og leverte ut iskrem til barna som var tilstede.

HMS

Styret har evaluert tidligere oppfølging av brann sikkerheten og funnet denne tilfredsstillende men likevel ikke på et nivå som er ønsket. Styret har derfor vedtatt å etablere en felles alarmanlegg i borettslaget, hvor det hovedsakelig er to alternative systemer. Disse vil bli presentert på Generalforsamlingen for avstemming over hvilken løsning som ønskes.

Et par andre punkter her som følges opp fremover er leilighetenes ytterdører (mtp. brann/lyd) og sikringsskap som for de aller fleste (om ikke alle) er av eldre dato.

Borettslaget har ingen ansatte og derfor ingen HMS tiltak rettet mot ansatte.

Økonomi

Borettslagets økonomi er i all hovedsak god. Borettslaget bygninger er av eldre dato, og det er påregnelig med noe økte vedlikeholdskostnader og påkostninger i årene som kommer.

Basert på den generelle økningen av priser i samfunnet, på lån osv., så ble husleien økt med 10% fra 01.08.24. «99%» av beboerne betaler husleien til tiden og styret har løpende dialog med AGIO om oppfølgingen av de få som ikke betaler til rett tid. Forfalte poster overføres til inkassoselskap ihht. alminnelige rutiner for dette, og erfaringen er at beløpene etter pågang stort sett betales og man deretter er ajour.

Borettslaget har to separate lån, hhv. i Husbanken og OBOSbanken. Selv om lånene har gunstig rente, utgjør rentekostnaden et større beløp hver måned. Det er sannsynlig at renten går ned i 2025.

Forretningsfører er AGIO Forvaltning AS.

Oslo, 08.04.25

Thomas Myran
Styrets leder

Anila Hanif

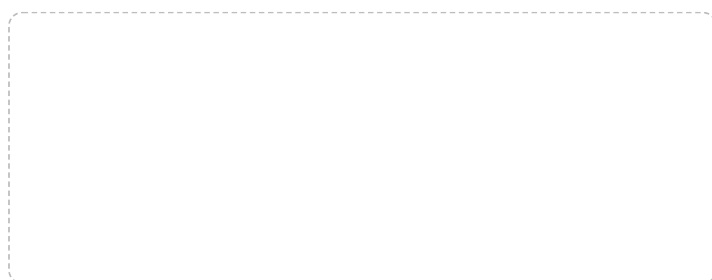
Nina Matsholdt

Kjell Rune Lind

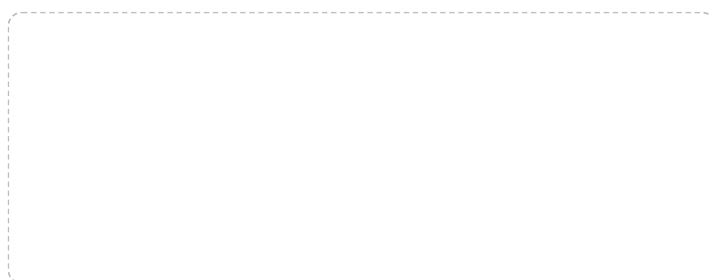
Tommy Gürsel

155 Årsregnskap 2024

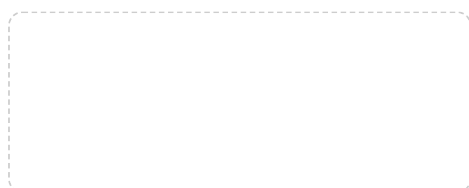
Signert av følgende



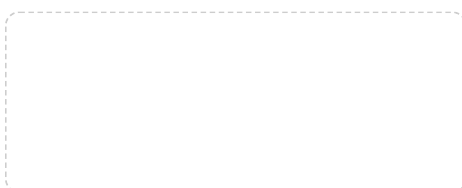
Signatur 1



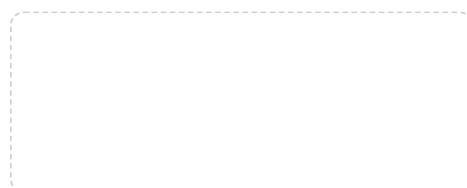
Signatur 2



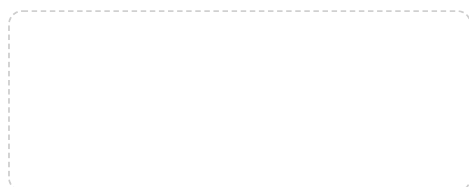
Signatur 3



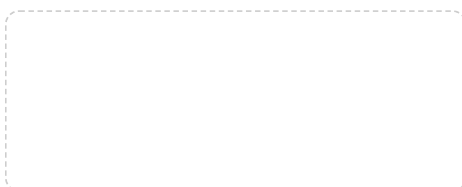
Signatur 4



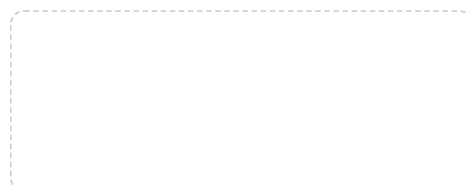
Signatur 5



Signatur 6



Signatur 7



Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

155 - Øvre Veitvet Borettslag



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	13 303 908	12 287 068	13 142 592	13 762 042
Annen driftsinntekt		8 760	20 660	0	0
Sum innkrevde felleskostnader		13 312 668	12 307 728	13 142 592	13 762 042
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	200 000	220 000	280 000	268 000
Personalkostnader		28 200	67 317	87 104	37 788
Avskrivninger		0	29 976	118 000	0
Vedlikehold og reparasjoner	3	829 697	1 145 351	549 113	749 808
Kabel-TV/Internett		73 786	27 955	29 911	76 017
Renhold		301 326	310 670	314 480	314 345
Energi og brensel	4	225 179	245 488	241 162	212 849
Andre driftskostnader	5	446 471	343 763	128 672	427 229
Revisjonshonorar		10 585	12 888	21 517	11 114
Forretningsførerhonorar		223 224	213 000	227 910	175 789
Konsulenthonorar		129 217	245 675	362 846	890 000
Andre avg. pliktige honorarer		776 895	19 688	28 088	200 000
Forsikring		614 079	507 280	549 650	1 021 139
Kommunale avgifter	6	2 642 928	2 288 065	2 538 869	3 149 742
Kontingenter		0	0	2 650	0
Sum driftskostnader		6 501 587	5 677 115	5 479 973	7 533 820
DRIFTSRESULTAT		6 811 082	6 630 613	7 662 619	6 228 222
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		126 611	89 578	252	129 802
Finanskostnader	7	3 488 023	2 890 016	3 319 644	3 403 743
Netto finansposter		-3 361 412	-2 800 438	-3 319 392	-3 273 941
ÅRSRESULTAT		3 449 670	3 830 175	4 343 227	2 954 281
Overføringer					
Til annen egenkapital		3 449 670	3 830 175	0	0
SUM OVERFØRINGER		3 449 670	3 830 185	0	0

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet	8	7 647 120	7 647 120
Sum varige driftsmidler		7 647 120	7 647 120
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		7 647 120	7 647 120
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	9	58 377	45 719
Sum fordringer		58 377	45 719
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	8 529 618	7 771 383
Sum omløpsmidler		8 587 995	7 817 102
SUM EIENDELER		16 235 115	15 464 222
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		22 500	22 500
Annen egenkapital	11,12	-49 757 308	-53 206 978
Sum egenkapital		-49 734 808	-53 184 478
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	63 990 721	66 691 849
Borettsinnskudd	14	1 179 000	1 179 000
Sum langsiktig gjeld		65 169 721	67 870 849
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		176 708	393 462
Skyldig offentlige avgifter		100	644
Annen kortsiktig gjeld	15	623 394	383 745
Sum kortsiktig gjeld		800 202	777 851
Sum gjeld		65 969 923	68 648 700
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 235 115	15 464 222

Balanse pr. 31.12.2024

OSLO, 31.12.2024
155 - Øvre Veitvet Borettslag

Thomas Myran
Styrets leder

Tommy Cem Gürsel
Styremedlem

Nina Matsholdt
Styremedlem

Kjell Rune Lind
Styremedlem

Anila Hanif
Nestleder

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 19 eierskifter i regnskapsåret.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	11 732 000
Erstatning forsikringssaker	280 475
Inntekter vaskeri	4 697
Leie garasje	501 320
Parkering	252 000
Polletter	49 804
Administrasjonsgebyr	300
Oppgjør elbilladning	90 086
Andre inntekter	393 227
Sum Innkrevde felleskostnader	13 303 908

«Andre inntekter» består i hovedsak av utbetalinger fra Elden Advokatfirma og Advokat Berngaard AS.

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	200 000
Styrehonorar	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200
Personalkostnader	28 200
Sum Personalkostnader	228 200

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	409 419
VVS	9 038
Elektro	26 919
Driftsmaterialer	11 575
Leie vaktmester	168 858
Vedlikehold uteareal	156 808
Annen fremmed tjeneste	47 081
Sum Vedlikehold	829 697

Posten «Annen fremmedtjeneste» er formidlingshonorar fra Norsk Styrekompetanse for ekstern styreleder i borettslaget.

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	225 179
Sum Energi og brensel	225 179

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Leie lokale	15 397
Leie container/søppelkjøring	44 168
Verktøy, utstyr m.m.	12 095
Elbil-lading	5 500
Snøbrøyting	228 676
Kontorrekvisita	340
Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	3 376
Telefon	738
Webside - drift	644
Styre- og generalforsamling	5 218
Bankgebyrer	6 563
Velferd	5 204
Andre kostnader	118 552
Sum Andre driftskostnader	446 471

«Andre kostnader» består av kostnader slik som flaggheising, porto, og kostnader for elektroniske tjenester slik som EHF.

Note 6 Kommunale avgifter

	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 382 637
Eiendoms- og festeavgift	260 291
Sum Kommunale avgifter	2 642 928

Note 7 Finanskostnader

	2024
Renter lån - 1146.11.171 1	675 221
Renter lån - 9820.76.57859	2 807 041
Purregebyr/renter leverandører	5 761
Sum Finanskostnader	3 488 023

Note 8 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2024
Bygninger	7 322 120
Tomter og andre grunnarealer	325 000
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7 647 120

Gnr. 89/bnr. 24

Tomten er festet til 2046 i 93 år 1983. Årlig festeavgift kr. 260 291,-.

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

Eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Omsetningsverdi av leilighetene tyder likevel på at virkelig verdi av bygningsmassen er langt høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	58 377
Sum Andre kortsiktige fordringer	58 377

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto - 1506.72.92844	8 520 726
Plasseringskonto -	30
Plasseringskonto -	8 862
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	8 529 618

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	22 500	-49 376 803	-49 354 303
Årets resultat	0	3 449 670	3 449 670
Egenkapital 31.12.	22 500	-49 757 308	-49 734 808

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

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

Note 12 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	7 039 251	6 153 923
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	3 449 670	3 830 175
Tilbakeføring av avskrivning	0	29 976
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-2 701 128	-2 974 827
Årets endring i disponible midler	748 542	885 328
Disponible midler 31.12	7 787 793	7 039 251
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	8 587 995	7 817 102
Kortsiktig gjeld	800 202	777 851
Disponible midler	7 787 793	7 039 251

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Husbanken	OBOS Boligkreditt
Långiver	Annuitet	Annuitet
Type	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2001	2018
Rentesats	4,71 %	5,59 %
Løpetid	31	30
Lånebeløp	37 490 000	43 294 794
Saldo 01.01.	15 910 583	50 781 266
Avdrag i perioden	1 695 407	1 005 721
Saldo 31.12.:	14 215 176	49 775 545

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Pr. 31.12. er fellesgjelden fordelt som følger:

Andeler	Lån 1	Lån 2
224	63 460	222 212

Note 14 Borettsinnskudd

Borettsinnskudd	2024
Sum Borettsinnskudd	1 179 000

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

Forskudd fra kunder	2024
Skyldig feriepenge	235 974
Påløpt rente	0
Annen påløpt kostnad	294 767
Sum Annen kortsiktig gjeld	92 654
	623 394

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Øvre Veitvet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Veitvet Borettslag som viser et overskudd på kr 3 449 670. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 23. april 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor



Budsjett

2025

155 - Øvre Veitvet Borettslag



Budsjett

155 - Øvre Veitvet Borettslag

	2025	Kommentar
Inntekter:		
Fellesutgifter	13 008 442	10% økning fellesutg fra 010725
Andre inntekter	753 600	
Sum driftsinntekter	13 762 042	
Kostnader:		
Honorar, lønn- og personalkostnader	305 788	
Driftskostnader	7 228 032	
Sum kostnader	7 533 820	
Driftsresultat	6 228 222	
Finansposter		
Finansinntekter	129 802	
Finanskostnader	3 403 743	
Sum finansposter	-3 273 941	
Resultat før lån er hensyntatt	2 954 281	
Opptak av nytt lån	0	
Avdrag på lån	2 820 760	
Resultat etter avdrag på lån	133 521	Forvalter anbefaler å budsjettere med et sunt resultat

Dersom over er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.
Dersom cellen over er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.

Felleskostnader og andre inntekter

Felleskostnader pr. brøk

Type/Enhet	Antall	Dagens andel	Budsjett
Andel 1-224	224	4 609	4 839
Sum andel felleskostnader		1 032 416	1 084 037
Sum årlig		12 388 992	13 008 442

Endring av felleskostnader **5 %**

Se her hvordan vedtatte endringer påvirker

økonomien: **133 521**

Dersom cellen til venstre er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.

Dersom cellen til venstre er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.

Kommentar til endringen

Andre felleskostnader

Konto	Type	Antall	Månedlig	Årlig	Nytt beløp	Budsjett
3121	Garasje	73	200	175 200		175 200
3122	Parkering	67	600	482 400		482 400
3122	Parkering m/ elbi	10	800	96 000		96 000
Sum						753 600

Kommentar til endringen

Andre inntekter

Konto	Type	I år	Budsjett
3150	Annen inntekt	219 084	
3106	Avdrag lån	-	-
3107	Renter lån	-	0
Sum			0

Kommentar til endringen

Faktureres ikke separat på faktura, inkludert i felleskostnader

Faktureres ikke separat på faktura, inkludert i felleskostnader

Driftskostnader

	Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
6300 Leie lokale	15 397	20 529	21 556		21 556	
6310 Leie container/søppelkjøring	44 168	58 891	61 835		61 835	
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 785 471	2 380 628	2 499 659	2 785 335	2 785 335	Oslo kommune fakturerte ca. kr. 597 000 pr. kvartal i 2024. NB! Fra kommunens side ser det ut til å bli 17% økning (OBOS angir på langsbasis 13-18)
6340 Elektrisk energi	152 035	202 713	212 849		212 849	
6360 Renhold	224 532	299 376	314 345		314 345	
6520 Verktøy, utstyr m.m.	12 095	16 127	16 933		16 933	
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	192 747	256 996	269 846	270 000	270 000	Inkl brannvarslingsystem
6602 VVS	9 038	12 051	12 653		12 653	
6603 Elektro	16 663	22 217	23 328		23 328	
6607 Driftsmaterialer	317	423	444		444	
6610 Leie vaktmester	130 144	173 525	182 202		182 202	
6611 Malingsarbeid	0	0	0		0	
6614 Garasjeanlegg	0	0	0		0	
6622 Elbil-lading	5 500	7 333	7 700		7 700	
6700 Honorar revisjon	10 585	10 585	11 114		11 114	
6705 Honorar forretningsførsel	167 418	167 418	175 789		175 789	
6706 Honorar konsulent	124 099	165 465	173 739	890 000	890 000	OBOS Energikartlegging, lagt inn uten ENOVA refusjon. Inkludert ekstern styreleder. Antatt 200.000 for oppjekking veranda i 2a.
6720 Juridisk bistand	792 804	1 057 072	1 109 926	200 000	200 000	Posten må vurderes av styret iht. hvilke saker som vil være pågående i 2025. Forslag om reduksjon etter forlik. Satt ned pga bekrftet forsikringsdekning fra IF
6780 Snøbrøyting	0	0	0	250 000	250 000	Var 237 i 2023
6785 Vedlikehold uteareal	144 370	192 493	202 118		202 118	
6790 Annen fremmed tjeneste	42 188	56 251	59 063		59 063	
6800 Kontorrekvisita	340	453	476		476	
6840 Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	1 688	2 251	2 363		2 363	
6900 Telefon	738	984	1 033		1 033	
6906 Kabel-TV og Internett	54 298	72 397	76 017		76 017	
6910 Webside - drift	644	859	902		902	
6940 Porto	0	0	0		0	
7500 Forsikringspremie	665 960	887 947	932 344	1 021 139	1 021 139	Forsikringsbransjen varsler økning mellom 14 og 19 %. Lagt inn 15%.
7501 Egenandel forsikring	0	0	0		0	
7710 Styre- og generalforsamling	210	280	294		294	
7715 Refusjon dugnad	0	0	0		0	
7750 Eiendoms- og festeavgift	260 291	347 055	364 407		364 407	
7770 Bankgebyrer	4 864	6 485	6 810		6 810	
7780 Velferd	5 204	6 939	7 286		7 286	
7790 Andre kostnader	35 744	47 659	50 042		50 042	
Sum	4 899 552	6 473 402	6 797 072	5 416 473	7 228 032	

Lønn, honorarer og personalkostnader

	Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
Styre- og lønnskostnader						
5000 Lønn ansatte	0	0	0		0	
5330 Styrehonorar	200 000	200 000	210 000	268 000	268 000	Honorar til styreleder iht. protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 2024
5190 Feriepenger	0	0	0		0	
5945 Pensjon	0	0	0		0	
5930 Annen godtgjørelse	0	0	0		0	
5410 Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200	29 610		37 788	
Sum	228 200	228 200	239 610	268 000	305 788	

Finans

Finansinntekter	Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Kommentar
8071 Kundeutbytte fra Gjensidige Forsikring	0	0	0	Borettslaget har forsikring hos IF Skadeforsikring
8050 Annen renteinntekt	92 716	123 621	129 802	Renteinntekt på bankkonti
Sum	92 716	123 621	129 802	

Renter og avdrag på lån		for 2025	Kommentar
Renter iht. nedbetalingsplan fra bank		3 403 743	Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken.
Avdrag iht. nedbetalingsplan fra bank		2 820 760	Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken
Sum		6 224 503	

Beregning av fellesgjelden

Lånenummer	11 461 117
Restlån pr. 01.01.	14 215 176
Rentesats	4,71 %
Avdrag budsjettår	1 759 342
Rente budsjettår	647 877
Sum budsjettår	2 407 219

Kommentar

Informasjonen er hentet fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver.

Fordeling av lån 11461117

	Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente	Månedlig avdrag	Månedssum
	1-224	1,000	63 461	241	655	896
Sum	0	1	63 461	241	655	896

Beregning av fellesgjelden

Lånenummer	9820.76.57859
Restlån pr. 01.01.	49 775 547
Rentesats	5,59 %
Avdrag budsjettår	1 061 418
Rente budsjettår	2 755 866
Sum budsjettår	3 817 284

Kommentar

Informasjonen er hentet fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver.

Fordeling av lån 9820.76.57859

	Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente	Månedlig avdrag	Månedssum
	1-224	1,000	222 212	1 025	395	1 420
Sum	0	1	222 212	1 025	395	1 420

Vedlegg til sak 6.1 - Endring av samarbeidspartner utvendig vedlikehold (snømåking, feiing)

Mitt konkrete forslag er å slutte å bruke Frode Gran AS som leverandør for vedlikehold av fellesarealene, samt finne en annen leverandør som har rutiner og utstyr tilpasset vårt Borretslag.

Hilsen,

Salvador Gomez

Styrets innstilling:

Styret ønsker ikke å endre samarbeidspartner for dette, men er åpen for å innhente tilbud om generalforsamlingen ønsker dette. Styret ber da samtidig om åpen fullmakt for å inngå ev. nye avtaler.

Vedlegg til sak 6. 2 - Fast styredag på styrerommet

Styret holder åpent hus på styrerommet en fast dag i måneden. Som for eksempel første onsdag hver måned.

Bente

Avsender:

Bente Løvaas

Styrets innstilling:

Styret ønsker å forsøke fast kontordag frem til jul, og deretter evaluere tilbudet.

Vedlegg til sak 6.3 - Ansettelse av vaktmester

1. VAKTMESTER

Jeg synes vi burde ha vaktmester i vårt borettslag. Det er alltid "små oppgaver" i borettslaget vårt som foreksempel rydding av søppel i kjellerbodene og andre generelle ting som må gjøres for å holde borettslag oppegående. Og hva vil det koste oss månedlig for å leie inn en vaktmester?

Forslagene er fra Oguz Subas
Veitvetstubben 6D

Mvh Oguz Subas

Styrets innstilling:

Styret gis fullmakt til å ansette en vaktmester i 20-30% stilling.

Vedlegg til sak 6.4 – Dugnad

2. FÅ TIL ÅRLIG DUGNAD

Dette burde vi få til minst en gang i året. Dette burde vi ha der vi rydder uteområdene våre og har sosialt stemning etter dugnaden som foreksempel grilling i regi av borettslaget.

Forslagene er fra Oguz Subas
Veitvetstubben 6D

Mvh Oguz Subas

Styrets innstilling:

Styret vil innkalle til årlig dugnad med ev. etterfølgende sosial tilstelning.

Vedlegg til sak 6.5 – Gjesteparkeringsplasser

1. Gjesteparkering- Per dags dato er det ingen gjesteparkering i borettslaget. Jeg synes at styre må tildele 5 parkeringsplasser for gjesteparkeringer.

Mvh,
Bharat

Styrets innstilling:

Styret ser ingen mulighet for å finne plass til gjesteplasser, og innstiller på at dette ikke vedtas.

Vedlegg til sak 6.6 – Valg av brannalarmløsning

Styret har vedtatt å installere brannalarmanlegg i alle leiligheter og i fellesarealer. Dette er ikke direkte lovpålagt, men er av fagkyndige sterkt anbefalt.

Vi inviterer derfra denne dagen Sfty og Firesafe til å presentere sine løsninger.

Vedlagt er – Dokument 6.6.1 – Tilbudet fra Sfty.

Vedlagt er – Dokument 6.6.2 – Tilbudet fra Firesafe AS

Sfty og Firesafe vil hver få 15 minutter til å presentere løsning, samt svare på spørsmål fra salen, får det gås til avstemming for hvilket av de to løsningene vi skal gå for.

Installeringen av brannalarmanlegg medfører også behov for endring av vedtektene, se neste sak og punkt 5-2 (4) der.

Styrets innstilling:

Styret har ingen innstilling på valg av leverandør, og lar dette være opp til Generalforsamlingen.

Vedlegg til sak 6.7 – Endring av vedtektene

Styret ønsker å ta inn enkelte informasjon, rydde litt og ta med reglene om parkering/garasje i vedtektene.

For å vise sammenhengen samt hvilke punkter som foreslås endret, vedlegges her:

Dokument 6.7.1 – Gjeldende vedtekter

Dokument 6.7.2 – Forslag til endringer, endringene vises i rødt

Styrets innstilling:

Punkt 2-1 (1) godkjennes

Punkt 2-1 (6) godkjennes

Punkt 4-2 (3) godkjennes

Punkt 5-2 (1) godkjennes

Punkt 5-2 (3) godkjennes

Punkt 5-2 (4) godkjennes

Punkt 5-4 godkjennes

Punkt 5-5 godkjennes

Stryking av punkt 7-4 godkjennes

Punkt 8-1 (1) godkjennes

TILBUD

22. oktober 2024

Felles varslings- og trygghetspakke for Øvre Veitvet Borettslag

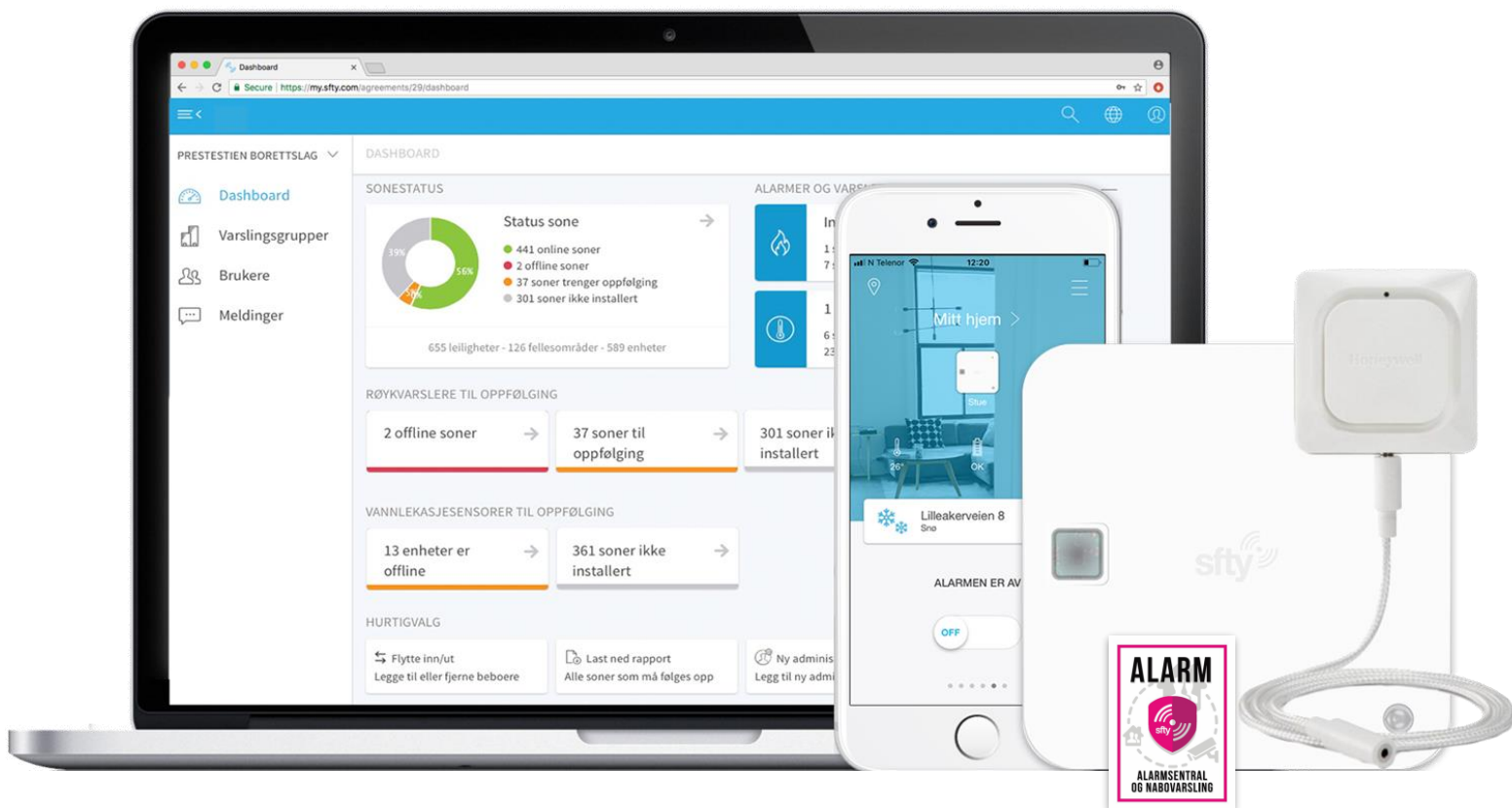


TRYGGHETSPAKKE for både Styret og Beboere

ALLE BEBOERE
STYRET
DOKUMENTERER
ALARMSENTRAL
FORSINKELSE

- Får trygghet om at naboen har fungerende røykvarslingsanlegg
- Vil kunne se at røykvarslere i alle boenheter fungerer.
- Alle hendelser dokumenteres av forsikrings og HMS hensyn
- Veileder og passer på hver beboer direkte, for å unngå uønskede fellesalarmer
- En justerbar alarmforsinkelse mellom naboer minsker antall fellesalarmer.





Forventninger og krav til felles varsling

Styret:

- Styrets personlige ansvar er å sikre at beboere og fellesområder har fungerende røykvarsling
- Enklere brannvarslingsanlegg som går av for lett og i alle leiligheter samtidig blir fort en plage
- Som en del av styrets HMS ansvaret må alle hendelser (alarmer) løpende dokumenteres
- Uønskede fellesalarmer må unngås, derfor må det være en justerbar alarmforsinkelse mellom naboer, så hver beboer får tid til å luften ut og fjerne røyk ved mindre uhell på kjøkkenet eller lignende
- En Alarmsentral er også tilknyttet for å både unngå uønskede fellesalarmer og veilede/berolige hver beboer
- Alarmsentralen må ha direkte kontakt med brannvesenet (110)
- Boligmassen må deles opp i alarmsoner per bygning, så fellesalarmer bare eskalerer i denne sonen.
- HMS ansvarlig i styret og vedlikeholdsansvarlig må kunne se en oversiktlig driftsrapport
- Alle boenheter må ha minst én godkjent røykvarsler per 60kvm og per etasje.

Beboere:

- Da borettslaget har en sammensatt beboergruppe som fordrer en enkel løsning som passer på beboere og at alle har fungerende røykvarsling.
- Ønsker et trygt bomiljø og må vite at alle naboer har røykvarslere tilknyttet felles varsling
- Må vite at egne røykvarslere fungerer og varsler ved brann.
- Forventer en stabil felles alarmløsning der bare bekreftede alarmer eskalerer til resten av bygningen
- Ved brann trenger beboere god informasjon, så de vet hva som foregår og hvordan de skal forholde seg.

“Hver femte person er bekymret for at naboene ikke har brannsikret sin bolig” (Kilde: Norstat)

TILBUD leiligheter og fellesområder - 2 varslere i hver leilighet

Prisalternativet under inkluderer:

Antall bygninger	7 stk.	Antall leiligheter med 2 Multivarslere	224 stk.
Totalt antall oppganger	28 stk.	Antall leiligheter med 1 Multivarsler	0 stk.
Totalt antall boenheter	224 stk.	Antall multivarslere i leiligheter	448 stk.
Antall fellesområder	93 stk.	Antall multivarslere i fellesområder	192 stk.
Antall GSM rutere	12 stk.	Antall aksesspunkter (WiFi forsterkere)	56 stk.
Kontraktslengde	60 måneder	Antall vannlekkasjevarslere i leiligheter	0 stk.
Standard avtale		Antall	Kostnad
Sfty Sense Multivarsler		640	800,000
Nettutstyr (Ruter+Aksesspunkt)		Inkludert	371,780
Installasjon Sfty enheter		Inkludert	280,000
Installasjon nettverksutstyr og infrastruktur		Inkludert	513,150
Prosjektledelse, Opplæring og ferdigstillelse		Inkludert	30,063
Oppstartskostnader (inkl. mva)			1,994,993
- rabatt			175,767
Sum oppstartskostnader (inkl. mva)			1,819,226
Abonnement for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva)			45,988
- rabatt			21,614
Sum abonnement for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva)			24,373

Vi kan også tilby finansiering; Felles Trygghet som en tjeneste

Her betaler dere kun en fast månedssum som inkluderer alle komponenter, installasjon, opplæring, support og drift av løsningen. Kostnader relatert til bytte av batterier kommer eventuelt i tillegg.

Sum "Trygghet som en tjeneste" for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva)	58,522
---	---------------

Inkludert:

- Felles brannvarsling i alle boenheter og fellesområder (trappeganger, vaskerier, boder, tekniskerom og kjellere)
- Tilkoblet døgnbemannet Alarmstasjon
- Administrasjonsportal for styreleder/HMS ansvarlig med enkel oversikt over hva som virker/ikke virker
- Gratis tilleggstjenester for å motivere beboerne til å skifte batterier i egen røykvarslere (*se neste side*)
- Inkludert Meldingstjeneste for at styret enklere skal kunne kommunisere til beboere (SMS, Push, Epost)

Annet:

- Priser gjelder for første runde med installasjon, og det må da være tilgang til samtlige leiligheter.
- Det må være tilgjengelig 230v i nærheten av der ruterskap skal stå. Denne 230v tilkoblingen kommer i tillegg.
- Vi forutsetter at alle leiligheter har trådløst WiFi
- Tilbudet er gyldig ut desember.

Besparelser:

- Årlig kontroll av batterier blir unødvendig, siden løsningen fra Sfty motiverer og instruerer alle beboere til selv å sørge for at enheten fungerer og har batterier.
- Muligheter for bedre kollektiv forsikring for sameiet
- Mulighet for også å koble på felles vannlekkasje varsling i hver boenhet.

"Brannvern må sees på som en investering, ikke en kostnad" (Sitat: Rolf Nordberg, Nordvern)

TILBUD leiligheter og fellesområder - 1 varsler i hver leilighet

Prisalternativet under inkluderer:

Antall bygninger	7 stk.	Antall leiligheter med 2 Multivarslere	0 stk.
Totalt antall oppganger	28 stk.	Antall leiligheter med 1 Multivarsler	224 stk.
Totalt antall boenheter	224 stk.	Antall multivarslere i leiligheter	224 stk.
Antall fellesområder	93 stk.	Antall multivarslere i fellesområder	192 stk.
Antall GSM rutere	12 stk.	Antall aksesspunkter (WiFi forsterkere)	56 stk.
Kontraktslengde	60 måneder	Antall vannlekkasjevarslere i leiligheter	0 stk.

Standard avtale	Antall	Kostnad
Sfty Sense Multivarsler	416	520,000
Nettutstyr (Ruter+Aksesspunkt)	Inkludert	371,780
Installasjon Sfty enheter	Inkludert	182,000
Installasjon nettverksutstyr og infrastruktur	Inkludert	513,150
Prosjektledelse, Opplæring og ferdigstillelse	Inkludert	30,063
Oppstartskostnader (inkl. mva)		1,616,993
- rabatt		133,767
Sum oppstartskostnader (inkl. mva)		1,483,226
Abonnement for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva)		45,148
- rabatt		20,768
Sum abonnement for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva)		24,380

Vi kan også tilby finansiering; Felles Trygghet som en tjeneste

Her betaler dere kun en fast månedssum som inkluderer alle komponenter, installasjon, opplæring, support og drift av løsningen. Kostnader relatert til bytte av batterier kommer eventuelt i tillegg.

Sum "Trygghet som en tjeneste" for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva)	52,537
--	---------------

Inkludert:

- Felles brannvarsling i alle boenheter og fellesområder (trappeganger, vaskerier, boder, tekniskerom og kjellere)
- Tilkoblet døgnbemannet Alarmstasjon
- Administrasjonsportal for styreleder/HMS ansvarlig med enkel oversikt over hva som virker/ikke virker
- Gratis tilleggstjenester for å motivere beboerne til å skifte batterier i egen røykvarsler (*se neste side*)
- Inkludert Meldingstjeneste for at styret enklere skal kunne kommunisere til beboere (SMS, Push, Epost)

Annet:

- Priser gjelder for første runde med installasjon, og det må da være tilgang til samtlige leiligheter.
- Det må være tilgjengelig 230v i nærheten av der ruterskap skal stå. Denne 230v tilkoblingen kommer i tillegg.
- Vi forutsetter at alle leiligheter har trådløst WiFi
- Tilbudet er gyldig ut desember.

Besparelser:

- Årlig kontroll av batterier blir unødvendig, siden løsningen fra Sfty motiverer og instruerer alle beboere til selv å sørge for at enheten fungerer og har batterier.
- Muligheter for bedre kollektiv forsikring for sameiet
- Mulighet for også å koble på felles vannlekkasje varsling i hver boenhet.

"Brannvern må sees på som en investering, ikke en kostnad" (Sitat: Rolf Nordberg, Nordvern)

En løsning for STYRET

- En fremtidsrettet løsning, som holder kontroll på mer enn brannvarsling
- Styret får en egen **kontrollportal** for brannsikkerhet og vannlekkasje
- **HMS: Status** og dokumentasjon på brannsikkerheten og vannlekkasje
- **Meldingsplattform** for viktig informasjon til beboere
- Enklere drift:
 - Løsningen motiverer beboerne til selv å gjøre batteribytte og vedlikehold.
 - Oversikt på boenheter som ikke har byttet batteri og når røykvarslere trenger tilsyn eller vedlikehold.



Melding til beboere:
Vannet stenges idag
kl.12:30

Overvåket av FG godkjent alarmstasjon

Alarmstasjonen kommuniserer direkte med beboere. Varsler og informerer brannvesenet om nødvendig. Alarmstasjonen har systemoversikt og ser røyknivåer per detektor. Direkte kommunikasjon øker sikkerheten, øker beboernes tiltro til brannvarslingen og minsker antall uønskede alarmer.



...Og en løsning for BEBOERE

- Alle leiligheter får installert en eller flere Multivarsler
- Trygghet om at alle naboers røykvarslere fungerer
- Færre uønskede/falske alarmer
- Brann: Tilleggsinformasjon og Branninstruks på SMS
- Vann: Blir varslet ved lekkasje i egen leilighet, samt lekkasje i naboers leiligheter.
- Innbrudd: Multivarsleren inkluderer en bevegelsesdetektor til individuelt bruk per boenhet.

Egen "Beboer App" (Valgfritt for de med smart telefon)

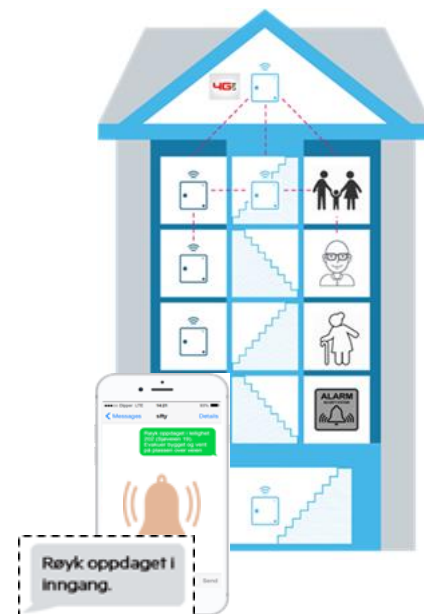
- Slå Innbruddsalarm PÅ/AV i app
- Se batterinivå og status for din røykvarslere
- Følg med på temperatur og fuktighet i hjemmet ditt
- Motta meldinger når det er for kaldt på barnerommet
- Trygghetsnettverk: Inviter familie og venner
- Personlig Sikkerhet (Inkluderer *Følg Meg* og *Hjelp Meg* tjeneste)



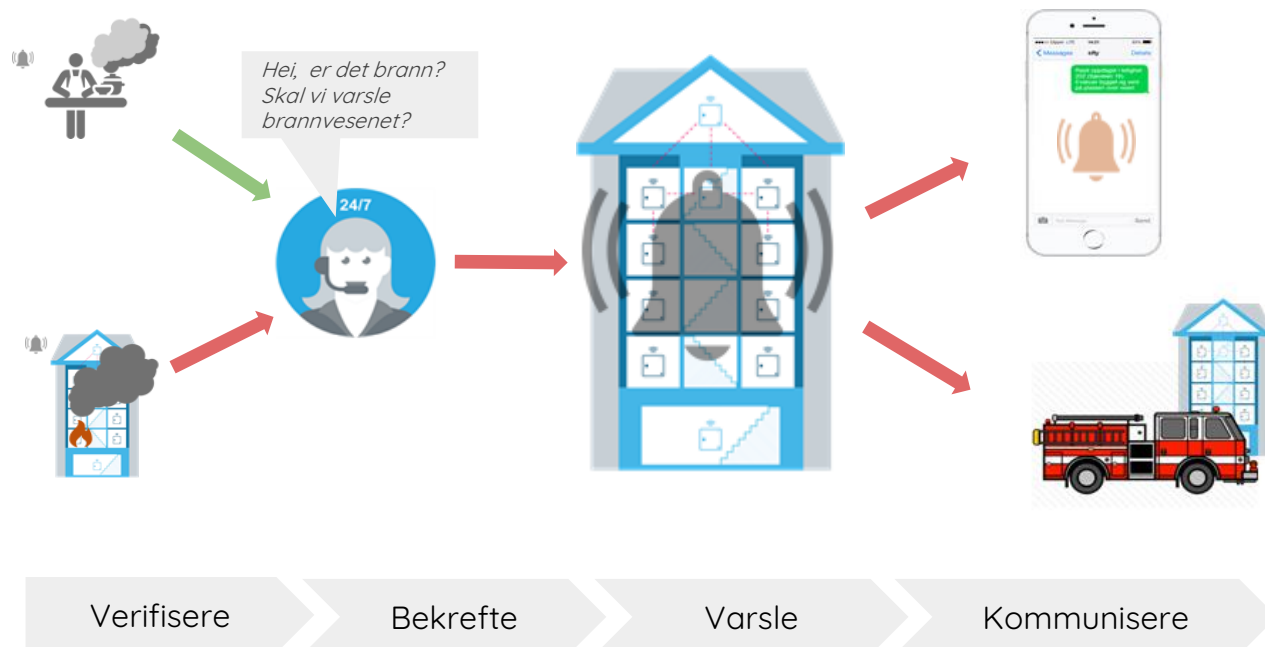
"Erfaring viser at 30-40% av sameiets røykvarslere ikke virker/godkjent" (Kilde: Sfty)

Hvordan virker det trådløse?

- Alle enheter snakker sammen, på tvers av leiligheter og fellesområder.
 - Rapporterer sin status og mottar oppgraderinger via WiFi.
 - Sikkerhet i alle ledd. Selv om WiFi skulle være nede og strømmen være borte vil allikevel våre enheter varsle kollektivt med sirener.
- Enkel montering, der det meste av installasjonen er trådløs
 - Systemet vet hvor alle røykvarslere er montert og alle enheter får et unikt navn når den monteres, så de vet i hvilken leilighet den står og hos hvem.
 - Automatisk selvtesting av enheter og system hele døgnet, og feilmeldinger listes opp i styrets kontrollportal.
 - Bedre varsling: Sirene, Alarmtone på mobilen, SMS og push varsling
 - Om boligselskapet har fellesområder settes det opp et eget WiFi basert på 4G i disse områdene. Dette nettverket vil da fungere som reserveløsning om WiFi i leiligheter går ned. Dette gir økt sikkerhet.



Bedre kommunikasjon ved alle hendelser



Hvorfor velge oss?

Sfty er ledende på heldekkende trådløs brann- og vannlekkasjevarsling for boligselskap, kjent for god og rask service med kunden i fokus.

Basert på anbefalinger, redegjørelser og direktiver selger vi våre løsninger til borettslag og sameier som følger byggeforskrifter frem til 2010 da TEK10 krav ble iverksatt, dvs de aller fleste borettslag.

Trådløs fremtid

Da vi skulle utvikle vår løsning, tok vi for oss fordeler og ulemper for styrene og beboerne med de forskjellige systemene for felles varsling som var på markedet. Vi så da at trådløs teknologi var mer fremtidsrettet og enklere å montere dvs store besparelser for boligselskapet og derav får flere borettslag og sameier kunne få muligheten til å sikre sine beboere og bygninger uten store inngrep. Ved å gjøre hver røykvarsler litt «smart» kunne vi også gi beboere noen gratis tilleggstjenester (bevegelsessensor, samt temperatur og fuktighetsvarsel).

Litt teknisk

Siden vi har basert vår teknologi på trådløs kommunikasjon har vi 2 radioer per røykvarsler (WiFi radio og en intern maskenett/mesh radio) er vi sikre på at enheter plassert i en bygning både snakker med de andre i bygget og til vår skytjeneste. Om noe er feil rapporteres dette til admin (styreleder) og relevante beboere. Alle hendelser dokumenteres automatisk mht krav til HMS så styret kan stå for sitt pålagte ansvar. Alle enheter oppgraderes «over the air» som.

Fakta og Referanser mht regelverk

Norconsult v/ Fredrik Randmæl: «*Vurdering av regelverk i eksisterende bygninger og sfty*» på oppdrag fra Sfty AS, Datert 2018-10-05 | Side 9 av 14 (Denne rapporten er tilgjengelig ved forespørsel til oss.)

Konklusjon og hva sfty gir utover kravene:

«*For alle boligbygninger oppført før TEK10 trådte i kraft er det FOB som stiller de strengeste kravene til brannvarsling, og det er derfor FOB med veileder som er styrende for hvilke krav som gjelder til brannvarsling/røykvarslere for disse bygningene.*

Sfty møter alle kravene FOB stiller til røykvarsling i boliger ettersom den både er NS-EN 14604 godkjent og CE merket, gitt at det er prosjektert og utført riktig. Det vil si at det kan benyttes for alle boliger prosjektert før TEK10 trådte i kraft»

Sfty utløser normalt ingen søknadsplikt.

Plan og Bygg i Oslo, v/ Karin Remark Engebretsen – enhetsleder, datert Desember 2020:

«*Vi har sett nærmere på spørsmålet om søknadsplikt hva gjelder trådløse seriekoblede røykvarslere. Plan- og bygningsetaten har konkludert med at montering av trådløse seriekoblede røykvarslere på tvers av brannceller ikke er et søknadspliktig tiltak dersom følgende vilkår er oppfylt:*

a. Installasjonen ikke fysisk bryter med en branncelle

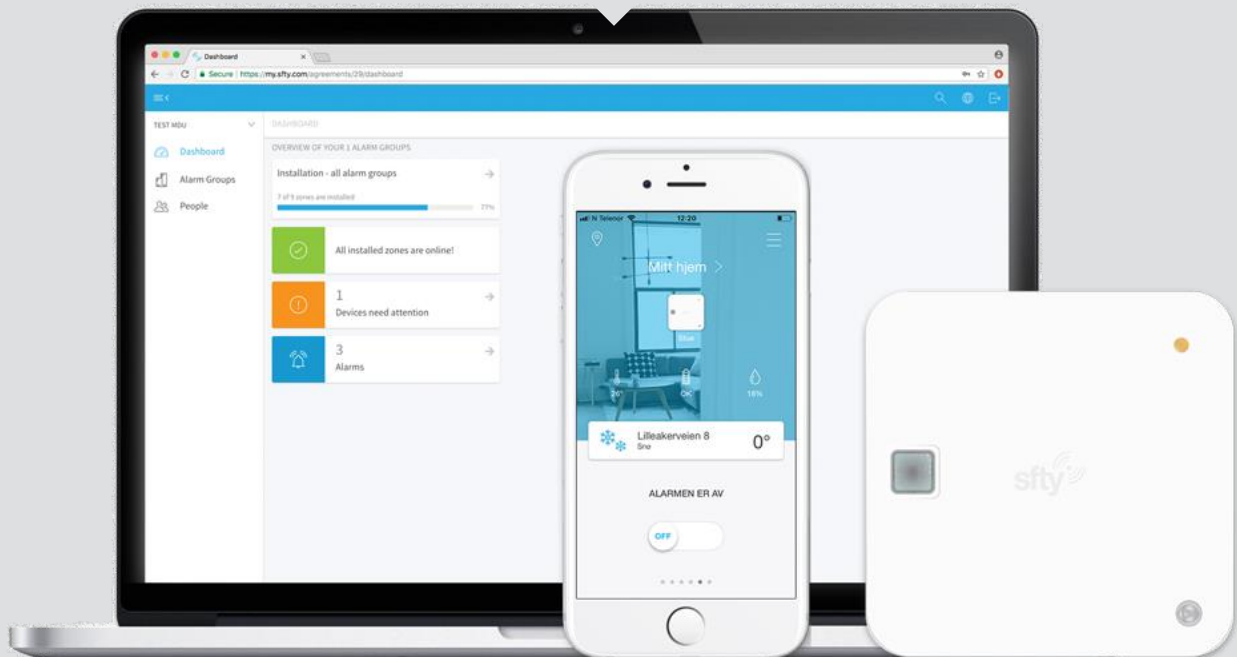
b. Røykvarslerne er sertifisert etter NS-EN14604 og/eller ikke omfattes av standarden for brannalarmanlegg (NS3960).»

Dårlige råd

Det er uheldigvis mange brannrådgivere som både driver med rådgivning og tilfeldigvis selger sine egne løsninger. Disse er kjente for å presse kundene til å kjøpe mer komplekse og kablede brannalarm anlegg og blander sammen “krav” til bygningen og “anbefalinger”. Her er det lett for styret å trå feil og ende opp med dyre løsninger det ikke er krav om.

sfty AS

Vurdering av regelverk i eksisterende bygninger og sfty



Oppdragsnr.: 5174584 Dokumentnr.: F001 Versjon: J02
2018-10-05

Oppdragsgiver: sfty AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Knut Grødem
Rådgiver: Norconsult AS, Energivegen 5, NO-2069 Jessheim
Oppdragsleder: Fredrik Randmæl
Fagansvarlig: Fredrik Randmæl
Andre nøkkelpersoner: Johannes Almås

J02	2018-10-05	Til bruk	FreRan	JAI	FreRan
B01	2018-09-18	Til kommentar hos kunden	FreRan	JAI	FreRan
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

sfty Sense er en CE-merket røykvarsler godkjent etter NS-EN 14604. sfty Sense er en del av røykvarslingsanlegget sfty. Det gir ekstra tilleggsfunksjoner, utover en vanlig røykvarsler, som:

- Felles varsling i bygningen og fellesarealer.
- Forsinkelsestid for å unngå falske alarmer.
- Oversikt over installasjonsstatus og batteristatus innad i borettslaget/bygningen.
- Informasjon om hvor i bygget det brenner.
- Signaloverføring til FG-godkjent alarmsentral med bemanning 24/7.

Norconsult har ikke gjort en fullstendig vurdering av tilleggsfunksjonenes sårbarhet, pålitelighet, følsomhet, kompleksitet, fleksibilitet/redundans eller i hvilken grad tiltaket er avhengig av menneskelig handling. Vi anser at disse tilleggsfunksjonene kan ha positive aspekter for sikkerheten av bygget totalt sett.

sfty Sense tilfredsstillere kravene til røykvarslere stilt i FOB med veiledning § 7 *Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig* gitt at det er prosjektert og utført riktig.

FOB § 8 *Oppgradering av byggverk* angir at eldre byggverk som ikke er lovlig oppgradert, må vurderes opp mot sikkerhetsnivået i BF85. sfty Sense tilfredsstillere kravene til røykvarslere i BF85. Hvis byggverket er lovlig oppført og brukt i samsvar med BF85 eller senere byggeregler, skal kravet til sikkerhetsnivå etter gjeldende byggeforskrift være oppfylt. Endringer i byggverket eller bruk som kan ha betydning for brannsikkerheten, reguleres også av gjeldende byggeforskrift (BF85, BF87 eller TEK97). sfty Sense tilfredsstillere kravene til røykvarsler i BF87 og TEK97.

sfty Sense kan benyttes i boliger prosjektert eller oppgradert før 2010 (før TEK10). sfty Sense kan også benyttes i forbindelse med bruksendring i eksisterende boligbygg der det søkes om fravik fra TEK17 jf. PBL § 31-2 og gjeldende kravreferanse er TEK97 eller tidligere byggeforskrift.

Innhold

1	Introduksjon	5
2	Oppbygging av regelverket	6
2.1	Brann- og eksplosjonsvernloven	6
2.2	Forskrift om brannforebygging	6
2.3	Veiledning til forskrift om brannforebygging	6
2.4	Standarder	6
3	Vurdering og anvendelse av regelverk	7
3.1	Brannvarsling i henhold til FOB	7
3.1.1	FOB § 7 Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig	7
3.1.2	FOB § 8 Oppgradering av byggverk	7
3.1.3	FOB § 9 Eierens systematiske sikkerhetsarbeid	7
3.2	Brannvarsling i henhold til BF85	7
3.3	Brannvarsling i henhold til BF87 med veileder	8
3.4	Brannvarsling i henhold til TEK97 med veiledere	8
4	Konklusjon og hva sfty gir utover kravene	9
4.1	Konklusjon	9
4.2	Hva sfty gir utover kravene	9
5	Vedlegg: Referanser	11
5.1	FOB med veiledning	11
5.2	BF85	13
5.3	BF87 med veiledning	13
5.4	TEK97	13
5.4.1	TEK97	13
5.4.2	TEK97-2 og VTEK97-2	13
5.4.3	TEK97-3 og VTEK97-3	14
5.4.4	TEK97-4 og VTEK97-4	14
5.5	TEK10	14

1 Introduksjon

Norconsult AS er engasjert av sfty AS for å gjøre en vurdering av dagens regelverk mot røykvarsleren sfty Sense. sfty AS ønsker å benytte deres røykvarslere og røykvarslingsanlegg i eksisterende boligbygninger som ble byggeanmeldt før Byggeteknisk forskrift 2010 (TEK10) trådte i kraft.

De styrende dokumentene for denne rapporten er:

Dokument (forkortelse)	Beskrivelse
Forskrift om brannforebygging med veiledning (FOB)	Forskriften gjelder plikter for: <ul style="list-style-type: none"> a) enhver til å vise aktsomhet ved brannfarlig aktivitet b) eiere og brukere av byggverk til å forebygge brann c) kommunene til å forebygge brann d) de som omsetter bærbart brannslukkeutstyr
Byggeforskrift 1985 (BF85)	Byggeforskriften som var gjeldende mellom 1985 og 1987. I henhold til FOB skal eldre byggverk som ikke er lovlig oppgradert vurderes opp mot sikkerhetsnivået i BF85.
Byggeforskrift 1987 (BF87) med veileder	Byggeforskriften som var gjeldende mellom 1987 og 1997. BF87 er svært lik BF85.
Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven 1997 (TEK97) med veiledninger (VTEK97)	Byggeforskriften som var gjeldende mellom 1997 og 2010. Den tekniske forskriften er revidert tre ganger. Den første funksjonsbaserte byggeforskriften.

sfty Sense kan også benyttes i forbindelse med bruksendring i eksisterende boligbygg der det søkes om fravik fra TEK17 jf. PBL § 31-2 og gjeldende kravreferanse er TEK97 eller tidligere byggeforskrift.

Denne rapporten vil ta for seg:

- Oppbyggingen av regelverket
- Brannvarsling i henhold til FOB
- Brannvarsling i henhold til BF85
- Brannvarsling i henhold til BF87
- Brannvarsling i henhold til TEK97
- sfty funksjoner utover kravene

2 Oppbygging av regelverket

Dette kapittelet tar for seg oppbyggingen av gjeldende regelverk for ikke-søknadspliktige oppgraderinger av byggverk. Hensikten med dette kapittelet er å redegjøre for hvilket regelverk som er gjeldende for eksisterende boligbygg og gi en oversikt over oppbyggingen og hierarkiet det følger.

Regelverket for ikke-søknadspliktige oppgraderinger av bygninger har et hierarki som følgende:

1. Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgave (brann- og eksplosjonsvernloven).
2. Forskrift om brannforebygging (FOB).
3. Veiledning til forskrift om brannforebygging.
4. Standarder (NS-EN 14604)

2.1 Brann- og eksplosjonsvernloven

I brann- og eksplosjonsvernloven reguleres alt om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff på et overordnet plan. Det er knyttet forskjellige forskrifter mot ulike deler av loven. Blant disse er FOB.

2.2 Forskrift om brannforebygging

Forskriften angir spesifikke krav med hjemmel i brann- og eksplosjonsvernloven. Den angir spesifikke tekniske eller organisatoriske krav som stilles til eieren av byggverk (§§4-10), brukeren av byggverk (§§11-13), kommunens plikter (§§14-22) og krav til produkter (§23).

FOB angir et overordnet minimumskrav og veiledningen til FOB angir spesifikke krav. Den angir blant annet eiers ansvar [1].

2.3 Veiledning til forskrift om brannforebygging

I veiledningen til FOB vil det bli angitt spesifikke krav og gjerne en forklaring av hvorfor forskriften er som den er. De ytelsene som gis i veiledningen oppfyller automatisk forskriftens krav.

Veiledningen angir blant annet spesifikke krav til hva som anses som en godkjent røykvarsler [3]. Plassering [5][20], lydnivåer [4] osv. fremgår også i veiledningen.

2.4 Standarder

Standarder er underordnet FOB og veiledning til FOB, det vil si at FOB og veiledningen til FOB alltid skal legges til grunne dersom en standard bryter med FOB. For mange installasjoner eller forhold finnes også anerkjente temaveiledere som for eksempel Forsikrings-selskapenes Godkjenningnemnd (FG) sine temaveiledere.

3 Vurdering og anvendelse av regelverk

Dette kapitelet oppsummerer krav som stilles til brannvarsling for bygg prosjektert før TEK10 trådte i kraft. Alle bygninger må til enhver tid tilfredsstillende FOB [6].

3.1 Brannvarsling i henhold til FOB

Brannvarsling/røykvarslere er omtalt i flere paragrafer i FOB. Disse knytter seg til eiers ansvar.

3.1.1 FOB § 7 Brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig

§ 7 angir hvilke krav som stilles til antall røykvarslere og hvilke krav som stilles til *eieren* av ett byggverk [1]. Veiledningen definerer så hvem *eieren* er [2] og hvordan [3] *eier* kan møte kravene stilt i FOB. Videre angir det krav til lydnivå [4], plassering [5] og dekningsområdet [20] til røykvarslere.

Ettersom sfty Sense er godkjent etter NS-EN 14604 og er CE-merket, gitt at det er prosjektert og utført riktig, vil det oppfylle de tekniske kravene gitt i § 7 *Brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig*.

3.1.2 FOB § 8 Oppgradering av byggverk

Eieren av bygget er pliktig til å oppgradere brannvarsling til minst det nivået som stilles i BF85 eller senere [6]. I henhold til veiledningen skal alle byggverk som er lovlig oppført eller oppgradert etter 1985 tilfredsstillende det sikkerhetsnivået som ble lagt til grunn da bygget ble prosjektert [7]. Eldre byggverk, fra før 1985, som ikke er lovlig oppgradert må vurderes opp mot sikkerhetsnivået i BF85 [7]. Se kapittel 3.2 nedenfor for kravene til brannvarsling i BF85.

3.1.3 FOB § 9 Eierens systematiske sikkerhetsarbeid

§ 9 er rettet mot bedrifter som eier et byggverk, f.eks. aksjeselskap, borettslag eller stiftelser [9]. Røykvarslingsanlegget sfty vil gjøre det enklere for eieren/styret å avdekke, rette opp og forebygge at røykvarslere er riktig installert, har batteri og hvorvidt de er aktive og tilgjengelige i systemet.

3.2 Brannvarsling i henhold til BF85

I kapittel 31 *Boliger* i BF85 stilles det kun krav til at røykvarsleren har et visst støynivå i soverom når mellomliggende dør er åpen [10].

Ettersom FOB §8 stiller høyere krav til brannvarsling enn BF85, er det kravene til FOB som blir styrende for boligbygg prosjektert i henhold til BF85. sfty vil derfor kunne benyttes i alle boligbygg prosjektert etter BF85.

FOB stiller krav til at røykvarsleren både er NS-EN 14604- og CE-merket, samt at lydnivået skal være minimum 60 dB (A) på hvert rom med lukkede dører, dekningsområde og plassering av røykvarslere skal også tilfredsstillende kravene stilt i VTEK10, men BF85 kun stiller krav til lydnivået er 60 dB (A) i soverom når mellomliggende dører er lukket.

3.3 Brannvarsling i henhold til BF87 med veileder

I kapittel 31 *Bolig* stilles det krav til støynivå i leiligheter [11] og angir hvordan dette kan tilfredsstilles [12]. Lydstyrken i skal være minimum 60 dB (A) i soverom, veilederen angir at det mest sannsynlig også blir krav til flere røykvarslere, da det kan være lengre distanser fra røykvarslere til soverom som gjør at lydnivået ikke er tilfredsstillende.

FOB stiller krav til at røykvarsleren både er NS-EN 14604- og CE-merket, samt at lydnivået skal være minimum 60 dB (A) på hvert rom med lukkede dører, dekningsområde og plassering av røykvarslere skal også tilfredsstillende kravene stilt i VTEK10, men BF87 kun stiller krav til at lydnivået på soverommet er 60 dB (A).

Ettersom FOB stiller høyere krav til brannvarsling enn BF87, er det kravene til FOB som blir styrende for bygg prosjektert i henhold til BF87. sfty vil derfor kunne benyttes i alle boligbygg prosjektert i henhold til BF87.

3.4 Brannvarsling i henhold til TEK97 med veiledere

TEK97 er blitt revidert og det er kommet flere veiledere til TEK97 [VTEK97-2 (1999), VTEK97-3 (2003) og VTEK97-4 (2007)]. Kravene som stilles til røykvarslere i revisjonene av TEK97 [13][14][16][18] og VTEK97 [15][17][19] er identiske.

Alle revisjonene av TEK97 og VTEK97 angir at alarmstyrken skal være på minst 60 dB (A) i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dør er lukket. FOB stiller krav til at røykvarsleren både er NS-EN 14604- og CE-merket, samt at lydnivået skal være minimum 60 dB (A) på hvert rom med lukkede dører, dekningsområde og plassering av røykvarslere skal også tilfredsstillende kravene stilt i VTEK10.

Ettersom FOB stiller høyere krav til brannvarsling enn alle revisjoner av TEK97 og VTEK97, er det kravene i FOB som blir styrende for bygg prosjektert i henhold til TEK97.

4 Konklusjon og hva sfty gir utover kravene

4.1 Konklusjon

For alle boligbygninger oppført før TEK10 trådte i kraft er det FOB som stiller de strengeste kravene til brannvarsling, og det er derfor FOB med veileder som er styrende for hvilke krav som gjelder til brannvarsling/røykvarslere for disse bygningene.

sfty møter alle kravene FOB stiller til røykvarsling i boliger ettersom den både er NS-EN 14604 godkjent og CE merket, gitt at det er prosjektert og utført riktig. Det vil si at det kan benyttes for alle boliger prosjektert før TEK10 trådte i kraft.

4.2 Hva sfty gir utover kravene

sfty vil kunne tilby felles varsling for alle i bygget. Når en røykvarsler detekterer røyk vil den snakke med de andre røykvarslerne over en egen radio. Den bruker også internett for å varsle alle beboere og døgnbemannet alarmsentral.

Ved utløst røykvarslere vil alle i boligen varsles ved at sirenen starter og alle i boligen får varsling gjennom app og på SMS. Ved falsk alarm vil man kunne desensitivisere sensoren og stilne sirenen til man har fått bort røyken. Umiddelbart etter utløst alarm tar alarmselskapet kontakt for å bekrefte om det er falsk alarm. sfty levers også med en brukerdefinert forsinkelsestid før alle i bygget varsles. Dette er for å hindre falsk alarm og unødvendig evakuering av bygget.

Når enten forsinkelsestiden er utløpt eller alarmstasjonen har eskalert alarmen manuelt vil alle sirenene i bygget gå av samtidig for å varsle om brann. I tillegg til dette vil man få varsling om brann via appen og på SMS. Man vil også få en link på SMS med rømningsplan for bygget med branninstruks og oppmøteplass.

I appen har man tilgang på batteristatus og når batteriet må byttes. Når batteriet har nådd det tidspunkt at de skal skiftes ut, får både beboere og styret melding om at batteriet i enheten må byttes ut. I henhold til *FOB § 9 Eierens systematiske sikkerhetsarbeid* stilles det krav til at eieren skal fastsette mål og iverksette planer og tiltak for å sikre byggverket mot brann ved å rette opp og forebygge mangler ved bygningsdeler, installasjoner og utstyr som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann. Styret vil ha oversikt over hvor lang installasjonen av røykvarslerne er kommet, om alle enhetene kommuniserer med hverandre og hvordan batteristatusen er. Via appen/kontrollpanelet for styret vil man også kunne kontakte de som ikke har byttet batteriene sine i tide.

Informasjon om hvor i bygget det brenner kan formidles både til styret og andre beboere, samt at beboere kan informeres om oppmøteplass ved brann. Varslingen via app og SMS vil utdype hvor brannen er, enten om det er i egen bolig eller i en annen leilighet, eller det kan informere om at det er lite batteri i røykvarsleren.

sfty er knyttet til en FG-godkjent alarmstasjon som har alarmoperatører på vakt 24/7. De kontakter beboeren der røykvarsleren er blitt utløst for å bekrefte om det er en falsk alarm eller ikke. Dette er for å hindre unødige evakuering av hele bygget ved falsk alarm.

Norconsult er usikre på hvilket ansvar som vil falle på styret i borettslaget, og hvilken evne de kan ha til å påvirke røykvarslingsanlegget. Iht. FOB er det eier sitt ansvar å sørge for at det er tilstrekkelig med røykvarslere samt at de blir kontrollert og vedlikeholdt som de skal [1]. FOB sier også at det er styret som representerer eieren i sameier, borettslag m.m. [2]. Det er usikkerheter rundt hvorvidt styret følger opp status på røykvarslere når batterinivået er lavt. Et scenario der styreleder ikke følger opp

batteristatusen til røykvarslere i bygget kan lede til en falsk trygghet i borettslaget, da beboere vil tro at de har en ekstra sikkerhet uten at denne nødvendigvis er ivaretatt. Dersom batteriene ikke byttes kan det dannes såkalte «dødsone» hvor det enten blir lukkede nettverk eller enkelte røykvarslere som ikke får snakket med andre røykvarslere ved strømbrydd eller feil med nettverket. Da vil heller ikke alarmsentralen varsles, og dette kan også skape en falsk trygghet hos beboerne. Måten styret håndterer overvåking og bytte av batterier vil være styrende for tilleggsfunksjonene til sfty. Uansett hvordan dette håndteres vil sfty Sense fortsatt møte alle kravene stilt til røykvarslere for boligbygg byggeanmeldt før TEK10.

Norconsult anser dette som et godkjent røykvarslingsanlegg med enkelte tilleggsfunksjoner som har potensiale til å ha forbedrende egenskaper for bygget. Utover den sårbarheten som er diskutert over, har ikke Norconsult vurdert tilleggsfunksjonenes sårbarhet, pålitelighet, følsomhet, kompleksitet, fleksibilitet/redundans eller i hvilken grad tiltaket er avhengig av menneskelig handling.

5 Vedlegg: Referanser

5.1 FOB med veiledning

[1] § 7 *Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig:*

«Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.»

og:

«Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.»

[2] *Veiledning til § 7 Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig:*

«Hvem er ansvarlig for at byggverket har røykvarsler og slokkeutstyr

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

I sameier, borettslag m.m. er det styret som representerer eier. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt sameier/andelseier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten. Sameier og borettslag er ifølge definisjonen i brann- og eksplosjonsvernloven å betrakte som en virksomhet, og har dermed en plikt til systematisk sikkerhetsarbeid etter § 9 i forskrift om brannforebygging.»

[3] *Veiledning til § 7 Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig:*

«Hvordan kan eier sørge for at boligen eller fritidsboligen er tilstrekkelig utstyrt?

Alle produkter som skal dekke minstekravene til utstyr for varsling og slokking av brann, skal være godkjent i samsvar med offentlige krav. Godkjente røykvarslere skal være CE-merket, og i tillegg være merket med NS-EN 14604, DSB 235 eller SNR 235.»

[4] *Veiledning til § 7 Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig:*

«Alarmstyrken bør være minst 60 dB inne på hvert rom med lukkede dører.

Varslingsutstyret og slokkeutstyret må plasseres i samsvar med produsentens anvisninger, og slik at de sikrer tidlig varsling og effektiv slokking.»

[5] *Veiledning til § 7 Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig:*

«Dekningsområdet som er satt for røykvarslere i bestemmelsen er den samme som i angis i veiledningen til TEK 10. Røykvarsler må plasseres på et sted som kan oppdage røyk og flammer innen rimelig tid. Dette innebærer at er det åpen løsning mellom to rom vil en røykvarsler kunne plasseres kun i det ene rommet. Dersom det er adskilte rom vil ikke én røykvarsler kunne dekke begge rom.»

[6] § 8 Oppgradering av byggverk:

«Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarende nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.»

[7] Veiledning til § 8 Oppgradering av byggverk:

«Byggverk som er lovlig oppført eller oppgradert etter 1985

Hvis byggverket er lovlig oppført og brukt i samsvar med byggeforskrift 15. november 1984 (BF 1985) eller senere byggeregler, skal kravet til sikkerhetsnivå være oppfylt. Senere endringer i byggverket eller bruk som kan ha betydning for brannsikkerheten, reguleres av plan- og bygningsloven. Eldre byggverk som er lovlig oppgradert etter tidligere forskrifter om forebygging av brann, oppfyller også kravet til sikkerhetsnivå.

Eldre byggverk som ikke er oppgradert

Eldre byggverk som ikke er lovlig oppgradert må vurderes opp mot sikkerhetsnivået i BF 1985. Uttrykket de samlede kravene er et såkalt funksjonskrav. Det innebærer at kravet angir en overordnet målsetting som skal nås. Denne målsettingen kan nås ved å følge de konkrete kravene i BF 1985, eller ved bruk av analyse til å dokumentere at det samlede sikkerhetsnivået i BF 1985 er oppfylt på annen måte.»

[8] Veiledning til § 8 Oppgradering av byggverk:

«Eieren kan velge å sammenligne byggverket med sikkerhetsnivået i senere byggeregler, men må da forholde seg til det samlede sikkerhetsnivået innenfor én utgave av teknisk forskrift. Årsaken er at kravene til de ulike sikringstiltakene kan variere, selv om de samlede kravene er like eller høyere i senere byggeregler. Man må dessuten være oppmerksom på at nyere byggeregler i seg selv er basert på funksjonskrav, slik at de fleste ytelseskravene står i veiledningen til de tekniske forskriftene. Dersom disse ytelseskravene er oppfylt, er kravet til sikkerhetsnivå etter forskrift om brannforebygging også oppfylt.

Eieren kan også velge en blandingsmodell der de preaksepterte ytelsene legges til grunn så langt de passer, og det gjøres en analyse som dokumenterer at sikkerhetsnivået kan opprettholdes med enkelte tiltak som avviker fra de preaksepterte ytelsene.»

[9] § 9 Eierens systematiske sikkerhetsarbeid:

«En virksomhet som eier et byggverk skal fastsette mål og iverksette planer og tiltak for å sikre byggverket mot brann. Virksomheten skal iverksette:

- a) rutiner som sikrer at kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket blir overholdt
- b) rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved bygningsdeler, installasjoner og utstyr som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann
- c) rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet.

Det systematiske sikkerhetsarbeidet skal være tilpasset byggverkets størrelse, kompleksitet, bruk og risiko.»

5.2 BF85

[10] 31 Boliger:

«Alle brannceller skal ha røykvarsler anbragt slik at den gir 60 dB(A) i soverom når mellomliggende dører er lukket.»

5.3 BF87 med veiledning

[11] 31 Boliger

«Alle boenheter skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken, målt i soverom er minst 60 dB(A) i når mellomliggende dører er lukket.»

[12] Veiledning til 31 Boliger:

«På grunn av kravet til lydstyrke, minst 60dB i soverom, vil det være nødvendig med flere enn én røykvarsler pr boenhet der soverommene ligger spredt, der det ellers kan bli lang avstand fra varsleren til soverommet eller på grunn av lydreduksjon i soveromsdøren. Det bør derfor vises særlig omtanke med hensyn til plassering av røykvarslere. Det bør dessuten utvises omtanke med plassering av røykvarslere for å unngå at matos eller damp fra påvirker den.»

5.4 TEK97

5.4.1 TEK97

[13] § 7 – 27 Rømning av personer – 2. Tiltak for å påvirke rømningstider:

«Dersom sikker rømning ikke tas vare på ved fysisk utforming av rømningsvei, skal byggverket ha tilstrekkelig brannvernutstyr for å redusere nødvendig rømningstid. Byggverk beregnet for virksomhet i risikoklasse 4 skal alltid ha nødvendig antall røykvarslere»

5.4.2 TEK97-2 og VTEK97-2

[14] TEK97-2 § 7 – 27 Rømning av personer – 2. Tiltak for å påvirke rømningstider:

«Dersom sikker rømning ikke tas vare på ved fysisk utforming av rømningsvei, skal byggverket ha tilstrekkelig brannvernutstyr for å redusere nødvendig rømningstid. Byggverk beregnet for virksomhet i risikoklasse 4 skal alltid ha nødvendig antall røykvarslere»

[15] VTEK97-2 § 7 – 27 Rømning av personer – 2. Tiltak for å påvirke rømningstider:

«Bygninger beregnet for virksomhet i risikoklasse 4, må ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB(A) i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.»

5.4.3 TEK97-3 og VTEK97-3

[16] TEK97-3 § 7 – 27 Rømning av personer – 2. Tiltak for å påvirke rømningstider:

«Dersom sikker rømning ikke tas vare på ved fysisk utforming av rømningsvei, skal byggverket ha tilstrekkelig brannvernutstyr for å redusere nødvendig rømningstid.

Byggverk beregnet for virksomhet i risikoklasse 4 skal alltid ha nødvendig antall røykvarslere»

[17] VTEK97-3 § 7 – 27 Rømning av personer – 2. Tiltak for å påvirke rømningstider:

«Bygninger beregnet for virksomhet i risikoklasse 4, må ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB (A) i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.»

5.4.4 TEK97-4 og VTEK97-4

[18] TEK97-4 § 7 – 27 Rømning av personer – 2. Tiltak for å påvirke rømningstider:

«Dersom sikker rømning ikke tas vare på ved fysisk utforming av rømningsvei, skal byggverket ha tilstrekkelig brannvernutstyr for å redusere nødvendig rømningstid.

Byggverk beregnet for virksomhet i risikoklasse 4 skal alltid ha nødvendig antall røykvarslere»

[19] VTEK97-4 § 7 – 27 Rømning av personer – 2. Tiltak for å påvirke rømningstider:

«Bygninger beregnet for virksomhet i risikoklasse4, må ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB (A) i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.»

5.5 TEK10

[20] VTEK10 § 11-12. Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider (2) b):

«Røykvarslere i boliger må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom. Det må være minst én røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.»

Spørsmål og svar til felles brannvarsling

Hvordan er beboernes personopplysninger beskyttet?

- Ved inngåelse av en avtale med Sfty signeres en databehandleravtale, som gir strenge retningslinjer mht personvern (GDPR) relatert til bruk og behandling av personopplysninger.
- Styret i boligselskapet kan bare se informasjon relatert til felles brannvarsling, dvs om røykvarsleren virker/virker ikke, og om den har svakt batteri.

Hvilke tjenester er inkludert i abonnementet?

- I tillegg til en avansert røykvarsler har vår Sfty Sense Multisensor en bevegelsessensor og inneklimasensorer. For å utnytte disse funksjonene må du laste ned vår Sfty APP fra Appstore eller Goggle Play
- I tillegg får du via Sfty App tilgang til personlig trygghetstjenester
- Tilknytning til alarmstasjon for Sfty Sense brannvarsling

Kan beboere kjøpe ekstra Multivarslere utover de som kjøpes inn av boligselskapet?

- Ja, disse kan bestilles samlet via styret, og monteres samtidig som den felles installasjonen gjøres.
- Ekstra Multivarslere og ekstra montering faktureres styret, eventuelt hver beboer ihht avtale med styret.

Vil det umiddelbart pipe hos alle naboer i samme brannsoner om røykvarsleren oppdager røyk hos meg?

- Nei, det vil den ikke. Det er satt en alarmforsinkelse mellom naboer i samme brannsoner, og denne er på 3 minutter (Kan endres til 5). Dette for å unngå for mange eskalerte alarmer for ofte. Færre og riktigere alarmer øker beboers tiltro til brannvarslingen.
 - Under denne forsinkelsestiden piper sirenen og ved mindre uhell må beboer luften ut røyken under denne tiden.
 - Alarmsentralen ringer opp og passer på hver beboer som har utløst en alarm, hovedsakelig for å få en bekreftelse på brann eller ikke før de evt varsler videre til brannvesenet.

Er det ikke bedre om brannvesenet varsles direkte?

- Nei, for det er viktig at brannvesenet i størst mulig grad bare rykker ut på bekreftede tilfeller av brann. Det er viktig at brannvesenet er på riktig sted til riktig tid, fremfor å fly rundt på uønskede "falske" alarmer 95% av tiden. Det er derfor viktig at en Alarmsentral tar jobben med å kontakte beboer, oppnå en bekreftelse på brann eller i motsatt tilfelle assistere beboer så sirenen stopper og alarmen ikke eskaleres til naboer.
- Å unngå unødvendige utrykninger har vi i Sfty sett på som vårt samfunnsansvar, samt at uønskede alarmer og derav utrykninger kan medføre bøter for boligselskapet/beboer.

Er det mulig å pause/mute røykvarsleren?

- Ja, ved å trykke på Test/Mute knappen på Multivarsleren vil denne desensitiviseres i 10 min, og tillate litt røyk fra steking evt peisos under denne tiden. En bruker kan trykke på denne knappen før stekeovnen åpnes eller før en ny kubbe legges inn i en vedovn med litt dårlig trekk.

Kan noen lese av bevegelse, når jeg bruker innbruddsalarmen og innemiljøet i min leilighet?

- Nei, dette er det bare du som kan se i Sfty app. Derimot sender våre multivarslere ved jevne intervaller informasjon om enhetens batterinivå, kommunikasjonsevne og funksjonalitet til boligselskapets kontrollpanel. Mye på samme måte som at en bil varsler om service eller at en lyspære bør skiftes. På denne måten kan du være trygg på at alle varslere hos naboer i samme brannsoner er operative, og vil varsle deg om en ulykke skulle inntreffe.

Må jeg ha en smarttelefon for at jeg skal kunne benytte løsningen?

- Nei, våre multivarslere fungerer som en helt ordinær røykvarsler om du ikke har noen mobiltelefon. Dersom du har en enklere type mobiltelefon vil du få informasjon om hendelser (hvor det er gått en brannalarm) på SMS. Og husk at en hendelse vil alltid bli ivaretatt av vår Alarmsentralen.

Kan jeg benytte innbruddsalarmen når jeg har hund?

- Ja, du kan stille inn sensorens følsomhet slik at denne ikke slår ut når din hund eller katt beveger seg i leiligheten. Under *Innstillinger* i sfty appen kan du selv velge om du vil ha *Høy*, *Medium* eller *Lav* følsomhet, og det er anbefalt å velge *Lav* følsomhet når man har kjæledyr hjemme.

Hvem blir varslet ved innbrudd?

- Dette er din personlige innbruddsalarm, og om alarmen blir utløst vil valgte personer i ditt Trygghetsnettverk motta varslinger, inkludert deg selv. Under *Innstillinger* i Sfty appen kan du invitere til ditt eget trygghetsnettverk. Vi anbefaler å invitere venner, familie og gode naboer, som er i nabolaget. Disse personene legges inn i Sfty appen, sammen med ønsket tilgangsnivå. Disse kan være raskere på plass hos deg om noe skulle skje, og oftest raskere enn en vokter fra et alarmselskap.

Ved innbrudd, slutter alarmen å virke dersom tyven fjerner ett batteri?

- Nei, innbruddsalarmen sender et signal til skyløsningen før den begynner å pipe. Det er bare sirenen som slutter å pipe når batteriet fjernes. Alarmen utløses ved bevegelse, så du vil få en varsling om bevegelse om det gjelder deg selv eller en uvedkommende

Må man ha en smarttelefon og Sfty appen for at brannvarslingen skal fungere?

- Nei, du må ikke ha en smarttelefon selv om vi selvsagt anbefaler dette for å få mest mulig ut av tjenesten. Uten app vil allikevel sirenen pipe, brannvesenet og naboer vil varsles og om du kan motta SMS vil du få informasjon om hvor det er meldt om brann.

Hvor ofte må batteriene byttes?

- Batteriene skal ha en ca levetid på 12-16 mnd online og én måned offline som en enkel røykvarsler, men dette kan kortes ned / økes avhengig av bruken av funksjoner som innbruddsalarm.

Får jeg melding om når batterier bør byttes?

- Ja, du får melding i app og SMS både når de *bør* byttes og når du *må* bytte dem.

Må jeg benytte Energizer AA Lithium batterier?

- Ja, det kan bare benyttes AA Energizer Ultimate Lithium batterier, for disse er de med best levetid og vi Sfty har tilpasset løsningen disse batteriene. Lithium batteriproduksjon forbundet med AA batterier har Energizer kommet lengst med, og vi har testet alle ledende batteriprodusentene. Ingen kom i nærheten av levetiden til Energizer.

Hva skjer om alarmen går under matlaging eller ved litt peisos, varsler det alle naboer umiddelbart?

- Ved en uønsket (falsk) alarm har du ca 3 minutter (eskaleringstid) på å luften ut uønsket røyk før naboer blir varslet. Du vil også bli oppringt av Alarmsentralen, og du vil da kunne bekrefte overfor dem at det ikke er fare for brann.

Hvor lang tid tar det før vi får beskjed om å evakuere?

- Etter forsinkelsestiden for alarm mellom boenheter (ca 3min) vil alarmen eskalere fra én boenhet til de andre i samme brannsoner. Alle beboere varsles med sirene og brannvesen blir varslet av Alarmsentralen umiddelbart.
- Beboere blir også informert via app og sms på hvor det er rapportert brann, de vil motta en branninstruks og informasjon om møteplass.

Hva skjer om alarmen går og jeg ikke er hjemme?

- Du blir oppringt av vaktentralen som dermed får bekreftelse på at ingen er hjemme. Alarmsentralen eskalere umiddelbart alarmen, som ved en bekreftet brann.

Er det Sfty sin egen Alarmsentralen?

- Nei, Alarmsentraler er oftest samlokalisert, og det er profesjonelle operatører som er underlagt konfidensialitetsavtaler og med sikkerhetsklareringer i henhold til norske og internasjonale forskrifter.

TILBUD BRANNALARM

ØVRE VEITVET BORETTSLAG,
OSLO

LEVERT AV FIRESAFE

29.10.2024

Innholdsfortegnelse.

1	Firesafe som leverandør	2
2	Utstyrs spesifikasjon	3
2.1	Bygningsbeskrivelse	3
2.2	Tilbudt løsning	3
2.3	Prisoppsett – bestykning brannalarm Kategori 2. trådløs løsning i leiligheter	3
2.4	Prisoppsett – bestykning Brannalarm Kategori 1. kablet system	4
2.5	Opsjoner	4
3	Benyttet regelverk for prosjektering	4
4	Utstyrs spesifikasjon	5
4.1	Brannalarmsentral	5
4.2	Brannmannspanel (opsjon 1)	5
4.3	Lokal avstillingsknapp (opsjon 2)	5
4.4	Forsinkelse ved utløst brannalarm (bygårdsfunksjon)	5
4.5	Deteksjon	6
4.6	Alarmorganisering	6
4.7	Styringer	7
4.8	Ekstra detektor / varsling / basestasjon (opsjon 5 - 8)	7
4.9	Ekstra markerings/ledelys (Opsjon 9-10)	7
4.10	Idriftsettelse	7
4.11	Brukerspesifiserte data og alarmtekster	7
4.12	ORIENTERINGSPLAN (O-PLAN)	7
4.13	Dokumentasjon	7
4.14	Opplæring	8
5	TILBUDSSPESIFIKKE BETINGELSER	8
5.1	Priser – Betalingsplan – Valuta - Gyldighet	8
5.2	Leveringstid	8
5.3	Forutsetninger / Forbehold	8
6	GARANTI	9
7	PLAN- OG BYGNINGSLOVEN / ARBEIDSTILSYNET	9
7.1	Søkepliktig tiltak	9
7.2	Kostnader forbundet med søknad PBE	10
8	TIMEPRISER FOR ARBEID UTOVER TILBUD	10
9	REFERANSER	10
10	GENERELT	10

Kontaktperson	Thomas Myran	Vår ref.:	Kyrre Malnes
Mobil		Mobil	911 70 446
E-post	ovreiveitvet@styremail.no	E-post	Kyrre.malnes@Firesafe.no

Viser til hyggelig forespørsel, og har på bakgrunn av dette, gleden av å komme med følgende tilbud.

Firesafe AS, (FS) gir tilbud på komplett levering iht. forespørsel og kan tilby dette for, se prisoppsett for detaljer.

Vi har lagt vekt på å tilby en driftssikker, pålitelig og fremtidsrettet løsning.

1 FIRESAFE SOM LEVERANDØR

- Firesafe AS er en total leverandør innen Brannsikring. Selskapet fokuserer på høy og rask servicegrad, dette bl.a. igjennom vår **24 timers** telefonsupport **365** dager i året.
[Firesafe bistår ved all brannsikring](#)
- Firesafe AS har **over 40 år** i markedet og opparbeidet seg en bred portefølje og kompetanse innenfor automatiske brannalarminstallasjoner. Vi har i dag inngått serviceavtale på **1 600** brannalarmanlegg i Norge.
- Produktene leveres av anerkjente leverandører med høy produktkvalitet og lang bransje erfaring i Norge så vel som i verden for øvrig noe vår garanti på minimum **3 år** på alle våre brannalarmleveranser understreker.
- Firesafe er en uavhengig utstyrleverandør som tilbyr nymontering, utvidelse/utskifting, service og kontroll av bla. Nød- og ledesystemer, brannalarmanlegg og slukkeanlegg.
- Firesafe AS har alle godkjenninger som er påkrevet for å installere brann og nødlys anlegg. Vi **autorisert installatør** og innehar **sentral godkjenning** innenfor brannalarm og nødlysinstallasjoner samt godkjenningene FG-750 og FG -760 innen brannalarm. Vi er også godkjent lærebedrift.



2 UTSTYRS SPESIFIKASJON

2.1 Bygningsbeskrivelse

Bruksområde:	Sameie
Byggeår:	
Antall etasjer:	3 + kjeller
Antall trapperom:	28
Antall boenheter:	224
Antall næringslokaler:	0

2.2 Tilbudt løsning

Husk at brannalarmsystem skal være i henhold til NS-EN 54, NS3960:2019 og TEK-17

Tilbud 2.3 er brannalarmsystem kategori 2 heldekkende med 2 stk trådløse røykdetektorer med sirene i hver leilighet.

Tilbud 2.4 er brannalarm kategori 1 med deteksjon i fellesarealer og rømningsveier.

2.3 Prisoppsett – bestykning brannalarm Kategori 2. trådløs løsning i leiligheter

	Type	Ant.	Stk.	Sum
Brannalarmsentral adresserbar		7		
Batteri		14		
Basestasjon	Trappeløp	56		
Røykdetektor m/sirene adr.bar Trådløs	Leiligheter	448		
Røykdetektor m/sirene adr.bar Kablet	Fellesareal	56		
Røykdetektor adr Kablet	Fellesareal	56		
Manuell melder adr. bar.	Fellesareal	28		
Kontrolljournal m/holder		7		
O-Plan		7		
Installasjon / kabel / festemateriell	Firesafe AS	1		
Plan & Bygnings søknad	Firesafe AS	1		
Idriftsettelse / opplæring	Firesafe AS	1		
System løsning			Eks. mva.	1 399 000,-

2.4 Prisoppsett – bestykning Brannalarm Kategori 1. kablet system

	Type	Ant.	Stk.	Sum
Brannalarmsentral adresserbar		7		
Batteri		14		
Røykdetektor adr.bar		56		
Røykdetektor m/sirene adr.bar		56		
Manuell melder adr. bar.		28		
Kontrolljournal m/holder		7		
O-Plan		7		
Installasjon / kabel /festemateriell	Firesafe AS	1		
Plan & Bygnings søknad	Firesafe AS	1		
Idriftsettelse / opplæring	Firesafe AS	1		
System løsning			Eks. mva.	584 000,-

2.5 Opsjoner

(Priser gjelder kun under installasjonsperioden, uten annen avtale).

		Stk.	Sum
1. Brannmannspanel	Komplett montert	Pr. stk.	14 600,-
2. Lokal avstillingsknapp Kablet / Trådløs	Komplett montert	Pr. stk.	3 000,-
3. Alarmsender Safetel	Komplett montert	Pr. stk.	10 800,-
4. Nøkkelsafe	Komplett montert	Pr. stk.	16 500,-
5. Ekstra detektor	Komplett montert	Pr. stk.	2 900,-
6. Ekstra detektor / sirene	Komplett montert	Pr. stk.	3 600,-
7. Ekstra detektor m/ sirene Trådløs	Komplett montert	Pr. stk.	2 900,-
8. Basestasjon	Komplett montert	Pr. stk.	4 800,-

3 BENYTTET REGELVERK FOR PROSJEKTERING

VIKTIG!!!

Benyttet regelverk:	NS-EN 54, NS3960:2019 og TEK-17 Det er ikke forelagt noen dokumentasjon som setter krav til kategori ved installasjon av brannalarm (eks. vis. brannteknisk brannrapport, tilstandsanalyse etc.) Og man vurderer derfor det som ikke krav til at anlegg skal oppfylle TEK-17
Brannteknisk dokumentasjon	Nei
Tegningsunderlag fra kunde	Fremskaffet fra plan og bygg sine hjemmesider.
Brannalarm kategori:	Tilbudet omfatter et anlegg kategori 2 for leilighetsbygg iht. beskrivelse i TEK-17 / NS-3960:2019 Brannalarmkategori 2 regelverk TEK-17 / NS-3960:2019: Detektorer i leiligheter må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom. Dessuten må følgende være oppfylt:

	<ul style="list-style-type: none"> – Det skal være minst en detektor pr. etasje – Akustiske alarmorganer skal plasseres slik at alarmstyrken er minst 60dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket – Detektorer og akustiske alarmorganer skal installeres i trapperom, fellesarealer i kjeller og loft – Manuelle meldere skal installeres i trapperom ved hovedinngang <p>Alarmorganer i leiligheter og fellesarealer skal aktiveres ved:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alarm utløst i fellesarealer 2. Alarm utløst i leiligheter som ikke er kvittert ut i henhold til byggets alarmorganisering (Typisk forsinkelse er 3 til 5 minutter)
Annet:	<p>Grunnet manglende befaring eller ulik design legges mottatte plantegninger til grunn for prosjektering Det tas det forbehold om at disse tegningene viser faktisk rominndeling/himlingsplan og at anlegg dermed er riktig prosjektert iht. gjeldende regelverk</p>

4 UTSTYRS SPESIFIKASJON

4.1 Brannalarmsentral

Det er beregnet levert 1 stk. kompaktsentral med integrert display. Sentralen som leveres har klartekstpanel på norsk som angir eksakt hvilken detektor som gir feil / brann melding.

Anlegget leveres og programmeres av Firesafe AS, avd Tech K&S

Dette medfører at kunde har kun 1 firma og forholde dere til under hele prosjektet.

4.2 Brannmannspanel (opsjon 1)

I de oppgangen hvor sentral ikke blir montert anbefales det montert brannmannspaneler.

Brannmannspanelene gir «kopi» av informasjon i displayet på brannsentral slik at man kan se status og tilstand på anlegget samt få rask informasjon om sted ved en evt. brannalarm.

Brannmannspanelene kan også benyttes for avstilling / tilbake stilling ved utløst alarm og feil.

4.3 Lokal avstillingsknapp (opsjon 2)

Dersom man ønsker en lokal avstillingsknapp i leilighet kan dette leveres som opsjon.

Denne fungerer på den måten at dersom man får uønsket alarmutløsning i sin leilighet kan man avstille denne ved å trykke inn knappen. Her kan man også «kjøpe» seg tid før resten av bygget varsles.

Vi anser det som lite nødvendig å installere slike knapper med mindre en beboer vil ha problemer med å nå ned til sentral / brannmannspanel innenfor programmert tid på f.eks. 3 minutter.

4.4 Forsinkelse ved utløst brannalarm (bygårdsfunksjon)

Systemet har en alarmorganiseringsmulighet slik at man legger inn en forsinkelse på alarmer fra leiligheter med for eksempel 3 minutter. Dette fungerer da på den måten at man får lokal varsling hos seg selv og har da 3 minutter på seg til å gå til byggets brannsentral eller brannmannspanel å avstille alarmen før den varsler resten av blokken.

Man kan dersom det er behov for det installere lokal avstillingsknapp (opsjon 1) i leilighet for å slippe å gå ned til brannsentral / panel. Dette anbefales i de tilfeller beboer av ulike årsaker vil ha problemer med å gå ned til nevnte sentral / panel innenfor programmert tid.

4.5 Deteksjon

Følgende detektortyper er beregnet benyttet

Leiligheter:	Optisk detektor med integrert sirene i leilighet for å kunne dekke områdene kjøkken, stue og rom utenfor soverom
Fellesarealer (trapper, kjeller, loft, etc.):	Optisk detektor samt manuell melder ved utgang fra trapper
Manuelle meldere	Ved utgang rømningsdører

Alarmvarsling / overføring

Leiligheter:	I leiligheter røykdetektor med sirene utenfor soverom
Fellesarealer (trapper, kjeller, loft, etc.):	Sokkelsirener
Universell varsling	Monteres etter behov i næringslokaler og eventuelt andre områder.
Overføring av alarm (opsjon 3)	Det leveres en alarmoverføringsenhet type Addsecure med GSM/GPRS overføring Avtale om overføring gjøres mellom anleggseier og 110 alarm mottak, men Firesafe AS vil fylle ut alle søknader.
Nøkkelsafe (opsjon 4)	Dette er en innmurt nøkkelsafe som kun Brann og Redningsetaten (BRE) har nøkkel til. Safen er overvåket mot innbrudd og alarm varsles 110 sentral så snart noen prøver å bryte opp denne. I denne nøkkelsafen skal det låses inn nøkler til bygningsmassen slik at disse er tilgjengelige ved en evt. brannalarm utrykning. Safen plasseres i fasaden utenfor oppgangen hvor brannsentral er plassert. Dersom man ønsker overføring av alarm til 110 sentral vil det kreves at det monteres en nøkkelsafe i fasaden. Avtale om overføring gjøres mellom anleggseier og 110 alarm mottak, men Firesafe AS vil fylle ut alle søknader.

4.6 Alarmorganisering

Utløst alarm som følge av at optisk- eller multikriteriadetektor er utløst eller manuell melder er fysisk trykket inn organiseres som følger:

Utløst alarm i leiligheter:

Bygårdsfunksjon med 2-3 minutter lokal varsling i leilighet før general alarm (hele bygget) forutsatt at alarm ikke avstilles med sentral / lokal avstiller panel i løpet av programmert tid (2-3 min)

Alarm varsles så i hele bygget.

Ved detektering på annen detektor i løpet av forsinket tid vil utløse general alarm i hele bygget

Utløst alarm i fellesarealer:

Ved aktivering av detektor i fellesarealer (kjeller, og trapp) eller manuell melder utløses alarm i hele bygget

Alarmoverføringsenhet (opsjon) varsler mottaker i form av melding på alarmstasjon og sms til sameiets kontaktperson

4.7 Styringer

Heis:	Det fremkommer ikke av informasjon at det er ønskelig med styring av heis. Ved montering så vil kostnader fra heismontør påløpe og gjennom faktureres med 10% påslag
Sprinkleranlegg:	Det fremkommer ikke av informasjon at det er sprinkleranlegg i bygget som skal tilkobles brannsentralen
Annet:	Det er ikke gitt informasjon om andre eksterne komponenter / funksjoner som skal styres av brannsentral

4.8 Ekstra detektor / varsling / basestasjon (opsjon 5 - 8)

Ved endring eller ytterligere ønsker om flere detektorer, se Opsjoner.

4.9 Ekstra markerings/ledelys (Opsjon 9-10)

Ved endring eller ytterligere ønsker om flere nøddlys, se opsjoner

4.10 Idriftsettelse

Idriftsettelse og programmering en gang er inkludert i tilbudet.

Dette omfatter kobling av sentral, programmering av alarmtekster og funksjoner samt funksjonstesting av detektorer og meldere ute på anlegget for å forsikre at systemet fungerer pålitelig i de omgivelsene det skal sikre.

4.11 Brukerspesifiserte data og alarmtekster

Med alarmtekster mener vi tekst som kommer frem i displayet/skjermen når en alarm er utløst eller en feil oppstår. Alarmtekstene angir stedsangivelse basert på data eller betegnelser som benyttes av brukerne av bygningsmassen til daglig.

Denne teksten må overleveres Firesafe AS 2 uker før idriftsettelse.

Med i tilbudet er programmering av systemet én gang basert på kundens informasjon. Endringer eller tillegg utover dette belastes etter gjeldende timesatser for servicetekniker.

4.12 ORIENTERINGSPLAN (O-PLAN)

For produksjon av orienteringsplan, må bygningstegninger elektronisk format være oss i hende 2 uker før oppstart.

Orienteringsplanen angir hva det enkelte stedsangivelsesområdet dekker og viser byggets forskjellige plan. Våre O-planer utføres i farger innrammet i glass og henges opp ved sentralene slik at brannvesen og annet personell raskt kan orientere seg i forhold til evt. feil- og brannalarmer.

4.13 Dokumentasjon

Det leveres FS standard dokumentasjon for denne type anlegg som består av:

- Teknisk anleggs dokumentasjon
- Produktblader for leverte komponenter
- Brukermanual på norsk
- Utskrift av innprogrammert data / tekster
- Kopi av O-plan

- Ferdigattest fra Plan & Bygg
- Funksjonsbeskrivelse
- Idriftsettelsesrapport

Dokumentasjon sendes kontaktperson elektronisk på dennes mailadresse.

4.14 Opplæring

Opplæring av inntil 5 personer/brukere i inntil 0,5 time er lagt inn i forbindelse med endt idriftsettelse / overlevering og inneholder:

- Orientering om sikkerhetskonseptet
- Betjening av sentral
- Inn og utkobling av soner, seksjoner og styringer
- Betjening av alarmmelding/feilmelding

Ansvarshavende på brukerstedet skal delta på denne opplæringen. Dette er viktig for en optimal utnyttelse av sikkerhetssystemet og gir sikkerhet for at systemet fungerer som det skal ikke bare ved overlevering, men og videre gjennom systemets levetid.

5 TILBUDSSPESIFIKKE BETINGELSER

5.1 Priser – Betalingsplan – Valuta - Gyldighet

Pris betingelser:	Alle priser er å forstå eks. mva.
Betalings plan:	30 % ved kontraktsinngåelse % vis akonto faktura pr måned på utført arbeid 5 % ved overlevert dokumentasjon
Betalingsbetingelser:	Netto pr. 14 dager
Gyldighet:	Tilbudet er gyldig i 30 dager
Globale leverings og kostnads utfordringer	Grunnet usikkerheten i verdensøkonomien, råvareproblemer og diverse leveringsproblemer fra flere leverandører så ser Firesafe seg nødt til å forbeholde seg retten til å gjøre prisendringer i sine tilbud basert på endringer fra våre leverandører. Dette vil kunne skje inntil 30 dager før oppstart av kontraherte arbeider.
Annet:	Ved valg av finansieringsløsning gjelder Ikano Bank sine betingelser.

5.2 Leveringstid

Oppstart:	Anlegget monteres og leveres etter nærmere avtale. Iht. Forvaltningsloven skal saksbehandlingstiden hos Plan & Bygg være maksimalt 3 uker på søknad om enkelt tiltak som dette er
	Ved stans i arbeider grunnet manglende klargjøring, eller ved at andre fag er til hinder for vår fremdrift etter avtalt oppstart, faktureres det kr 2 500,- pr ny oppstart.

5.3 Forutsetninger / Forbehold

FS holder alt kabel /festemateriell og utstyr.

- Maling og flikk er ikke inkl. i tilbudet.
- Alle gjennomføringer foretatt av FST brannettes iht. gjeldende regelverk.

- Man forutsetter at det stilles 1 stk. fri parkeringsplass til disposisjon under installasjonstiden. Dersom dette ikke lar seg gjøre vil evt. Parkeringskostnader bli fakturert
- Man forutsetter normal takhøyde. Ved eventuell bruk av lift/stillas vil dette bli viderefakturert, om så ikke er spesifisert i tilbudet.
- Ved prosjektering av brannalarm beregnes ikke detektorer over himling hvis det ikke klart defineres hvor himling finnes.
- Ved bytte av røykdetektorer over himling forutsettes det at himlingsplater er demontert før bytte.
- Ved utskifting av eksisterende anlegg, forutsettes det at eksisterende kabel er riktig dimensjonert, forlagt som sløyfe og ikke stjerne kobling samt forlagt iht. gjeldende regelverk og skadefri.
- Ved tilbud om bytte av eksisterende anlegg, så påtar Firesafe seg ikke ansvar for manglende lyd og deteksjon.
- Ved tilbud som kun dekker felles areal, så påtar Firesafe seg ikke ansvar for manglende lyd inn i leiligheter om ikke annet er oppgitt.
- Ved bruk av trådløse røykdetektorer kan antall basestasjoner måtte justeres. Opsjonspriser benyttes.
- Det anbefales overspenningsvern på brannalarmsentral for beskyttelse mot lynnedslag/overspenninger i forsyningsnettet. Ca pris for montasje 15 000,- eks mva

Det forutsettes tilgang til alle lokaler og fremkommelighet under hele installasjonsperioden innenfor normal arbeidstid 08-16.

Ved manglende tilgang etter avtalt fremdrift i lokaler, der hvor Firesafe må tilbake annen dag for å utføre installasjon vil følgende gebyrer brukes:

Opp/ned rigg under installasjonsperioden = kr 500,-

Opp/ned rigg etter installasjonsperioden = kr 1 500,-

6 GARANTI

Det gis **36 måneders** garanti på utstyr og arbeid utført, og levert av FS.

36 måneders funksjons- og systemgaranti gjelder når anlegget er idriftsatt, programmert og godkjent av FS. Feil og mangler på installasjonen forutsettes utbedret av FS. Garantien på produktene gjelder ikke ved ytre påvirkninger som for eksempel hærverk, nedsmussing grunnet oppussing etc.

Feil og mangler på annen installasjon som kan være forårsaket av FS under installasjon, forutsettes utbedret av FS og FS sine samarbeidspartnere.

Gebyr på utbedring av dette fra andre leverandører godkjennes ikke.

7 PLAN- OG BYGNINGSLOVEN / ARBEIDSTILSYNET

7.1 Søkepliktig tiltak

I henhold til plan- og bygningsloven er det søknadsplikt i forbindelse med installasjon, endring og utvidelser av brann- og sikkerhetsanlegg.

Søknad skal sendes Plan & bygnings Etaten i kommunen, dersom installasjon skal foretas i bygg / lokaler hvor det er arbeidsplasser skal man i forkant søke om Arbeidstilsynets samtykke for installasjonen. Dette krever at den som prosjekterer, installerer og kontrollerer installasjonen innehar enten sentral godkjenning for PRO, UTF og KUT eller at det søkes lokal godkjenning i hvert tilfelle.

Som leverandør har vi plikt til å gjøre oppmerksom på dette ovenfor tiltakshaver (byggherre). Det påligger tiltakshaver å søke plan- og bygningsmyndigheter om de nødvendige tillatelser (SØK).

Som leverandør kan vi påta oss å søke om ansvarsrett for de funksjoner som inngår i vårt leveranseomfang. Dette er: prosjekterende (PRO), kontroll av prosjekterende (KPR), utførelse (UTF) og kontroll av utførelse (KUT).

I dette tilfellet søkes det ett trinns søknadsbehandling som tilsier behandlingstid i PBE på 3 uker iht. forvaltningsloven

7.2 Kostnader forbundet med søknad PBE

Gebyrer for funksjonene PRO og UTF er inkludert i vårt pristilbud.

Selve gebyret for tiltak som faktureres fra kommune går direkte til tiltakshaver / kunde. Dette gebyret er ikke inkludert i vårt tilbud.

Ved valg av leverandør som ikke har sentral godkjenning vil dette gebyret bli betraktelig større da PBE i tillegg tar seg betalt for å godkjenne leverandøren. Denne kostnaden belastes tiltakshaver.

8 TIMEPRISER FOR ARBEID UTOVER TILBUD

For arbeider som bestilles i tillegg til kontrakten beregnes følgende satser i normal arbeidstid:

Montasje /installasjon	kr	925,- pr. time.
Programmering	kr	1 331,- pr. time.

9 REFERANSER

Firesafe AS, har lang og bred erfaring i installasjon og drift av brannalarmanlegg i boligsameier og spesielt innen eldre såkalte 1890 gårder som krever spesiell erfaring og kunnskap. Konkrete referanser med kontaktpersoner oppgis på forespørsel.

[Klikk her for referanser \(ekstern side, velg Kontroll og service\)](#)

10 GENERELT

Dersom noe skulle være uklart eller ytterligere informasjon er ønskelig, ber vi dem ta kontakt.

Vi håper vårt tilbud kan danne grunnlag for en avtale, og vi vil ta kontakt i løpet av kort tid. Dersom det skulle være spørsmål, kontakt gjerne undertegnede.

[Firesafe HMS Kvalitet og Miljø](#)

Med vennlig hilsen
Firesafe AS Tech, Kontroll & Service

Kyrre Malnes
Salgsingeniør Brannalarm & Nødløs / Branntekniske systemer / Øst



Firesafe AS, avd Tech Røbsrudskogen 15, 1470 Lørenskog, org.nr. 958 249 799

FIRESAFE er det ledende fagmiljøet innen brannsikring i Norden og vi har avdelinger over hele Norge. Vi tilbyr brannteknisk rådgivning, utførelse, kontroll og service. Vi utvikler også spesialprodukter innen brannsikring.

VIL DU VITE MER?

På våre nettsider finner du oppdatert informasjon om:

- / produkter og tjenester
- / kontaktinformasjon til våre avdelinger
- / oversikt over kurs og kurskalender

KONTAKT

- / tlf: 22 72 20 20
- / e-post: support@firesafe.no
- / www.firesafe.no

PRODUKTDATABLAD








BRANNALARMSENTRAL EBL512G3, 5000, 5001



EGENSKAPER

- 4 sløyfer for adresserbare enheter
- 1020 sløyfeadresser, 512 alarmpunkt
- Automatisk adresseringsfunksjon med grafisk visualisering i firmware versjon $\geq 2.4.x$.
- Inntil 30 sentraler i et TLON-nettverk
- Redundant nettverk med multi master konfigurasjon
- Valgfri webserver for fjernovervåking og drift samt tilkobling til 3. parts systemer
- Brukervennlig grensesnitt og stort LCD.
- Plass til opptil seks ekspansjonskort
- Veldig enkel og fleksibel programmering av komplekse kontrolluttrykk for styring av innganger og utganger
- Valgfri innebygd skriver

DATA

-  230 V AC
-  Internt: maks 2 x 28Ah
-  - 5 til +40 °C
-  < 95%
-  5000:628x438x187mm
5001:625x418x177mm
-  5000:23.1 kg
5001:19 kg
-  IP30

GENERELT

- EN 54-2, EN 54-4, og EN 54-13
- CPR: 0786-CPR-20982


RELATERTE PRODUKTER

EBLWin for planlegging og idriftsettelse
 5013 Skap for tegninger
 5014 Skap for batterier opptil 65Ah
 5020 Monteringsplate for 19 "rack
 5021 Monteringsplate for brennbar vegg
 5068 Ramme for innbygging
 4580 8 soner utvidelseskort
 4581 8 Reléutganger utvidelseskort
 4583 Innganger og utganger utvidelseskort
 1598 Webserver
 5090 TLON tilkoblingskort

Panasonic

Intelligent overvåking for sikrere virksomhet

SIKKERHETSINNOVASJON, VÅR LIDENSKAP



Panasonics historie i brannalarindustrien startet allerede i 1965, da de første produktene ble lansert i Japan. I Europa måtte vi vente til 1970-tallet da Matsushita-detektorene først ble introdusert i Sverige, sammen med kontrollpaneler fra Elsystem AB. På midten av 80-tallet var det svenske firmanavnet og eierne endret og det første adresserbare systemet ble introdusert. Basert på den samme robuste sløyfe-protokollen som brukes i dag, selvfølgelig kontinuerlig foredlet og utvidet.

Utviklingen har siden den gang foregått i nært samarbeid mellom Sverige og Japan. Først i et kunde- og leverandørpartnerskap, men siden 1999 er den europeiske virksomheten en integrert og høyt verdsatt del av Panasonic-konsernet.

Før oss er innovasjon i selskapets DNA. Vi er ledende innen investering i FoU og reagerer raskt og fokusert på kundenes behov takket være vårt utviklingssenter i Europa og langsiktig og tett samarbeid med våre partnere og kunder.

Panasonic Fire & Security består av mennesker som brenner for det de gjør. Vi streber etter å utvikle produkter og løsninger som reflekterer lidenskapen for teknologi, innovasjon og sikkerhet. Vår lokale tilstedeværelse lar oss også overføre den lidenskapen og nærheten via vår tekniske støtte og opplæringstjeneste, som vil følge deg i alle faser av prosjektene dine

Her følger en liten liste over noen av innovasjonene som er levert av oss gjennom årene. Alle som blir med på reisen vil se flere applikasjoner og produkter introdusert, i vår konstante streben etter forbedret sikkerhet og et enklere liv for alle som er i kontakt med utstyret vårt.

- › Konstant følsomhet med kompensasjon ved langvarlig forurensing
- › Servicesignal
- › Programmerbart presentasjonsnummer
- › Fri programmering av utganger med boolsk algebra
- › Full kontroll over alle sentraler fra ethvert punkt
- › En mann som tester
- › AI-baserte læringsfunksjon for detektorer
- › Fjernovervåking og drift av brannalarmanlegg
- › Sløyfeutvidelseskort
- › Berørings skjerm med flere applikasjoner
- › Full integrasjon med nød- og utgangsllys



VELG PANASONIC BRANNALARM LØSNINGER OG DU FÅR BESKYTTELSE I VERDENSKLASSE

Med mer enn 35 års erfaring i utvikling av brannalarmløsninger, og installasjoner i over 15 000 bygninger, leverer Panasonic teknologi som ikke bare er utviklet for å varsle deg om brann, men også for å veilede deg på den sikreste måten under en nødsituasjon situasjon.

En merittliste for sikkerhet og suksess – brannalarmløsningene våre er utprøvde i mange bransjer, og leverer høye nivåer av nøyaktighet og få falske alarmer. Lavere totale eierkostnader – fordi våre løsninger oppnår enestående nivåer av pålitelighet og er enkle å installere, vedlikeholde og administrere, reduseres kostnadene for sluttbrukeren over systemets levetid. Rimelig teknologi, til tjeneste i lang tid.

Smarte fleksible detektoralgoritmer

Våre detektoralgoritmer er basert på kunstig intelligens og optimerer deteksjonsfunksjonaliteten i alle miljøer. Det er opptil fem VdS-godkjente algoritmer inne i detektoren, som velger riktig modus automatisk ved å evaluere og "lære" fra omgivelsene.

Forbedret detektorkammer med ekstremt finmasket nett

Etter omfattende forskning på detektorpålitelighet identifiserte Panasonic at 78 % av uønskede alarmer var forårsaket av støv eller insekter – begge i stand til å passere gjennom tradisjonelle detektornett. Vi har redusert nettet vårt til bare 0,3 mm, noe som minimerer tilfeller av uønskede alarmer dramatisk.

Konstant forurensningsovervåking

Våre detektorer overvåker kontinuerlig nivåene av forurensning, og har sensitivitetskompensasjon som gjør detektoren like nøyaktig fra den dagen den installeres til slutten av levetiden. Dette opprettholder et høyt og konsistent beskyttelsesnivå, og reduserer samtidig vedlikeholdskostnadene.

Testet ikke en gang, men to ganger

Røykdetektorer er livreddende enheter. Så alle Panasonic røykdetektorer testes to ganger med ekte røyk under produksjonsprosessen. Vi bruker aldri statistiske, teoretiske testmetoder, for å sikre høyest mulig grad av pålitelighet.

Høy støyimmunitet

Panasonics kommunikasjonsteknologi gir høy støyimmunitet – ideell for installasjoner i tung industri, kraftverk, sykehus og universiteter der støy kan ha en negativ innvirkning på branndeteksjon.

Multi-master konfigurasjon

Panasonic brannalarmsystemer kan utvides over tid på den mest fleksible måten, ved bare å legge til sentraler der hvor det er mest fornuftig. Deretter kobles de direkte til nettverket via optisk fiber eller kobberledninger – bland dem som du ønsker.

Vennlig for alle slags brukere

Det spiller ingen rolle om du er idriftsettelsesingeniør, vedlikeholdstekniker eller bygningsansvarlig, Panasonic har utviklet programvareløsninger som gjør livet ditt litt enklere hver dag.



DEN OMFATTENDE LØSNING PÅ EN KRITISK FORRETNINGSRISIKO

Mens alle bygninger er lovpålagt å installere en eller annen form for branddeteksjonssystem, krever det mer enn en enkel alarm for å gi den sikkerheten en virksomhet krever. Panasonic sine løsninger er designet for å gi allsidig beskyttelse i alle profesjonelle omgivelser – i kombinasjon med Onvif overvåkingskamera systemer. Denne kombinasjonen av alarmsensorer og Full HD-videobilder skaper en omfattende sikkerhets- og overvåkingsløsning som ivaretar både lokaler og kontinuerlig drift av store virksomheter og organisasjoner.

Løsninger for helsevesenet

For å beskytte pasienter, ansatte, lokaler og det livreddende utstyret, har Panasonic utviklet en rekke brannalarmløsninger med de høye kravene til sykehus i tankene. En rekke programmerbare funksjoner, intelligente algoritmer og muligheten til å distribuere informasjon fullt ut fleksibelt. Dette gjør det mulig for personalet å fokusere på det som er relevant, selv i de mest kritiske situasjonene.

Løsninger for datasentre

Datasentre og serverhaller inneholder ofte de mest kritiske ressursene i enhver virksomhet. Beskyttelse av disse forretningskritiske systemene krever tidligst mulig oppdagelse av farer, noe som er akkurat det Panasonic kan tilby.

Løsninger for logistikk

Komplekse lagringsløsninger, støvete miljøer, store variasjoner i temperatur og luftstrøm og noen ganger også fryserom med temperaturer ned til -25 grader. Dette er utfordringer der Panasonics robusthet har vist seg å være ideell.



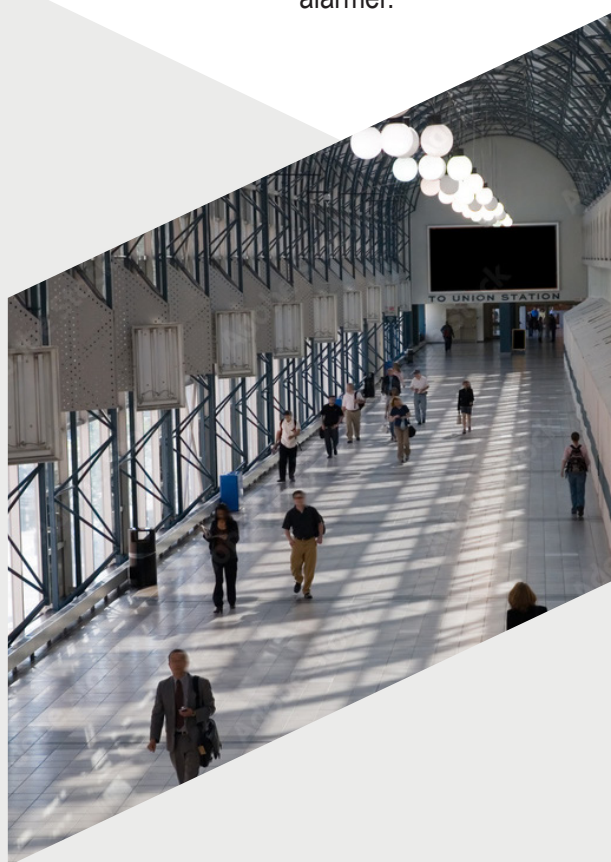
Løsninger for industrien

Tapt tid på grunn av enten reell eller falsk utløst brannalarm kan i beste fall være skadelig og i verste fall katastrofal for ledere av industriområder og kraftverk. Takket være de fleksible, robuste, intelligente egenskapene til Panasonic's brannløsninger, kan denne risikoen reduseres, med systemer som er i stand til å operere i de spesifikke og ofte unike forholdene i industrilokaler.



Løsninger for transport

Sanntidssikkerhetsevaluering er avgjørende på overfylte steder som flyplasser og togstasjoner for å gi nødvendig forebygging for å sikre en tjeneste av høy kvalitet som gir sikkerhet til millioner av daglige passasjerer. Panasonic's unike integrasjon av utgangs- og nødlys med brannalarmsystemet, gir den sikreste evakueringen som mulig.



Løsninger for utdanning

Utfordringen med å opprettholde sikkerhet og kontinuerlig drift på tvers av flere steder, krever universiteter best mulig brann-deteksjons- og forebyggingsløsninger. Panasonic tilbyr begge deler, med utprøvd pålitelighet og banebrytende teknologi som er i stand til å levere det beskyttelsesnivået som er nødvendig for å beskytte studenter og ansatte, og unngå unødvendige utgifter og ulemper med plagsomme alarmer.

EBL512 G3 SYSTEM



EBL512 G3 brannalarmssystem er resultatet av mer enn 35 år med kontinuerlig innovasjon innen brannalarmssystemer. Et unikt konsept hvor hver detektor tilpasser seg individuelt til omgivelsene, takket være en deteksjonsteknologi basert på kunstig intelligens. Teknologi utviklet for å gi tidlig, sikker og pålitelig branndeteksjon selv i de mest kritiske miljøene og ofte med unike eiendeler.

Total integrasjon

EBL512 G3 gir full integrasjon mellom brannalarmssystemet og nød- og utgangsløssystemet. Alle enheter er koblet til samme COM-sløyfe som gir full og individuell kontroll og overvåking av hver enhet.

EBL512 G3 - et unikt konsept for tidlig og sikker deteksjon uten forstyrrende alarmer

Med en unik funksjonalitet i kombinasjon med detektorer som tilpasser seg omgivelsene, selvdiagnostikk og interaktivitet, er systemet egnet for alle lokaler.

Hver adresserbar røykdetektor i systemet er individuelt tilpasset omgivelsene. Følsomheten til hver detektor er konstant til tross for individuell forurensning eller bakgrunnspartikkelnivå. De langsiktige endringene skiller seg fra de kortsiktige endringene ved en ulmebrann.

Selvdiagnosefunksjonen er et resultat av unike algoritmer som oppdager hvert avvik fra den nøyaktige normaltilstanden i elektronikken og i deteksjonskammeret.

Interaktivitetsfunksjonen bruker informasjon fra en, to eller flere detektorer i systemet for å øke påliteligheten i deteksjonen av en reell brann.

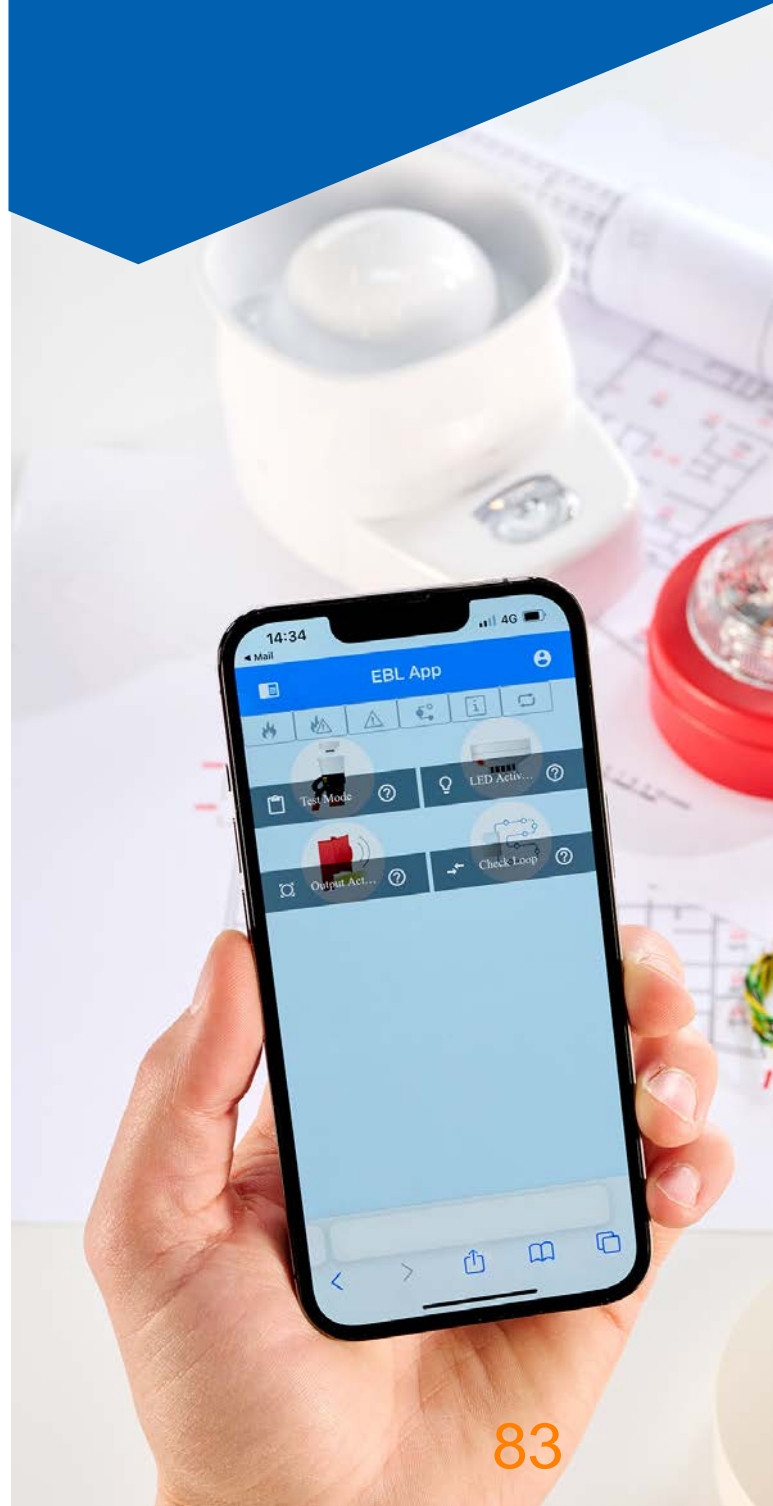
En familie av toppmoderne adresserbare detektorer gir sentralen nøyaktig og støyfri informasjon om forekomsten av røyk og/eller temperaturendringer i installasjonen.

Sentralen er forberedt for fjernovervåking og betjening. Data kan nås fra PC, nettbrett eller smarttelefon.



EBL512 G3 brannalarmsystemet har et sett med funksjoner som overgår de strengeste krav til branndeteksjon.

- › Opptil 7 VdS godkjente branndeteksjonsalgoritmer er tilgjengelige og kan velges individuelt, automatisk eller manuelt, for hver adresserbare detektor
- › Varselmelding. Utgangen for alarmsenderen kan bli forsinket for umiddelbar undersøkelse på stedet ved en brannalarm
- › Detektorer, soner og programmerbare utganger kan være individuelt deaktivert i sentralen, eller eksternt fra flere forskjellige applikasjoner
- › Internt og/eller eksternt styrte tidskanaler gjør det mulig å deaktivere ett eller flere alarmpunkter via tidskanaler
- › Utganger kan programmeres på en svært fleksibel måte, muliggjør kontroll av branndører, slokkeanlegg, heiser, vifter osv
- › Opptil 30 displayenheter kan kobles til hver sentral
- › Visning av aktuell systemstatus på en PC, nettbrett eller Smarttelefon via en gateway
- › Ved brannalarm, servicesignal etc. kan e-post sendes til riktig personell. Gatewayen gir også en enkel integrasjon med et eksternt bygningsstyringssystem eller sikkerhetsstyringssystemer



KONTROLL OG INDIKERINGSUTSTYR BRANNSENTRAL

EBL512 G3 - Kraftig og fleksibel

Tredje generasjon av det intelligente analoge adresserbare systemet. Opptil 1012 adresser – hvorav opptil 512 kan brukes til alarmpunkter (EN-54), resterende adresser kan brukes til alarmentheter, I/O-enheter, utgangs- og nødlys, etc.

Redundant nettverk for opptil 30 sentraler med RS422 eller optisk fiber, miks som du ønsker. Støtter automatisk adressering for å forenkle igangkjøring. Desentralisert system med perfekt balansert strømforsyning og batterier minimerer kabling og optimaliserer sløyfebruk.

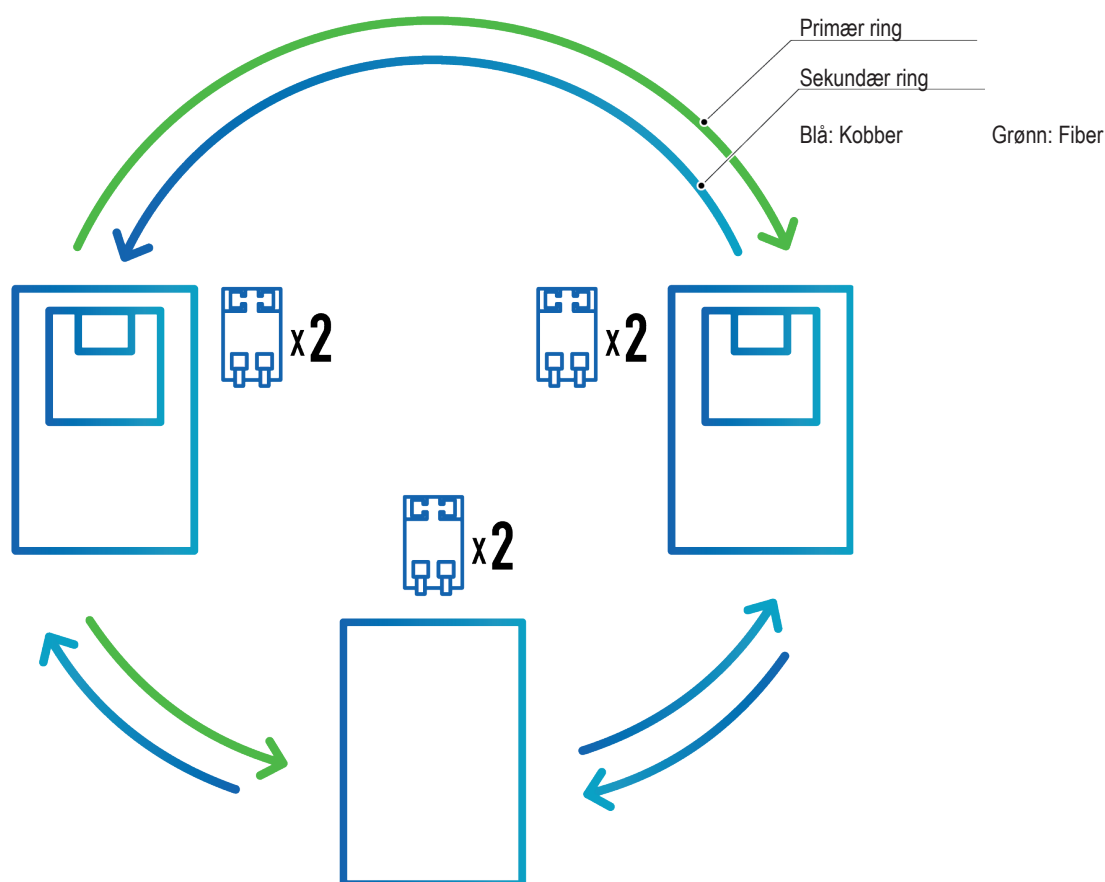
- › 4 Brannsløyfer
- › Opptil 16 sløyferepeaterkort pr. sentral
- › 4 programmerbare spenningsutganger
- › 2 reléutganger
- › 2 reléutganger for alarmoverføring
- › 4 overvåkede innganger
- › 6 strømforsyningsutganger



Art. No.	Description
5000XX*	EBL512 G3 CIE
5001	EBL512 G3 CIE Control panel without front or display. To be used in networks with at least one type 5000.
4580	8 zones expansion board
4581	8 relays expansion board
4583	Supervised in- and outputs expansion board
5089	Connection cable for up to six expansion boards
5088	Gateway
5040	Network board
5020	Mounting plate for 19" mounting rack
5013	Cabinet for drawings
5068	Frame for built-in installation

* XX=country version

EBL RING NETWORK FOR EBL512 G3



EBL512 G3 kan brukes som en frittstående sentral eller kobles i et redundant nettverk med opptil 30 sentraler. Nettverket er av multimaster type, som betyr at all informasjon er tilgjengelig i alle sentralene og hele systemet kan styres fra hvilken som helst av sentralene i nettverket

Nettverket består av to ringer som kommuniserer i motsatt retning.

Kabeltypene i EBL-ringnettet kan være enten kobber eller fiber og kan blandes på en fullt fleksibel måte i de ulike segmentene. Maksimal kabellengde mellom to sentraler er 1.000 meter med kobbertråd og 1.500 meter med optisk fiber.

All nettverksprogrammering gjøres i EBLWin, det samme enkle og intuitive idriftsettelsesverktøyet som brukes for alle deler av EBL-systemet.

Verktøy for enkel samhandling



IDRIFTSETTELSE, GJORT ENKELT OG FLEKSIBELT

Moderne brannalarmsystemer er svært komplekse og allsidige. For å få optimal ytelse på den mest effektive måten leverer Panasonic EBLWin - et kraftig og veldig brukervennlig Windows-basert PC-verktøy for planlegging, igangkjøring og vedlikehold av systemet EBL512 G3.

Ett felles verktøy for håndtering av branneteksjonssystemet, utgangs- og nødllys, fjernbetjening og nettverkskonfigurasjoner.

Uansett om du foretrekker å gjøre all planlegging og programmering på kontoret og bare laste ned til systemet på stedet, eller om du foretrekker å være på stedet og lage alle steds spesifikke data (SSD) ved hjelp av automatisk adressering, støtter EBLWin begge måter å jobbe på.

EBLWins automatiske adresseringsfunksjon er en av de kraftigste og likevel en av enkleste å håndtere. Dette kan brukes på nye installasjoner, utvidelser av eksisterende systemer eller brukes ved utskifting av detektorer. Bare koble til brannalarmsystemet og la programvaren guide deg gjennom hele prosessen.

The image displays the Panasonic EBLWin software interface, which is used for configuring fire alarm systems. The main window shows a tree view of the system configuration, including zones and alarm points. A 'Selected loop' dialog box is open, showing details for an 'AMD 4400 (Advanced mode)' detector, such as its address, name, and technical information. A table of system parameters is visible, with columns for 'Alert announcement time channel', 'Dependent time channel', 'Quiet alarm', 'Delayed', 'Algorithm', 'Alternative Algorithm', and 'Alternative Time channel'. A 'Properties for COM-loop' dialog box is also open, showing settings for 'Loop 0', including conductor resistance (24.5 ohm/km), feeder line conductor resistance (24.5 ohm/km), and feeder line length (0 m). A diagram at the bottom of this dialog shows a 'Feeder line' connected to a 'Loop' with distances of 782 m and 1354 m.

GATEWAY-APPLIKASJONER

GATEWAY 5088

Fjernovervåking og kontroll av et EBL-system i hvilken som helst nettleser på PC, Pad eller Smarttelefon

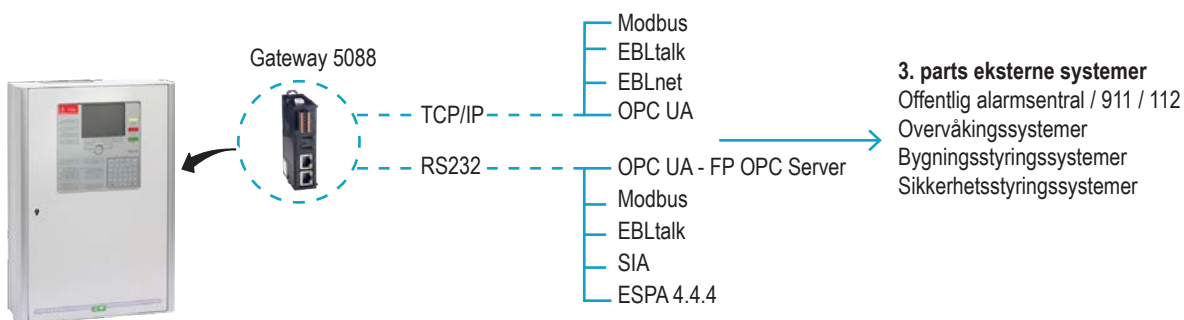
- › Sikker pålogging med ulike brukernivåer
- › Høy sikkerhet med opptil 2.048 bit kryptering og støtte for OpenVPN
- › Automatisk generert e-post ved forhåndsbestemt hendelser; brannalarm, servicesignal, feil etc. for å redusere vedlikeholdskostnadene
- › Fungerer som gateway til sikkerhet- og bygg systemer
- › Montert på den dedikerte DIN-skinne inne i sentralen



Art. No.	Description
5088	Gateway
5097	EBLNet license

5088 SOM GATEWAY

Bruk den som en kommunikasjonsport til et eget bygningsadministrasjons- eller sikkerhetsstyringssystem.



PROGRAMVAREAPPLIKASJONER



EBLWEB

EBLWeb brukes til ekstern presentasjon og drift av et EBL-system.

- › Samme sikre pålogging som på sentralen
- › Støtter 2.048 bit kryptering og Open VPN
- › Presentasjon av brannalarm, forhåndsvarsling, feil, utkoblinger og tekniske advarsler
- › Utkoble alarmpunkter og soner
- › Aktiver utganger
- › E-postvarsler ved statusendringer

EBL APP

Verktøy for serviceteknikere som muliggjør enmannstesting.

- › Sett en sone i testmodus, test detektorene og få en signert rapport
- › Test alarmorganer
- › Kjør sjekksløyfe på smarttelefonen
- › Kontroller funksjonen til alle individuelle utganger i systemet
- › Aktiver detektor-LED for å forenkle igangkjøringen eller feilsøkingen



EBL WEB MONITOR

Ideell løsning for overvåking av distribuerte brannalarmanlegg.

- › Overvåker flere EBL-systemer i ett nettleservindu
- › Presentasjon av brannalarm, feil eller andre hendelser
- › Enkel konfigurering med inkludert verktøy
- › Kart- og listevissning tilgjengelig
- › Tilpasset for bruk på PC, nettbrett og smarttelefon



EBL GRAPHICS

Grafisk presentasjon av brannalarmanlegget.

- › Tilbakestill brannalarm og kvitter feil
- › Utkoble enkeltdetektorer eller soner grafisk
- › Veldig raskt oppsett med dra og slipp-funksjon
- › Enkel konfigurering med inkludert verktøy
- › Se live kamerabilder
- › Hierarkisk tegningshåndtering

Allsidig plattform, nå og i fremtiden



DISPLAY

Helt siden den første introduksjonen av displayenheten 5054 har det vært den klare strategien å legge til flere og flere innovative applikasjoner over tid.



Display

- › Valgbar funksjoner som:
 - Informasjonspanel
 - Brannmannspanel
 - Alarmbehandlingspanel (Larmlagring)
 - Generelt kontrollpanel
- › Fargeberøringsskjerm 10,1"
- › Opptil 30 enheter kan kobles til én sentral
- › Opptil 1200 meter til enheten lengst unna
- › Høyeste sikkerhet, fullt redundant 24V og RS485 tilkoblinger

Metallkabinett for display

- › Metallkabinett for innbygging av display 5054
- › Nøkkel kreves for tilkomst
- › Brukes gjerne hvor display kan utsettes for hærværk eller hvor det står utsatt til

Art. No.	Description
5054	Display Unit
5055	Metal cabinet for Display Unit

EKSTERNT INFORMASJONSPANEL

Denne applikasjonen er perfekt når du ønsker å distribuere umiddelbar og nøyaktig informasjon om statusen til bygningens brannalarmsystem.

Systemet er ekstremt fleksibelt og det er mulig å skreddersy informasjonen slik at hver enkelt mottaker kun får den informasjonen som er relevant for dem.



BRANNMANNSPANEL

Denne panelapplikasjonen lar også autoriserte personer slå av alarmerhetene og tilbake stille brannalarmene i systemet. Disse to knappene kan PIN-kode beskyttes, og hvis ekstra sikkerhet er nødvendig, er det alltid mulig å montere displayenheten i det nøkkel beskyttede metallskapet 5055.



ALARMBEHANDLING (Larmlagring)

Denne funksjonen gir mulighet for ytterligere å redusere risikoen for uønskede alarmer som sendes til brannvesenet. I stedet for å sende en alarm automatisk, kan du undersøke situasjonen og avbryte eventuelle unødvendige uttrykkninger.



GENERELT KONTROLLPANEL

Denne applikasjonen inkluderer viftestyring, evakueringsstyring og inngangsbrytere.

Opptil åtte av dem i hvert display, konfigurer og bland dem som du ønsker.



Med det siste tilskuddet til det generelle kontrollpanelet tilbyr vi tre nye funksjoner for å forenkle systembruken:

VIFTEKONTROLL

Hver vifte er koblet til en I/O-enhet og blir dermed både kontrollert og overvåket for feil og fasefeil. Automatisk aktivering av viftene gjøres av hvilken som helst adresserbar røykdetektor.

EVAKUERINGSKONTROLL

Evakueringsfunksjonen håndteres manuelt av brannvesenet eller en bygningsbetjent, for å foreta en kontrollert evakuering av en bygning eller deler av den.

INNGANGSKONTROLL

Dette er en bryterfunksjon hvor det er mulig å eksternt endre tilstanden til enhver tilkoblet enhet. Det kan være snakk om å teste nødlysene, låse en dør, eller aktivere lyset på parkeringsplassen.





Minimer uønskede alarmer

Uønskede alarmer er utgangspunktet for at folk mister tilliten til brannvarslingsystemet

Det er flere måter å redusere risikoen for uønskede alarmer, men bare de mest avanserte systemene gir dem alle.

- › Mekanisk beskyttelse for å unngå at støv eller insekter kommer inn røykkammeret.
- › Forsinkelser for å filtrere bort midlertidige forstyrrelser
- › Valgbar følsomhet på dagtid og helger
- › Ulike deteksjonsalgoritmer for ulike miljøer
- › Dynamisk justerbare alarmnivåer basert på analyse av endringer i omgivelsene
- › Læringsfunksjon for alltid å velge den beste algoritmen og innenfor den algoritmen tilpasse seg dynamisk til situasjonen

ADRESSERBARE DETEKTORER

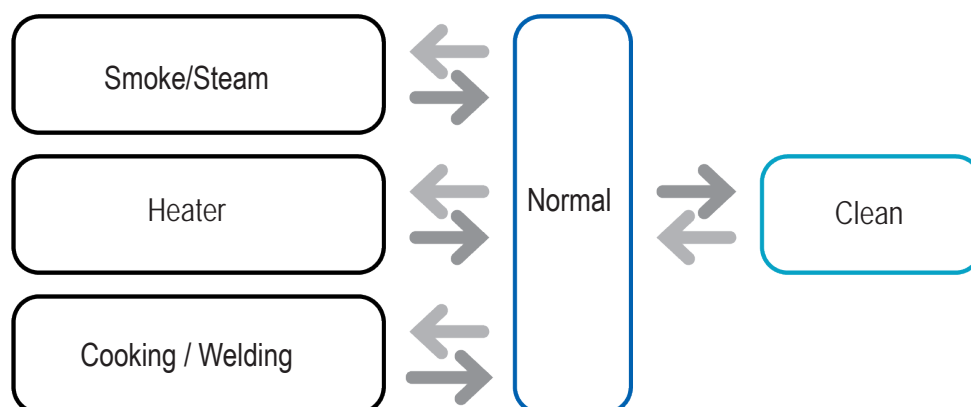
KUNSTIG INTELLIGENS

En unik læringsfunksjon for optimalisert deteksjon

Ved konstant analyse av miljøet og basert på kunstig intelligens, gir Panasonic optimal deteksjonsytelse i alle miljøer. Fra den dagen detektoren er installert og så lenge den er i bruk vil den overvåke og evaluere miljøet og automatisk velge den mest passende algoritmen.

Bytte mellom de forskjellige VdS-godkjente deteksjonsalgoritmene er basert på store mengder sensordata for å eliminere påvirkningen av korte forstyrrelser. Det kreves minimum 36 timer og opptil 20 dager med kontinuerlig data for en endring.

Selvfølgelig gir vi også muligheten til å velge algoritmen manuelt, for tilfeller der du er sikker på hva slags miljø detektoren vil være i.

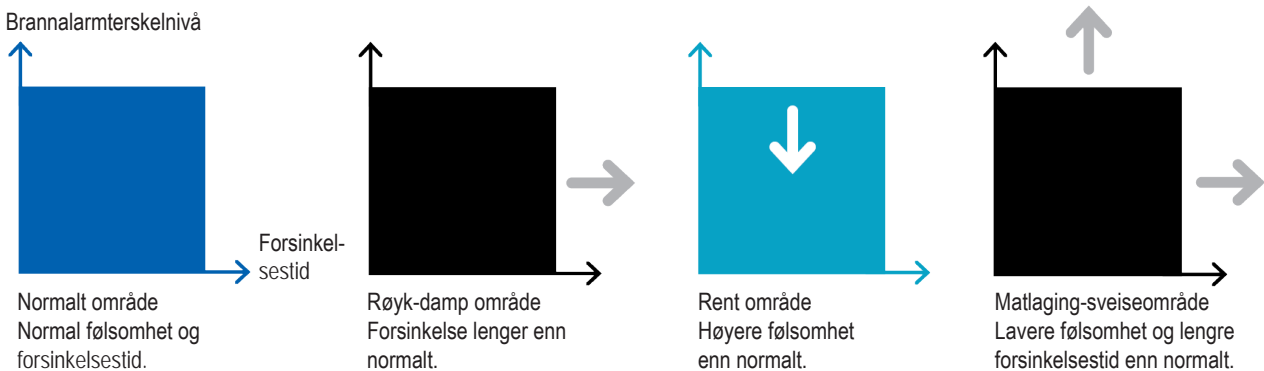


Høyeste sikkerhet og minimal risiko for falsk alarm

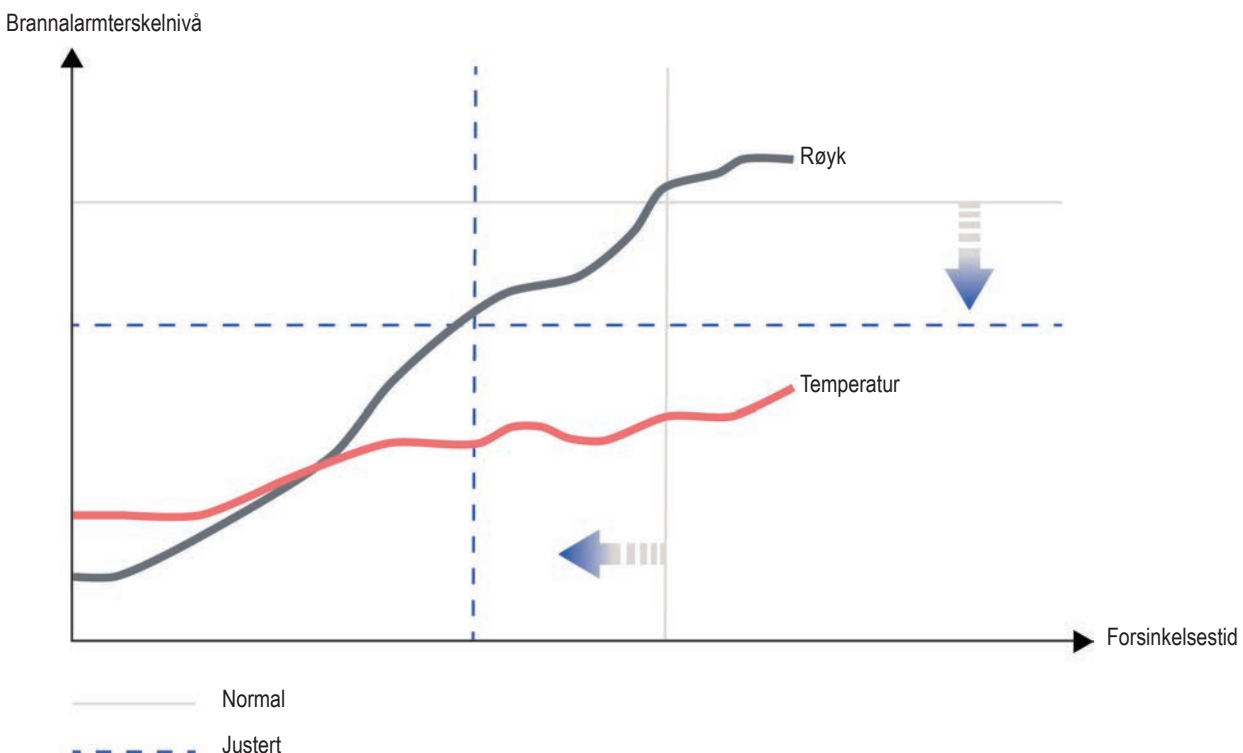
Høyeste sikkerhet og minimal risiko for falsk alarm

Med variabel følsomhet og tidsforsinkelse gir Panasonics detektorer den høyeste sikkerheten kombinert med en minimal risiko for falske alarmer.

I hver av algoritmene er det et variabelt alarmnivå og en variabel tidsforsinkelse. Detektoren justerer dynamisk alarmnivå og tidsforsinkelse, basert på hvordan røyktetthetsnivået og temperaturen endres før standard alarmnivå nås.



Er vi sikre på at det er en reell brann, senker vi alarmnivået og fjerner eventuelle forsinkelser og gir klar alarm så raskt som mulig. Dersom røykutviklingen ikke tydelig samsvarer med en reell brann, gir vi detektoren litt ekstra tid til å evaluere situasjonen for å unngå en uønsket alarm.





Autoadressering for enkel igangkjøring

ADRESSERBARE DETEKTORER MED ISOLATOR

For den enkleste idriftsettingen med Panasonic's automatiske adressefunksjonalitet.



Analog multidetektor med isolator

- › Toppmoderne detektor for høy sikkerhet
- › Deteksjon ved kombinasjon av røyk og varme
- › Innebygd kortslutningsisolator
- › Uønskede alarmer redusert med opptil 46 % ved bruk av kunstig intelligens
- › En læringsfunksjon skal sikre at den best egnede alarmalgoritmen alltid brukes
- › Installasjonsdato og automatisk servicesignal
- › Alle algoritmer testet og godkjent av VdS



Grey



White



Black



Analog røykdetektor med isolator

- › Toppmoderne detektor for høy sikkerhet
- › Innebygd kortslutningsisolator
- › Uønskede alarmer redusert med opptil 46 % ved bruk av kunstig intelligens
- › En læringsfunksjon skal sikre at den best egnede alarmalgoritmen alltid brukes
- › Installasjonsdato og automatisk servicesignal
- › Alle algoritmer testet og godkjent av VdS



Grey



White



Black

Art. No.	Description
4400I	Multidetektor with isolator
4400I-B	Multidetektor with isolator-Black
4401I	Smoke detector with isolator
4412F	Base
4412F-B	Base-Black
4412J	Base, low profile
4412S	Base, screw terminals
4418	External indicator
4479	Addressable sounder base
4479-B	Addressable sounder base-Black
4489	Ingress protection

ANALOG /ADRESSERBARE DETEKTORER MED ISOLATOR



Sokkel for isolatordetektor

- › 3-polet sokkel for isolatordetektor
- › Hurtigkoblinger for raskest mulig installasjon
- › Hurtigkoblinger for sløyfe, skjerm og ekstra kabelpar (f.eks. 24 V)
- › Kabelinnføring fra toppen eller siden
- › Utsparing for etikettholder



Grey



White



Black



Adresserbar sokkelsirene

- › 3-polet sokkelsirene for isolatordetektor
- › 7 toner, 90 dB
- › Lavstrømsmodus 84 dB ved 1,5 mA i aktiv modus
- › Hurtigkoblinger for raskest mulig installasjon
- › Hurtigkoblinger for sløyfe, skjerm og ekstra kabelpar (f.eks. 24 V)
- › Kabelinnføring fra toppen eller siden



Grey



White



Black



Sokkel for isolatordetektor

- › Sokkel for isolatordetektor
- › Hurtigkoblinger for sløyfe, raskest mulig installasjon
- › Lav profil - byggehøyde kun 6 mm
- › Kabelinnføring fra toppen eller siden
- › Utsparing for etikettholder



Grey



White



Black



Sokkel for isolatordetektor

- › Sokkel for isolatordetektor
- › Skruterterminaler for enkel montering også med tykkeste kabler
- › Mulighet for å koble til ekstern indikator 4418
- › Lav profil - byggehøyde kun 6 mm
- › Kabelinnføring fra toppen eller siden
- › Utsparing for etikettholder



Grey



White



Black

A man wearing a yellow hard hat and a dark blue shirt is shown in profile, looking upwards at a white smoke detector mounted on a white grid ceiling. The ceiling also features a rectangular air vent. The image is overlaid with a large, light-colored geometric shape on the left side.

Toppmoderne deteksjon

ADRESSERBARE DETEKTORER UTEN ISOLATOR



Multi detektor

- › Toppmoderne detektor for høy sikkerhet
- › Deteksjon ved kombinasjon av røyk og varme
- › Uønskede alarmer redusert med opptil 46 % ved bruk av kunstig intelligens
- › En læringsfunksjon skal sikre at den best egnede alarmalgoritme alltid brukes
- › Installasjonsdato og automatisk servicesignal
- › Alle algoritmer testet og godkjent av VdS



Grey



White



Black



Fotoelektrisk røykdetektor

- › Toppmoderne detektor for høy sikkerhet
- › Uønskede alarmer redusert med opptil 46 % ved bruk av kunstig intelligens
- › En læringsfunksjon skal sikre at den best egnede alarmalgoritme alltid brukes
- › Installasjonsdato og automatisk servicesignal
- › Alle algoritmer testet og godkjent av VdS



Grey



White



Black



Multidetektor med CO

- › Toppmoderne detektor for høy sikkerhet
- › Deteksjon med varme, varme og røyk, eller røyk og CO
- › Skillet mellom en ekte brann- og uønsket alarm med høyeste sikkerhet tilgjengelig
- › Ideell for miljøer med for eksempel ikke-brannrøyk teatre, diskoteker og oljetåke
- › Høyteknologisk netting hindrer støv og insekter i å komme inn deteksjonskammeret
- › Automatisk servicesignal for å minimere vedlikeholdskostnadene



Grey



White



Black



Varmedetektor

- › Toppmoderne detektor for høy sikkerhet
- › Algoritmer for klassene A1, A2S og BS inkludert
- › Mulig å ha både normale og alternative algoritmer for høyeste sikkerhet uten forstyrrende alarmer
- › Alle algoritmer testet og godkjent av VdS



Grey



White



Black

Art. No.	Description
4400	Analog multi detector
4400W	Analog multi detector white
4401	Analog photoelectric smoke detector
4401W	Analog photoelectric smoke detector white
4402	Analog Multi detector with CO
3308	Analog heat detector
3308W	Analog heat detector white



Analog sokkel

- › Sokkel for adresserbar detektor uten isolator
- › Skrukoblinger for sløyfe og ekstern LED
- › Utsparring for etikettholder



Grey



White



Black



Analog sokkel

- › Sokkel for adresserbar detektor uten isolator
- › Hurtigkoblinger
- › Utsparring for etikettholder
- › 3312F har hurtigkoblinger for brannsløyfe
- › 3312FL har hurtigkoblinger for brannsløyfe og for ekstern LED (2218)



Grey



White



Black



3379 + 4401

Adresserbar sokkelsirene

- › For installasjoner hvor det kreves alarm i samme rom som detektor
- › Tre forskjellige lyd- eller prioritetsnivåer
- › Tilkoblet direkte på brannsløyfe
- › Programmerbar for alle typer triggertilstander



Grey



White



Black

Art. No.	Description
3312	Analog base
3312W	Analog base white
3390	Label holder
3391	Labels for label holder (10 x 132)
3312F	Analog base
3312FW	Analog base white
3312FL	Analog base
3312FLW	Analog base white
2218	External LED
3379	Addressable sounder base
3379W	Addressable sounder base white

Komplette industrielle løsninger



UTFORDRENDE MILJØER

Adresserbare enheter for farlige (EX) områder

Med adresserbare detektorer er det mulig å identifisere nøyaktig hvor brannen er, noe som gjør at brannvesenet jobber sikrere og mer effektivt.



Egensikker adresserbar røykdetektor

- › Adresserbar egensikker røykdetektor
- › Opptil 20 detektorer kan kobles til hver IS-barriere enhet
- › Seks avanserte alarmalgoritmer kan velges
- › EX Klasse, II 1G EX ia IIC T5 Ga



Grey



White



Black

Egensikker analog varmedetektor

- › Adresserbar egensikker varmedetektor
- › IP66/67 med bakboks
- › Opptil 20 detektorer kan kobles til hver IS-barriere enhet
- › Tre standard varmedeteksjonsalgoritmer kan velges.
- › EX Klasse, II 1 G Ex ia IIC T5 Ga



Grey



White



Black

Egensikker barriereenhet

- › Barriereenhet for adresserbare egensikre detektorer
- › Kobles direkte på sløyfen og monteres utenfor EX område
- › Opptil 20 røyk- eller varmedetektorer kan kobles til hver IS-barriereenhet
- › IP66/67 for utendørs bruk eller i fuktige områder
- › EX Klasse, II (1) G [Ex ia Ga] IIC



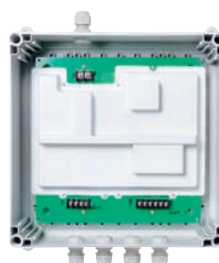
Grey



White



Black





Tett adresserbar varmedetektor

- › Toppmoderne detektor for høy sikkerhet
- › Algoritmer for klassene A1, A2S og BS kan velges
- › Vanntett - IP67
- › Mulig å ha både normal og alternative algoritmer for høyeste sikkerhet uten forstyrrende alarmer
- › Tilkoblinger for ekstern indikator
- › Alle algoritmer testet og godkjent av VdS



Grey



White



Black



Tett konvensjonelle varmedetektorer

- › IP67 for utendørs bruk eller i fuktige områder
- › Forskjellige temperaturområder for vanskelige miljøer
- › Faste alarmtemperaturer
- › Driftstemperaturer fra -40 til +110°C



Grey



White



Black

Art. No.	Description
2840	Intrinsically safe addressable smoke detector
2841	Intrinsically safe addressable heat detector
2842	Intrinsically safe Barrier unit
2843	Intrinsically safe back-box for 2840 and 2841.
3309	Addressable enclosed heat detector
6295	Enclosed heat detector, class A2 S
6296	Enclosed heat detector, class B S
6297	Enclosed heat detector, class C S
6298	Enclosed heat detector, class E S



Rask, kostnads- effektiv og påliteilig

Ideell i bygninger hvor det er vanskelig å skjule kabler og hvor det kreves utvidelser

Rask

- › Enkel igangkjøring
- › Kort installasjonstid

Kostnadseffektiv

- › Ingen kabling
- › 6 års batterilevetid gir lave vedlikeholdskostnader

Påliteilig

- › Snifferverktøy for verifisering av installasjonskvaliteten
- › Godkjent i henhold til EN54-7, EN54-17, EN54-18, og EN54-25
- › 4 kanaler, alle med automatiske backup-frekvenser

TRÅDLØST SYSTEM



Trådløs fotoelektrisk røykdetektor

- › Ideell i bygninger hvor det er vanskelig å skjule kabler og hvor det er behov for utvidelser
- › Innebygd 85 dB fritt programmerbar sirene
- › Opptil 170 m overføringsrekkevidde (friluft)
- › 6 års batterilevetid ved normal bruk
- › Veldig liten formfaktor



Grey



White



Black



Trådløs manuell melder

- › Ideell i bygninger hvor det er vanskelig å skjule kabler og hvor det er behov for utvidelser
- › Opptil 170 m overføring avstand
- › 6 års batterilevetid ved normal bruk



Adresserbar basestasjon for trådløse enheter

Ideell i bygninger hvor det er vanskelig å skjule kabler og hvor det kreves utvidelser.

- › Opptil 340 m overføringsrekkevidde (friluft)
- › Høy kapasitet: Opptil 16 trådløse enheter på hver base stasjoner og 256 per sentral
- › Innebygd kortslutningsisolator



Grey



White



Black

Art. No.	Description
4611	Wireless photoelectric smoke detector
4613	Wireless sniffer
4614	Wireless manual call point
4620	Addressable base station for wireless units
4645	Wireless Local Alarm Acknowledge unit
4612	Battery for wireless units



Trådløs lokal alarmavstiller (Leilighetsavstiller)

- › Eliminerer unødvendige alarmer i systemet og til brannvesenet
- › Egnet for leiligheter eller lignende steder
- › Monteres sammen med røykdetektor og sokkelsirene eller en trådløs røykdetektor med innebygget sirene
- › Hvis detektoren går i alarm, aktiveres sirenen og LED-en lyser. Brukeren trykker på den svarte knappen innen 30 sekunder (konfigurerbar) og får deretter 3 minutter (konfigurerbar) på å ventilere røyken fra rommet.
- › Opptil 170 m overføringsrekkevidde (friluft)
- › 6 års batterilevetid ved normal bruk



Grey



White



Black

Løsninger for historisk bygninger

Ideell i bygninger hvor det er vanskelig å skjule kabler, eller hvor kabling kanskje ikke er tillatt. Hoteller, restauranter, helligdommer og museer.





Trådløs sniffer

Sterkt anbefalt verktøy for planlegging, installasjon og igangkjøring av det trådløse systemet.

- › Sjekker bakgrunnsstøyen
- › Kontrollerer signalkvaliteten mellom en basestasjon og sine trådløse enheter
- › Verifiserer at standarden EN54-25 er oppfylt i hver installasjon



Løsninger for mindre bedrifter

Ypperlig når eksisterende installasjoner må ferdigstilles eller utvides. Eller for nye, små installasjoner. Skoler, butikker, markeder, banker, kafeer, hoteller mm.

Adresserbar aspirasjon alt i ett



ASPECT

Alt du trenger i ett kabinett for å spare tid og penger

Adresserbar detektor med innebygd strømforsyning og integrerte filtre eliminerer ekstra installasjonstrinn og behovet for I/O-enheter, strømforsyning og annet eksternt utstyr.

En detektor utviklet for de mest krevende miljøene gjør den egnet for alle typer installasjoner.

Rask og enkel oppsett med BLE og en smarttelefon-app, kombinert med automatisk kalibrering, gjør den til en ideell løsning for enhver installatør. Legg til limfrie koblinger av rørene og en omfattende portefølje av brukervennlig tilbehør, og du har den raskeste installasjonen tilgjengelig.



Aspekt adresserbar - grizzle detektor

- › Ekstremt pålitelig i fuktige og støvete miljøer
- › 2 sensorer, 2 deteksjonssoner
- › Deteksjonsklasse B - 2 x 100 meter rør
- › Deteksjonsklasse C - 4 x 100 meter rør
- › Driftstemperatur -30 til +50°C
- › For logistikkentre, tung industri, fryserom, og mange flere



Aspekt adresserbar - lazeer detektor

- › Utviklet for tidlig varsling i rene rom med høye krav til rask deteksjon av røyk og branngasser
- › 2 sensorer, 1 deteksjonsone
- › Deteksjonsklasse A - 2 x 100 meter
- › Lazeer indikerer tilstedeværelse av røyk i tre forhåndsinnstillinger nivåer, og kan konfigureres til å utløse alarmen på et av disse nivåene
- › For bruk i renrom, datasentre og laboratorier



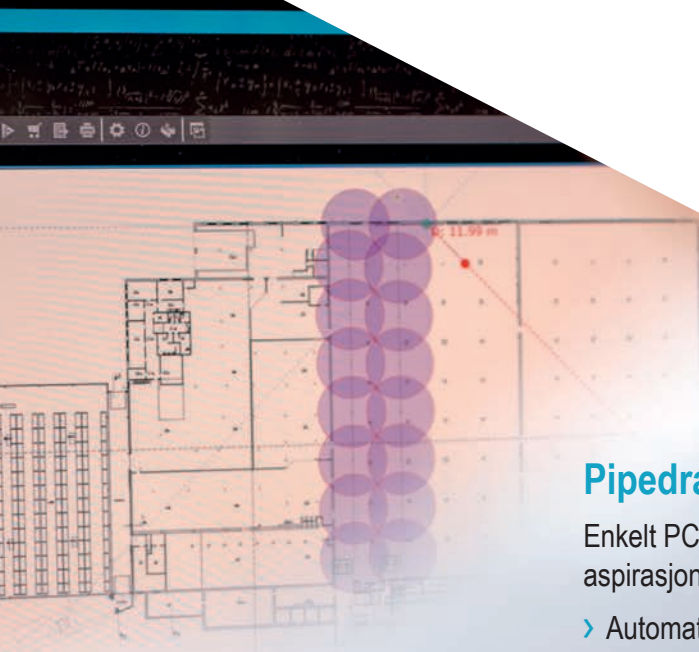
THUB - Monteringskonsoll

- › Opptil 4 rør kan kobles til
- › Forhåndsinstaller rørledningen
- › Enkel snap-on på detektoren
- › Innebygd kondenshåndtering
- › Unngå at smuss kommer inn i detektoren under byggefasen



ELOCLEAN

- › Automatisk og sikker rengjøring av aspirasjonsrør
- › For bruk i installasjoner i ekstremt støvete miljøer, eller i kombinasjon med høy luftfuktighet
- › Konfigurerbare rengjøringsintervaller fra 1 til 7 ganger pr uke
- › Aktivering via inngang eller også mulighet for manuell aktivering



Pipedraw

Enkelt PC-program for design av selv de mest komplekse aspirasjonssystemer.

- › Automatisk beregning av hullposisjoner og diameter
- › Tilpasset installasjonsinformasjon for ulike brukere
- › Verifikasjonsrapporter for følsomhet og transport tid
- › Automatisk generering av komplett materialliste for hvert prosjekt
- › › For PDF-, DWG- og DFX-filer



Vulcan sykklonfilter

- › Sykklonfilter for separering av store partikler og kondens, før luften når detektoren
- › For miljøer med store partikler
- › Brukes i tre- og tekstilindustrien, papirgjenvinning stasjoner og kyllingfarmer



Eksossett

- › For å lede avtrekksluft tilbake inn i detekterte rommet for å balansere lufttrykket
- › Reduserer støy fra detektoren ned til 45dB
- › Kombiner med 50 cm rør for å lede luft bort fra detektor i svært skitne omgivelser

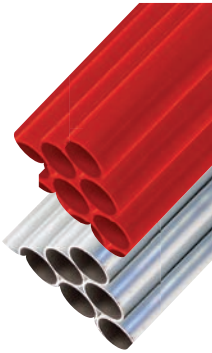


Aspekt Tool

Det eneste verktøyet du trenger for å angi de foretrukne driftsparametrene for Aspect. Koble til via WiFi eller BLE for enkelt å redigere innstillinger, tidtakere og moduser:

- › Spar tid på igangkjøring og service med Aspect tool app
- › Enkel statusavlesning og konfigurasjon på din mobil enhet
- › Enkeltrykks tilpasning til lokal luftstrøm.
- › Generer og send e-post med fullstendige statusrapporter





Rør

- › Spesiell overflatebehandling på innsiden for å redusere oppsamling av støv
- › Forhåndspåført tettingsmasse for rask og ren installasjon
- › Tykkere materiale for en meget solid installasjon, med færre festeklips



Bend

- › Radius optimalisert for å eliminere tap av luftstrøm
- › Forhåndspåført tettingsmasse for rask og ren installasjon
- › Designet for montering av festeklips



Skjøtemuffer

- › Ekstra lang for å hindre rørseparasjoner
- › Forhåndspåført tettingsmasse for rask og ren installasjon
- › Designet for montering av festeklips



Sniffer

- › For deteksjon over og under et tak
- › For diskret deteksjon der design er viktig
- › For overvåking av el-skap
- › Opptil 12 sniffere kan brukes på hvert rør

Art. No.	Description
AE2010G-P	Aspect addressable for Panasonic - Grizzle
AE2010GH-P	Aspect addressable for Panasonic - Grizzle High Sensitive
AE2010GN-P	Aspect addressable for Panasonic - Grizzle Low Sensitive
AE2010L-P	Aspect addressable for Panasonic - Lazeer
AE2010G-S	Aspect Grizzle Stand-alone
AE2010GH-S	Aspect Grizzle High Sensitive Stand-alone
AE2010GN-S	Aspect Grizzle Low Sensitive Stand-alone
ELOCLEAN	Pipe cleaner
VF 2850 com	Vulcan cyclone filter
AU 002	Exhaust kit
THUB	Mounting console
PL 253 P	Plastic pipes 13 pieces x 4 meters RED
AL 250	Aluminum pipe 4 meters
SK 253	Socket with tightening function RED, with a pre-glued inside for simple and fast mounting of the pipes
BE 253	Bend 90 degrees RED, with a pre-glued inside for simple and fast mounting
SN 253 P	Sniffer 3 meters sampling point
SN 258 M	Sniffer 0.75 meter sampling point

Nyskapende og kraftfull



I/O-enheter

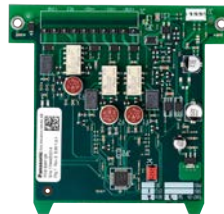
Porteføljen består av både standardiserte enheter samt adresserbar strømforsyning og den unike sløyfeutvideren.

I/O ENHETER



Adresserbar strømforsyning

- › Kobles til brannsløyfen og 230V
- › Overvåket for nett-, lade- og kommunikasjonsfeil
- › Plass til to utvidelseskort med spenningsutganger og/eller sløyfeutvidelseskort
- › Innebygd kortslutningsisolator
- › Plass til 2 stk 7,2 Ah batterier inne i kabinettet
- › Opptil 42 Ah i eksternt batteriskap (5014)



Sløyfeutvidelseskort

- › Monteres i ekstern strømforsyning 4466
- › En ny 350mA sløyfe per utvidelseskort
- › Opptil 16 ekstra sløyfeutvidelseskort pr. sentral
- › Støtter automatisk adressering



End of line enhet

- › End of line for bruk med alarmorganer
- › Avansert overvåking
- › Oppfyller alle EN54-13 krav



Kort med 2 spenningsutganger

- › Utvidelseskort for ekstern strømforsyning
- › 2 overvåkede spenningsutganger (2 A hver)
- › 1 spesialspenningsutgang for lukking av branddør
- › 1 generell inngang
- › Støtter automatisk adressering



I/O-enhet med isolator

- › 1 sonelinjeinngang
- › 1 overvåket inngang
- › 1 optokoblerinngang
- › 2 reléutganger
- › Innebygd isolator
- › IP65



Dobbel inngangsenhet med isolator

- › 2 overvåkede innganger
- › Innebygd isolator
- › IP65



Adresserbar lokal alarmavstiller (Leilighetsavstiller)

- › Eliminere unødvendige alarmer i systemet og til brannvesenet
- › Egnet for leiligheter eller lignende steder
- › Monteres sammen med røykdetektor og sokkelsirene eller en trådløs detektor med innebygd sirene
- › Hvis detektoren går i alarm, aktiveres sirenen og LED-en lyser. Brukeren trykker på den grønne knappen innen 30 sekunder (konfigurerbar) og får deretter 3 minutter (konfigurerbar) på å ventilere røyken fra rommet

Art. No.	Description
4466	External power supply
4464	2 voltage outputs board
4585	COM-loop repeater
4445	Addressable local alarm acknowledge unit
4461	Addressable multi purpose I/O unit with isolator
4462	Addressable 2 input unit with isolator
5014	Cabinets for 60 Ah batteries
4472	End of line device

Evakuering smartere og sikrere



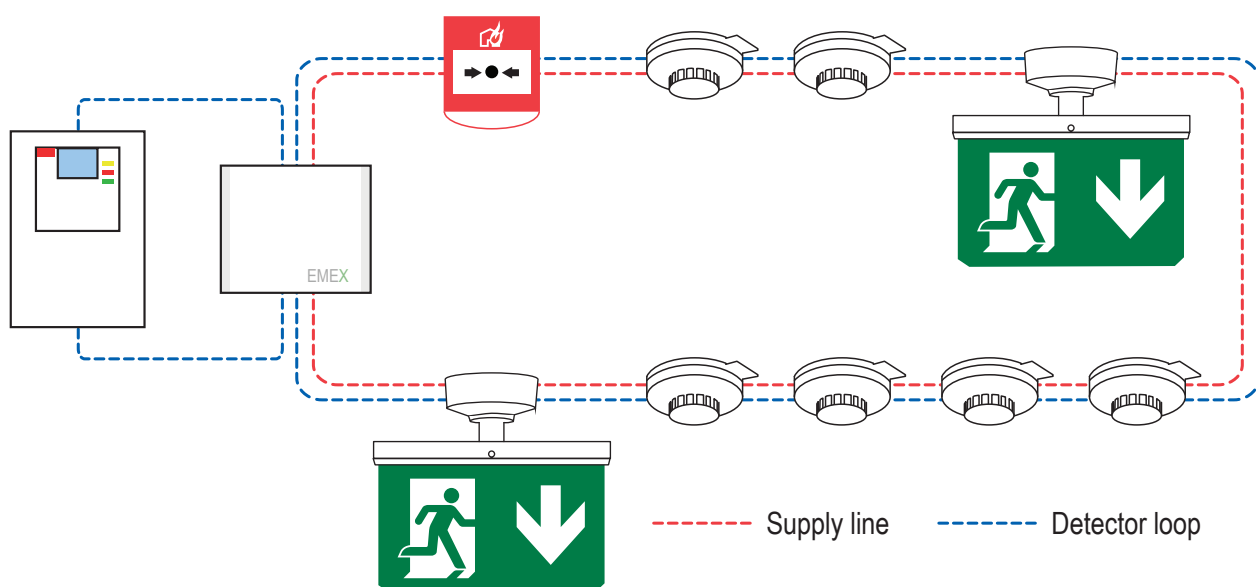
Panasonics utgangs- og nødlys er fullt integrert med brannalarmsystemet og programmeres via EBL Win, som alle andre komponenter.

Alle enheter er koblet til samme sløyfe og derved mulig å kontrollere og overvåke. For å sikre at tillegget av lysene ikke kompromitterer sløyfelengden, er alle armaturer drevet av en separat 24V-forsyning.

Andre fordeler er automatisk testing, eliminerer en ekstra sentral, ingen brannsikker kabel nødvendig, lavt strømforbruk som bidrar til gunstig økonomi i systemet.

UTGANG- OG NØDLYS

Panasonic nød- og utgangsllys er fullt integrert med brannalarmssystemet, derved er alle enheter koblet til samme sløyfe og mulig å kontrollere og overvåke. For å sikre at tillegget av lysene ikke kompromitterer sløyfelengden, drives alle armaturer av en ekstern 24V-forsyning.



Power Box

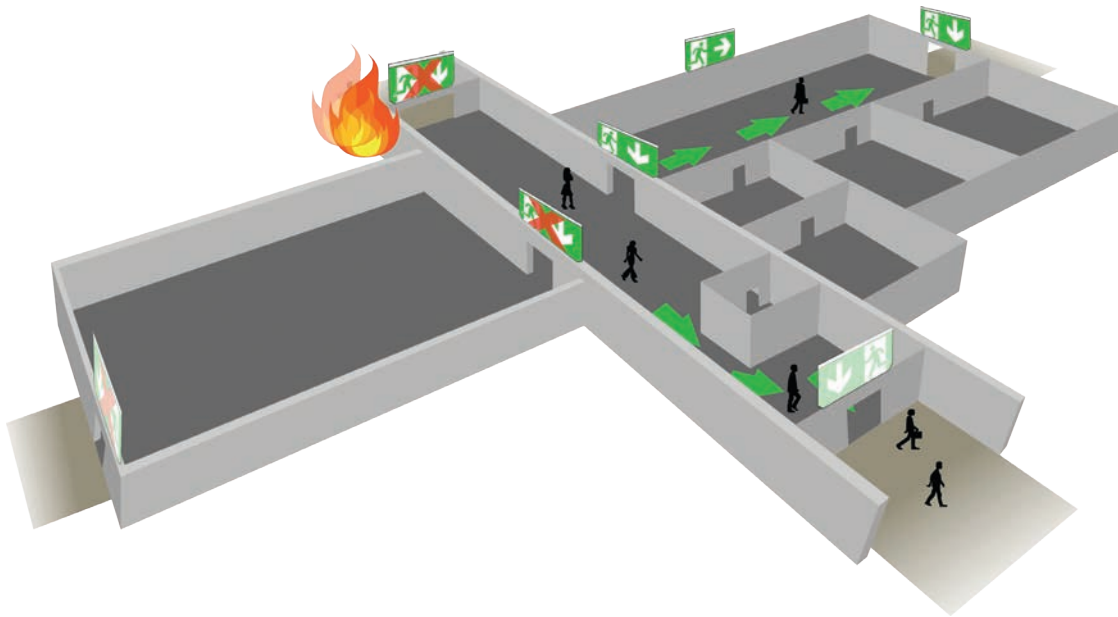
Nød- og utgangslysene får strøm fra en egen strømforsyning. Dette oppsettet med egen tilførselsledning for lysene gjør det mulig å opprettholde lengden på sløyfen og likevel legge til mange armaturer.

- › 4 tilførselsledninger og opptil 200 armaturer kan kobles til hver sentral
- › Opptil 1.000 meter kabel per tilførselsledning
- › Hvis det trengs lengre kabler, kan flere strømforsyninger legges til forsyningsledningen



Dynamisk evakuering med adaptive lys

En stor fordel med integrasjonen er at vi kan bruke informasjonen fra brannalarmsystemet til å kontrollere utgangslysene og indikere at en rømningsvei er usikker å bruke og dermed minimere risikoen for at personer blir utsatt for farlige branngasser under en evakuering.



Adaptive utgangsmarkeringslys

Panasonic adaptive utgangsmarkeringslys gir den sikreste evakueringen som er mulig. Ved å være fullt integrert med brannalarmsystemet, kan skiltene bytte "utseende" dynamisk for å indikere at en rømningsvei er usikker å bruke, noe som minimerer risikoen for å komme inn i røykfylte områder.

- › 25 eller 40 meter visningsavstand
- › Intern batteri backup med en times bakuptid
- › Rask installasjon i 3312FLW sokkel
- › Vegg- eller takmontert





Utgangsmarkeringslys

Panasonic utgangsskilt viser deg tydelig den nærmeste veien ut. Adresserbar, som de andre produktene, betyr at de overvåkes hele tiden og vedlikeholdet gjøres raskere og enklere.

- › 25 eller 40 meter visningsavstand
- › 20 forskjellige pikogrammer tilgjengelig
- › Styres og overvåkes fra kontrollpanelet eller eksternt via EBLWeb eller EBL Graphics
- › Intern batteri backup med en times bakuptid
- › Rask installasjon i 3312FLW sokkel
- › Vegg- eller takmontert



Nødllys

Nødllysene er fullt programmerbare for å aktiveres i tilfelle strømbrudd, en nødsituasjon eller en annen hendelse du velger. De sørger for at alle evakueringsveier, åpne områder og trapper er tydelig opplyst.

- › Tilgjengelig med rund linse for åpne områder og asymmetrisk for korridorer
- › Styres og overvåkes fra sentralen eller eksternt via EBLWeb
- › Toppmoderne linse og LED-teknologi gir større dekningsområde for hvert nødllys
- › Intern batteri backup med en times bakuptid

Art. No.	Description
825200	MX25 Exit light
825201	MX25 Exit light, red X
840200	MX40 Exit light
840201	MX40 Exit light, red X
970001	MX25 pictogram, Right
970002	MX25 pictogram, Down
970003	MX25 pictogram, Up
970004	MX25 pictogram, Left/Right
970005	MX25 pictogram, Down/Down
970007	MX25 pictogram, HCP kit
970008	MX40 pictogram, Left
970009	MX40 pictogram, Right
970010	MX40 pictogram, Down
970011	MX40 pictogram, Up
970012	MX40 pictogram, Left/Right
970013	MX40 pictogram, Down/Down
970015	MX40 pictogram, HCP kit
970016	MX25 pictogram, Up/Up
970017	MX40 pictogram, Up/Up
970020	MX25 red x board
970021	MX40 red x board
970030	MX25 pictogram, HCP kit Norway
970031	MX40 pictogram, HCP kit Norway
810000	MX Power box
830001	MX Light Corridor
830002	MX Light Round
910002	Battery for MX

Sikker varsling alltid



ALARMORGANER OG INDIKATORER



Adresserbar vegg VAD

- › Dekning 2,4 x 5 x 5 meter
- › Blinkhastighet 0,5 Hz eller 1 Hz
- › Innebygd kortslutningsisolator



Red



White



Adresserbar tak VAD

- › Dekning 3 x Ø 7,3 meter
- › Blinkhastighet 0,5 Hz eller 1 Hz
- › Innebygd kortslutningsisolator



Red



White



Adresserbar VAD med sirene

- › Blinkhastighet 0,5 Hz eller 1 Hz
- › Dekning 2,4 x 5 x 5 meter
- › Syv forskjellige toner og tre prioriteringsnivåer
- › Innebygd kortslutningsisolator



Red



White



Adresserbar sirene

- › Syv forskjellige toner og tre prioriteringsnivåer
- › Innebygd kortslutningsisolator



Red



White



Adresserbar VAD med isolator

- › Laveffekt adresserbar VAD
- › Mer enn 40 enheter mulig på én sløyfe
- › Innebygd isolator for høyeste sikkerhet



Red



White



Ekstern indikator

- › Valgbar lysintensitet gjør den ideell for både analoge og konvensjonelle detektorer
- › Kobles direkte til detektorsokkel
- › For vegg- eller innfelt montering



Adresserbar ekstern indikator

- › Kobles til sløyfen
- › Avansert modus - programmerbar
- › Normal modus - Speiler detektor LED
- › For vegg- eller innfelt montering
- › Støtter automatisk adressering



Lysindikator

- › Monteres i sokkel 3312 eller 3379
- › Ingen kabling nødvendig
- › Programmerbar for alle typer triggertilstander

Art. No.	Description
----------	-------------

4480RE	Addressable wall VAD with isolator red
--------	--

4480WH	Addressable wall VAD with isolator white
--------	--

4481RE	Addressable ceiling VAD with isolator red
--------	---

4481WH	Addressable ceiling VAD with isolator white
--------	---

4482RE	Addressable VAD with siren and isolator red
--------	---

4482WH	Addressable VAD with siren and isolator white
--------	---

4487RE	Addressable siren with isolator red
--------	-------------------------------------

4487WH	Addressable siren with isolator white
--------	---------------------------------------

4381	Addressable VAD with isolator
------	-------------------------------

2218	External indicator
------	--------------------

4418	External indicator
------	--------------------

4383	Light indicator
------	-----------------



KONVENSJONELLE ALARMORGANER



Universal manuell melder / IP manuell melder IP66

- › Valg av glass- eller plastelementer
- › Vekselkontakter
- › Vanntett alternativ - IP66
- › Flagg på resett bart "glass"



SYMPHONI LX WALL WP

- › 32 valgbare toner
- › Ultralavt strømforbruk
- › Opptil 7,5 m dekningsvolum (kan byttes til 2,5m)
- › 0,5 eller 1Hz blits-hastighet
- › Bryter for endring av dekningsvolum til 2,5m
- › IP66



SYMPHONI LX

- › 32 valgbare toner
- › Ultralavt strømforbruk
- › Opptil 7,5 m dekningsvolum (kan byttes til 2,5m)
- › 0,5 eller 1Hz blits-hastighet
- › Bryter for endring av dekningsvolum til 2,5m



RoLP sirene lav sokkel (Roshni Low Power)

- › 32 valgbare toner
- › 102 dB(A)
- › 12 mA aktiv



RoLP Sirene dyp sokkel (Roshni Low Power)

- › 102dB(A) lydtrykk
- › 32 toner (valgbar av bruker)
- › To-trinns alarm
- › Automatisk synkronisering



RoLP LX vegg (Roshni Low Power)

- › Ultralavt strømforbruk
- › RoLP og RoLP Maxi sirene alternativer
- › Opptil 7,5 m dekningsvolum (kan byttes til 2,5m)
- › 0,5 eller 1Hz blits-hastighet
- › Rødt blink



SYMPHONI sirene rød

- › Perfekt for store installasjoner
- › 100 dB (A)
- › Ultralavt strømforbruk; 5 mA



Rød brannklokke 24V 6"

- › Høyt lydtrykk, opptil 95dB(A)
- › Klassisk design
- › Enkel installasjon



SOLISTA LX VEGG

- › Ultralavt strømforbruk på 10mA
- › Opptil 7,5 m romdekning
- › 0,5Hz eller 1Hz blitshastighet
- › Bryter for endring av romdekning til 2,5 m



SOLISTA LX TAK

- › Ultralavt strømforbruk på 10mA
- › Opptil 7,5 m dekningsvolum
- › 0,5Hz eller 1Hz Flash rate
- › Bryter for endring av romdekning til 3 m



SOLEX XENON BLÅ

- › Tre valgbare lyseffektnivåer
- › Brukervalgbare blitshastigheter



FLASHNI XE

- › Høyeffekt sirene med blink 101 dB(A)
- › IP65

Art. No.	Description
4920016FULL-0018XC	Universal call point
4920047FULL-0420X	IP Manual call point IP66
521601FULL-1601	Red bell
540501FULL-0389XE	RoLP shallow sounder
540505FULL-0403XE	RoLP deep sounder
8500025FULL-0025X	RoLP LX wall
650001FULL-0003X	Symphoni sounder red
8500045FULL-0045X	Symphoni LX
8500060FULL-0060X	Symphoni LX wall WP
531043FULL-0090	Sorex xenon blue
812013FULL-0114X	Solista wall LX
812022FULL-0123X	Solista ceiling LX
640016FULL-0011	Flashni XE Sounder with Xenon Beacon

Manuell melder umiddelbar varsling



MANUELLE MELDERE



Adresserbar manuell melder

- › Design i samsvar med EN54-11
- › Testnøkkel for rutinemessig testing
- › Beskyttelse mot utilsiktet bruk -klapplokk
- › Innebygd kortslutningsisolator



Adresserbar manuell melder tett - IP66

- › Design i samsvar med EN54-11
- › Testnøkkel for rutinemessig testing
- › Beskyttelse mot utilsiktet bruk -klapplokk
- › Innebygd kortslutningsisolator
- › IP66

Art. No.	Description
4433	Addressable manual call point with isolator
4439	Enclosed addressable manual call point with isolator
2347	Replacement glasses for MCP 443X/333X/234X (10 pcs.)
2348	Spare polycarbonate flap for MCP 3333/2346/2349 (1 pcs)

Komplette deteksjons- og alarmløsninger



KONVENSJONELLE DETEKTORER



Fotoelektrisk røykdetektor

- › Toppmoderne detektor for høy sikkerhet
- › Uønskede alarmer redusert med opptil 46 % ved bruk variabel følsomhet og tidsforsinkelse
- › En læringsfunksjon skal sikre at den best egnede brannen alarmalgoritme brukes alltid
- › Høyteknologisk netting hindrer støv og insekter i å komme inn deteksjonskammeret



Grey



White



Black



Kombinasjonsvarmedetektor

- › Toppmoderne kombinasjonsvarmedetektor ›
- › Både fast temperatur og "rate-of-rise" funksjon Klasse A1R



Grey



White



Black



Sokkel

- › Sokkel for konvensjonelle detektorer
- › Skruterterminaler for enkel installasjon av alle kabeltyper
- › Ekstern indikator (LED) kan kobles til sokkelen
- › Innebygd LED som aktiveres når detektoren går i alarm



Grey



White



Black

Art. No.	Description
4452	Photoelectric smoke detector
4452W	Photoelectric smoke detector white
4318	Combination heat detector
4318W	Combination heat detector
2324	Base
2324W	Base white



LINJEDETEKTORER OG FLAMMEDETEKTORER



Fireray One

- › Linjedetektor for reflektor med bransjeledende optikk
- › Ett minutts automatisk justering.
- › Deteksjonsområde mellom 5 og 120 meter.
- › Motorisert for automatisk kompensasjon av bygningsbevegelse
- › Automatisk justering av følsomhet ved forurensning
- › Konfigurerbar følsomhet



Fireray 3000

- › Ende-til-ende linjedetektor med bransjeledende optikk
- › Ideell for bruk når siktelinjen er liten eller i bygninger med reflekterende overflater
- › Lavnivå systemkontroller for opptil to detektorer
- › Konfigurerbar for rekkevidde mellom 5 og 120 meter
- › Laserjustering for rask installasjon
- › Patentert lyskansellerings teknologi for minimert risiko for falsk alarm



Flammedetektor IR3

- › Utmerket immunitet mot falske alarmer
- › Multispektrumdeteksjon
- › Høyfølsomhet også i forurensete miljøer
- › Valgbare følsomhetsnivåer
- › Variabel responshastighet
- › Innebygd automatisk og manuell test

Flammedetektor UV/IR2

- › Høyeste immunitet mot falske alarmer
- › Egned også for uteområder
- › Påvist respons på multitype drivstoff
- › Valgbare følsomhetsnivåer
- › Variabel responshastighet
- › Optisk selvtest

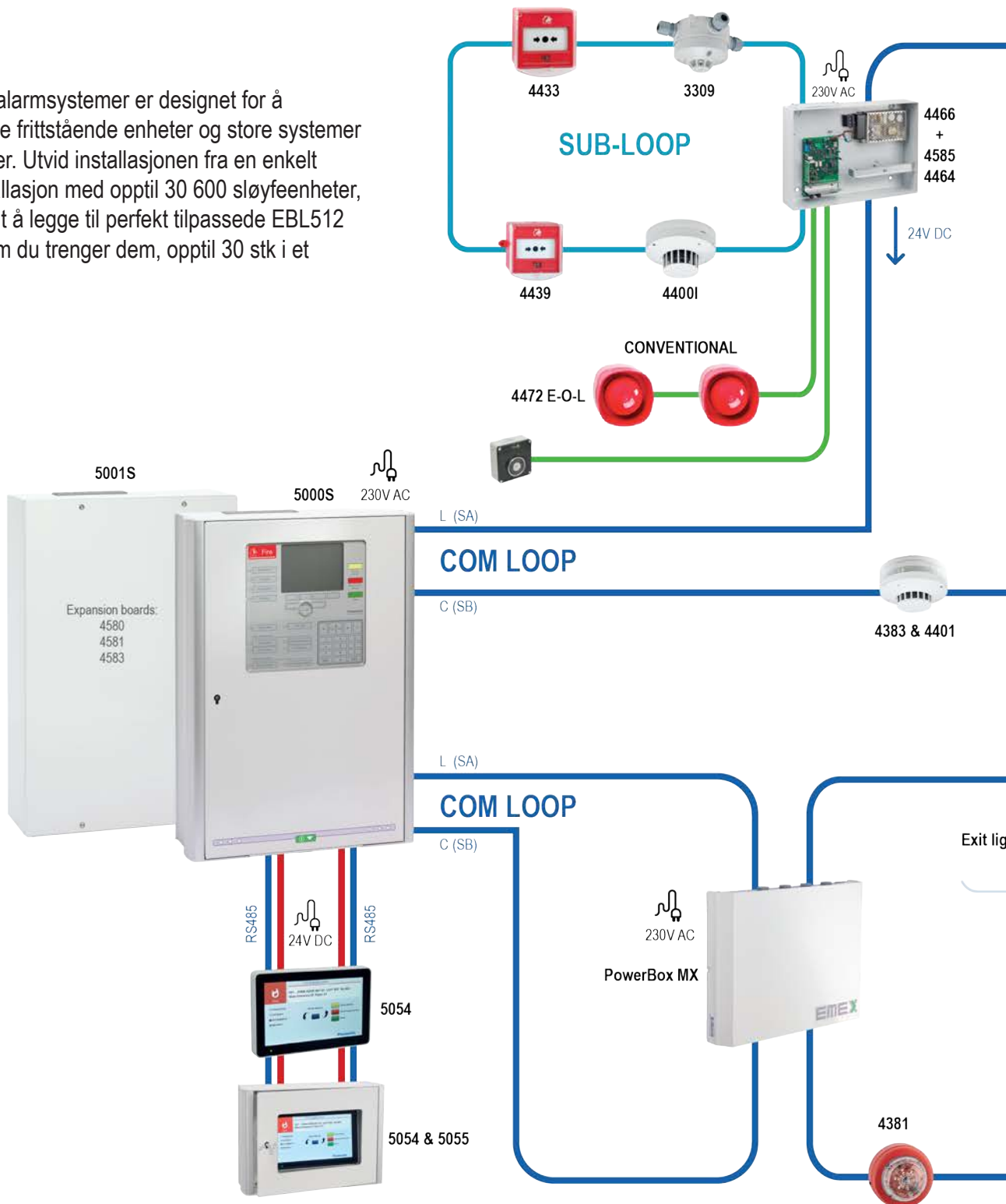
Flammedetektor IR3 Exd

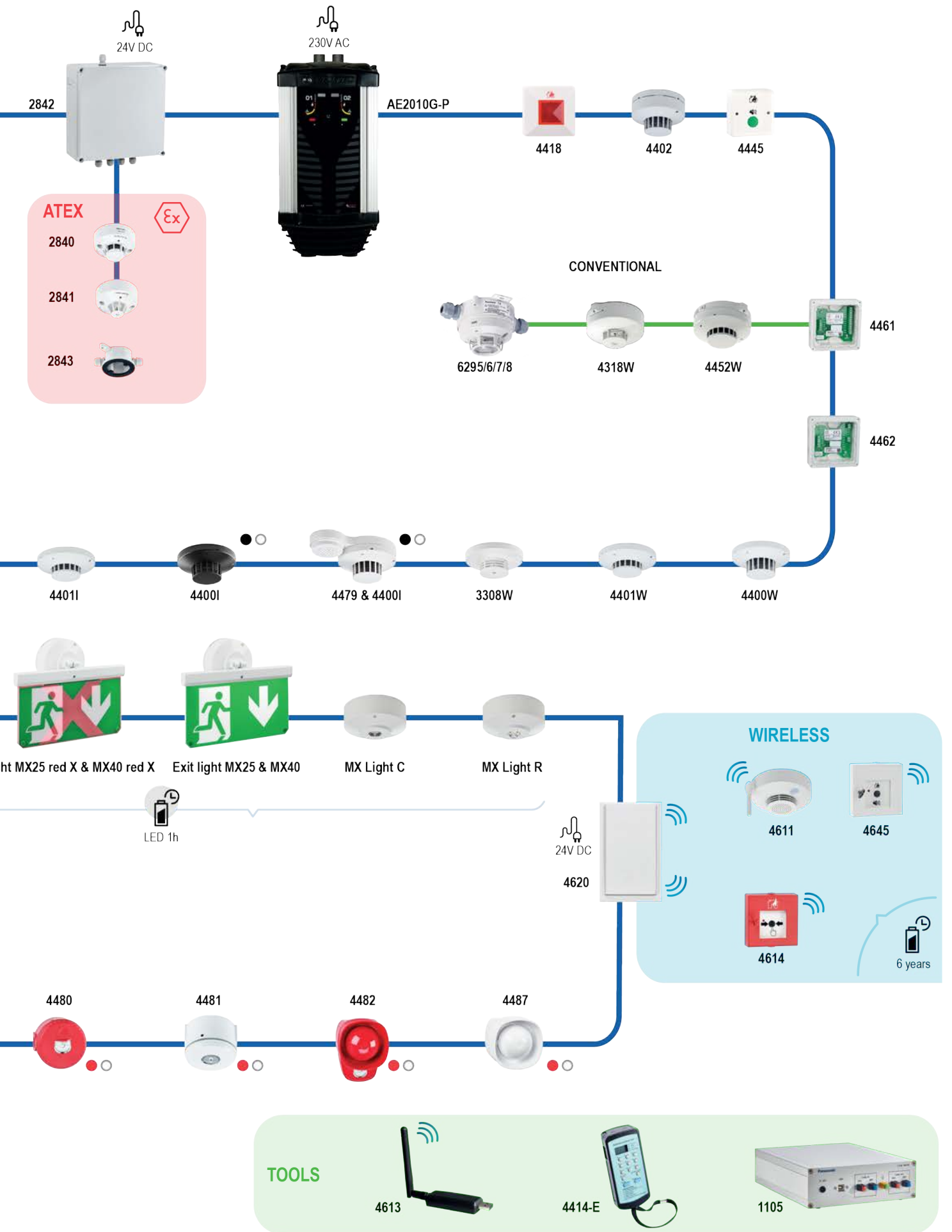
- › Utmerket immunitet mot falske alarmer
- › Egned for bruk i sone 1, 21, 2 og 22
- › Multispektrumdeteksjon
- › Høyfølsomhet også i forurensete miljøer
- › Valgbare følsomhetsnivåer
- › Variabel responshastighet
- › Innebygd automatisk og manuell test

Art. No.	Description
3411	Reflective beam detector FireRay One
3406	End to end beam detector FireRay 3000 system
3407	Talentum IR3 Flame detector
3408	Talentum UV/IR2 Flame detector
3412	Talentum Exd, IR3 Flame detector

EBL512 G3 FOR ØKENDE BEHOV

Panasonic brannalarmsystemer er designet for å imøtekomme både frittstående enheter og store systemer med flere sentraler. Utvid installasjonen fra en enkelt sentral til en installasjon med opptil 30 600 sløyfeenheter, ved ganske enkelt å legge til perfekte tilpassede EBL512 G3 etter hvert som du trenger dem, opptil 30 stk i et nettverk.





TILBEHØR



Kanaldetektorkammer UG-4

Ett-rørs luftprøvetakingssystem Uniguard Superflow.

- › Patentert venturirør og kanalhus
- › Enkel service og vedlikehold
- › Testhull i dekselet
- › Venturirørene finnes i 3 lengder; 0,6, 1,5, og 2,8 meter
- › UG-4-braketten 6382 er nødvendig for montering av 6377 når et rør med vifte (6381-xx) brukes



Heissett med tau

Gir brukeren tilgang til en detektor montert i høy takhøyde.

- › Et sett for å lage en tauheis for en detektor med sokkel
- › Brukes med alle Panasonic varme- eller røykdetektorer montert på sokkel



Konsoll for gulvmontering

For montering av detektorer under datagulv.

- › Passer til alle Panasonic-detektorer montert på sokkel



Beskyttelsesdeksel for detektor

Beskyttelse av detektoren mot fysisk skade.

- › Brukes sammen med alle Panasonics detektorer montert på sokkel



Dyp undelagssokkel

Underlagsboks for f.eks betongtak med muligheter for tilkobling av kabelrør.

- › Passer til alle Panasonicsokler
- › Opptil 4 kabelrør kan kobles til
- › Rørdiameter opp til 20 mm



Tett underlagsboks for detektor

Beskytter mot fukt.

- › Brukes sammen med alle Panasonics detektorer montert på sokkel
- › Boksen har to monteringsflenser på utsiden for å gjøre den lekkasjesikker fra taket
- › Kabelgjennomføringer for kabeldiameter 6-10 mm er inkludert



Detektorvarmer

Forhindrer kondens i kalde eller fuktige omgivelser.

- › Brukes sammen med alle Panasonics detektorer montert på sokkel
- › Øker omgivelsestemperaturen fra -20 °C til -10°C
- › Lar detektoren fungere innenfor spesifiserte operasjonelle forhold
- › Hurtigkoblinger for strømforsyningskabler



Etikettholder

Etikettholder og etiketter for adresserbare detektorer montert i en base.

Art. No.	Description
6377	Uniguard-4 duct detector chamber
6380-06	Uniguard-4 pipe 0.6 m
6380-15	Uniguard-4 pipe 1.5 m
6380-28	Uniguard-4 pipe 2.8 m
6381-06	Uniguard-4 pipe with fan 0.6 m
6381-15	Uniguard-4 pipe with fan 1.5 m
6381-28	Uniguard-4 pipe with fan 2.8 m
6382	Uniguard-4 bracket
6384	Uniguard-4 filter (10 pcs)
6385	Uniguard-4 pipe gland
6366	Console for floor installation
6362	Rope Elevator kit
6218	Drip pan for detector
6228	Detector heater
6360	Protective cover for detector
6212	Deep base
3390	Label holder (100 pc)
3391	Labels for label holder (10 x 132)

VERKTØY



SLØYFETESTER

Unngå feilsøking i idriftsettelsesfasen - verifiser kablingen og sløyfeenhetene før sentralen installeres.

- › PDF-rapporter for dokumentasjon av sløyfen
- › Kan brukes til automatisk adressering av sløyfeenheter
- › Les av sløyfene, kombiner og lagre som én SSD
- › Ideell når underleverandører brukes
- › Mulig å fullføre programmering i løpet av installasjon
- › Leveres komplett med strømforsyning i en robust koffert



Adresseringsverktøy

Rask og brukervennlig verktøy for adressering av alle typer sløyfeenheter.

- › Automatisk modusinnstilling for avanserte detektorer
- › Lang batterilevetid - opptil 50 000 avlesninger
- › Kabel inkludert for å støtte alle typer sløyfeenheter
- › Konfigurerbar automatisk avslåingstid

Art. No.	Description
1105	Loop tester
4414-E	Address setting tool

Panasonic har blitt testet med suksess i henhold til de høyeste standarder, noe som sikrer høy kvalitet og pålitelige brannalarmløsninger.



Panasonic Fire & Security Europe AB
Jungmansgatan 12
SE-211 11 Malmö, SE
+46 (0) 40 697 7000
info.pfseu@eu.panasonic.com
www.panasonic-fire-security.com



Autorisert distributør

Residential Oslo



Highest fire safety for an apartment area in Oslo

The residential area of four high-rise buildings was refurbished and modernized with a Panasonic fire alarm system to meet EN54 requirements.

Since 2010, in Norway EN54 approved fire equipment is required in all new apartment buildings with more than 2 floors or with an elevator, but also in some existing buildings, after risk assessment.

Both inside each apartment as well as in common areas. For the highest security possible, the fire alarm system can be connected to the fire brigade for fast rescue.

Background

In the eastern part of Oslo was four 14 floor high rise buildings from 1961, refurbished and modernized in 2021 and in connection to that, an EN54 approved fire alarm system was determined as required, to protect the tenants.

The buildings didn't have any previous fire alarm system and no infrastructure for hidden cabling in the apartments, so to save money it was decided to look for a wireless system, that could be combined with wired components for the common areas. Additionally, the system should offer technology to minimise false alarms. And all of this to a competitive price, both in terms of initial investment but also for future service and maintenance costs.



Solution

- › EBL512 G3 Control Panels in a network
- › 480 wireless detectors, approximately 60 wireless base stations and 100 wireless LAU
- › Wired smoke detectors, sounder bases and manual call points for all common areas

CONCLUSION

The Panasonic fire alarm system could offer a top reliability with state-of-the-art detection technology as well as wireless local alert acknowledge units (LAAU), making it possible for the tenant to stop any unnecessary alarm by just pushing a button and ventilate the apartment for a few minutes.

The installation was very fast and therefore also cost effective, thanks to limited cabling and very simple configuration tools. The batteries last for many years and the system can easily be tested by one technician, thanks to an innovative smartphone-based service tool. In all it means that the high requirements on reliability and economy, could be met by the EBL system from Panasonic. As a bonus, the tenants appreciate the discrete and effective components in their apartments.

VS: Brannalarm Øvre Veitvet Borettslag, Oslo

Fra: Kyrre.Malnes@firesafe.no

Til: ovreveitvet@styremail.no

Kopi: Frode.Borgen@firesafe.no

Dato: 03:22 29.04.2025

Kategorier:

Lest av:

Kjell Rune Lind 29.04.2025 18:25:40

Thomas Myran 29.04.2025 20:31:17

Vedlegg:

Hei Thomas

Vi monterer Alarmsender i alle sentralene med sms varsling på brannalarm eller feil alarm for 20 000,- eks mva ekstra.

Vi kan route dette til Døgnbemannet alarmstasjon. Det vil da tilkomme abonnements pris fra de på dette. (ca kr. 148 pr alarmsender)

Vi kan også tilby leasing avtale på brannalarmanlegget. Om dette kan være interessant.

Vi er jo da en profesjonell part i forbindelse med både montering og årlig kontroll med Godkjenninger fra <https://www.fgkontroll.no/>

Både med godkjenning på selskap, montører og teknikere.

Jeg lagde tilbud til dere 2024 med følgende kravspekk som tilfredsstillende regelverk og prosjektering etter **NS-EN 54, NS3960:2019 og TEK-17**

[Ønsker dere ikke brannalarmanlegg i henhold til denne?](#)

Tilbud omfatter følgende bygningsmasse: (også fellesområder som kjeller med vaskerom, teknisk rom, leiligheter og trappeløp) Kategori 2 heldekkende.

Veitvetstubben 3A-5
Veitvetstubben 1A-E
Veitvetveien 7A-C
Veitvetstubben 2A-C
Veitvetstubben 4A-C
Veitvetstubben 6A-D
Veitvetstubben 8A-10C

Dersom Firesafe skal utføre årlig kontroll (som er lovpålagt) inkluderer den telefon support 24/7. Batteribytte er inkludert i denne årlige kontrollen

En slik årlig kontroll vil ligge på kr 46 700,-eks.mva. Denne inkluderer test av anlegget og bytte av 896 batterier hvert 4 år. Det vil da ikke tilkomme ekstra kostnader for batteribytter hvert 4 år. Da dette er iberegnet den årlige summen,

Med vennlig hilsen

Firesafe AS

Kyrre Malnes

Salgsingeniør Brannalarm & Nødlys / Branntekniske systemer / Øst

Kyrre.malnes@firesafe.no / Mobil +47 911 70 446 / Sentralbord +47 09 110

Robsrudskogen 15 / PB 6411 Etterstad / NO-0605 Oslo

firesafe.no

Vedtekter for Øvre Veitvet Borettslag Org. nr. 948740184

Revidert på ordinær generalforsamling den 24. juni 2024
Revidert på ordinær generalforsamling den 11. mai 2011
Revidert på ordinær generalforsamling den 6. mai 2009
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24. april 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øvre Veitvet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i fo

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre – 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseier. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kon
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte..
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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 brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en 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 punkt 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, leilighetens ytterdør, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger 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 omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) Andelseieren skal sørge for tilstrekkelig utlufting slik at fuktskader ikke kan oppstå.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

- (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, garasjeporter og lekeapparater.
- (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 vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver 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 besluttes 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

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.

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.

7-4 Trusler

Alvorlige trusler mot styret eller borettslagets ansatte, vil føre til politianmeldelse. Trusler kan føre til salgspålegg og/eller fravikelse jfr. vedtektenes pkt. 7-2 og 7-3.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 5 medlemmer med 3 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg for ett år om gangen. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer ved konstituering rett etter generalforsamling.

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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (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. Et varamedlem tar styremedlemmets plass hvis styremedlemmet ikke er tilstede.
- (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 som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (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
- Fremleggelse av budsjett
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 - Valg av styreleder
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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

Styret, 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

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

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.

###

Vedtekter for Øvre Veitvet Borettslag Org. nr. 948740184

Revidert på ordinær generalforsamling den 24. juni 2024
Revidert på ordinær generalforsamling den 11. mai 2011
Revidert på ordinær generalforsamling den 6. mai 2009
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24. april 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øvre Veitvet 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

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) **Borettslaget består av 224 andeler, fordelt på adressene Veitvetstubben 1-10.**
- (2) Andelene skal være på kroner ett hundre – 100,-.
- (3) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer 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.
- (4) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 leid 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..
- (5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. **Gjeldende vedtekter vil til enhver tid være tilgjengelig på borettslagets hjemmeside, www.ovreveitvet.no.**

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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.

- (3) **Søknad om godkjenning finnes på borettslagets hjemmeside www.ovreiveitvet.no.** 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.
- (4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (5) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se punkt 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, leilighetens ytterdør, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.
- (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 verandaer, balkonger 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 omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) Andelseieren skal sørge for tilstrekkelig utlufting slik at fuktskader ikke kan oppstå.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

- (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 **glassveranda**, vinduer, garasjeporter og lekeapparater.
- (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 vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter **ruter/dører i glassveranda, samt** ~~og~~ ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) **Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også felles brannvarslingsanlegg, så vel inne i leilighetene, som i fellesareal, garasjer osv.**
- (5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

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

5.4 Parkering, garasjer, ladeanlegg

(1) Alle parkeringsplasser, ladeplasser/ladeanlegg og garasjer er borettslagets eiendom.

(2) Borettslaget, eller den de utpeker, skal håndtere en venteliste for tildeling av plass, enten det er parkeringsplass eller garasje plass. Tildeling skal skje etter følgende premisser:

a. Hver andel kan kun tildeles 1 – en – plass, enten en parkeringsplass eller en garasje plass

b. Det er separate lister for hhv. parkeringsplass og garasje plass, og det er tillatt å stå på begge listene samtidig

c. Plassen skal benyttes til parkering av motorkjøretøy (herunder bil, elbil, mc osv.) Kjøretøyet skal til enhver tid være registrert og med skilter.

d. Venteliste rangeres etter tidspunkt for innmelding fra andelseier, dvs. den dato styret eller den utpekte mottok melding fra andelseier med ønske om venteliste plass. Her råder «først i tid, best i rett» prinsippet.

e. Ventelistepriippet gjelder også ved ønske om skifte av plass

(3) Ved uklarheter vedr. listeføring, innmeldingsdato eller dets like, vil styret avgjøre rekkefølgen på listen. Kan ikke slik avgjørelse tas, for eksempel ved manglende informasjon/dokumentasjon, vil plassering avgjøres ved loddtrekning.

(4) Hvis andelseier på venteliste tilbys plass, men ikke ønsker denne når tilbudet gis, så mistes plassen på ventelisten.

(5) Hvis plassen står ubenyttet i mer enn 6 måneder, anses bruken som opphørt og plassen vil tildeles ny bruker.

(6) Hvis andelseier flytter, mistes retten til tildelt plass. Dvs. plassen kan ikke selges med andelen.

(7) Styret vedtar leiepriser for plassene. Endring i leien skal varsles med 1 mnd. Uteblitt betaling vil medføre oppsigelse av plassen.

5.5 Bruk av fellesarealer/kjellere

Borettslagets fellesarealer og kjellere skal til enhver tid holdes ryddige. Det er ikke tillatt å hensette sykler, barnevogner, sparkesykler eller annet uten tydelig merking.

Hensetting skal ikke være til hinder for andre beboere, normal ferdsel eller rømningsveier.

Det er ikke tillatt å benytte elektriske stikk i kjellere til lading av sparkesykler, elsykler eller annet. Stikk skal kun brukes ved tilsyn, og skal ikke være tilkoblet over tid.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver 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

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.

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.

~~7-4 Trusler~~

~~Alvorlige trusler mot styret eller borettslagets ansatte, vil føre til politianmeldelse. Trusler kan føre til salgspålegg og/eller fravikelse jfr. vedtektenes pkt. 7-2 og 7-3.~~

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 5 medlemmer med 1-3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg for ett år om gangen. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer ved konstituering rett etter generalforsamling.

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, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.

(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. Et varamedlem tar styremedlemmets plass hvis styremedlemmet ikke er tilstede.

(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 som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(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
- Fremleggelse av budsjett
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 - Valg av styreleder
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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

Styret, 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

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

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.

###

Sak 8.1 – Oppfølging fra forrige generalforsamling: Opprettelse av sykkelvaskeklass

Sak 6.2 fra i fjor lød:

Sak 6.2 Etablering av sykkelvaskeklass

Lagt frem av Karen Thorsdalen

Forslag - Vedtatt med 33 stemmer

"Styret gis fullmakt til å utrede og eventuelt etablere sykkelvaskeklass"

Styret har utredet dette, og valgt å ikke gå videre med oppgaven utover utredningen.

Begrunnelse:

Etter å ha konsultert fagfolk, så anser styret det både for økonomisk krevende, men også utfordrende mtp. forbruk/søl av vann, risikoen for at vann trenger inn i kjellere om denne plasseres ved en av blokkene osv., slik at styrets innstilling er at man ikke går videre med dette.

For helårsbruk er man avhengig av oppvarmet tilførsel – og avrenning - av vann, noe som vil være en kostnadskrevende installasjon.

Kostnadsoversikt:

Sykkelvaskeklass - Bike System Vaskestasjon	47.500,-
Montering, inkl. underlag, plen osv. (anslått av anleggsgartner)	15.000-25.000,-
Tilførsel/avløp (anslått av rørlegger)	35.000-50.000,-

Kostnadsramme: 100.000 til 125.000,-

Styrets innstilling:

Vi etablerer ikke sykkelvaskeklass i borettslaget

Sak 8.2 – Oppfølging fra forrige generalforsamling: Utvidelse av elbilladeanlegg

Sak 6.3 i fjor lød:

Sak 6.3 Etablering av flere ladeplasser

Lagt frem av Javaid Iqbal

Styrets forslag - Vedtatt med 36 stemmer

"Styret gis fullmakt til å utrede flere parkerings- og ladeplasser. Forslaget presenteres i generalforsamling."

Vedlagt er et pristilbud på etablering av ladere på hhv 80 parkeringsplasser og 63 garasjer. Tilbudet er sånn sett ikke komplett, men tjener uansett som et utgangspunkt for videre behandling av Generalforsamlingen.

Ved ev. videre prosjektering, vil 1-2 nye pristilbud – i tillegg til komplettering av det foreliggende – være nødvendig.

Anslått kostnad for graving er mellom 6.2 mill (p-plasser) og 6.9 mill (begge deler).

Installering av ladere og lamper i garasjer: ca. 1.7 mill.

Installering av ladestolper og ladere ute: 2.1 mill

Samlet ca. pris for hele prosjektet: 10.7 mill.

Tilbudene er vedlagt som Dokument 8.2.1 og 8.2.2.

Styrets innstilling:

Styret har ingen innstilling og lar dette være opp til Generalforsamlingen.



**Pristilbud Elbillader Garasjer
Øvre Veitvet Borettslag**



Arbeidssted: Veitvetstubben 1,2, 3, 4, 6, 8 og 10

Deres referanse: Thomas Myran Vår referanse: Freddie Habberstad

Dato: 24.04.25

Budjettpris på elektro arbeider iht beskrivelse, iht NEK 400: 2022. Prisen låses etter prosjektering.

Budjettpris Elektro og grave arbeider for ladeanlegg i garasjer:

Eks. mva	kr 4 974 560,00
Ink. mva	kr 6 218 200,00

Budjettpris lamper i garasje:

Eks. mva	kr 172 759,50
Ink. mva	kr 215 949,00

Estimat ettermontering av ladere og stolper på oppstillingplasser.

Eks. mva	kr 1 683 425,00
Ink. mva	kr 2 104 282,00

Med vennlig hilsen

Freddie Habberstad
AA Elektro Installasjon AS

Tilbuds beskrivelse og forutsetninger. Antall punker

Leveranse inneholder:

Hoved fordeling med hovedsikring på 600A montert på fundament på enden av nr.4. Det er antatt forbruk på 1700W pr. lader om alle skulle lade samtidig.Hovedfordeling er også underfordeling for 8 garasjeplasser under nr.2, 10 oppstillingsplasser utenfor nr 2 og 8 garasjeplasser under nr.4	1
Underfordeling for garasjer under nr.1, 4 oppstillingsplasser til høyre for garasjene og 5 oppstillingsplasser i veien. Underfordeling montert på vegg til høyre for garasjer i nr.1	1
Underfordeling for 17 oppstillingsplasser til venstre for nr.1 Underfordeling monteres på fundament på gressplen bak oppstillingsplasser	1
Underfordeling for 12 garasjeplasser under nr.3. Underfordeling er montert på fundament på gressplen foran nr.3.	1
Underfordeling for 8 garasjer under nr.6 og 11 oppstillingsplasser . Underfordeling montert på vegg til høyre for garasjer i nr 6.	1
Underfordeling for 8 garasjeplasser under nr. 8 og 11 oppstillingsplasser foran nr. 8. Underfordeling monteres på fundament på gressplen bak oppstillingsplasser	1
Underfordeling for 8 garasjeplasser under nr. 10 og 12 oppstillingsplasser foran nr. 10. Underfordeling monteres på fundament på gressplen bak oppstillingsplasser	1
Fremføring av tilførsler til underfordelinger	6
Fremføring av tilførsler til ladere i garasjer	143
Montering og kobling av 63 stykk Zaptec Pro MID med bakplate i garasjer	143
Programmering og dokumentasjon	
Levering og montering av lamper med sensor styring, innerst i hver garasje. Fremføring av kabler fra nye lyskurser montert i nye fordelinger.	63

Forutsetninger:

Ved kabling og montering av ladere i garasjer, forutsettes det at disse er ryddet og frie for biler. Utstyr som er montert i veien for kabel føring må fjernes av bruker før installasjon.

Det er en forutsetning at biler ikke er parkert på oppstillingsplasser når vi monterer stolper og ladere.

Det tas forbehold om mindre følgeskader som trenger malingsflick og lignende

Kostnader som eventuelt tilkommer fra nettleverandør, som tilkoblingsavgifter, fra og tilkoblinger, prosjektering, kabelpåvisning, målermontering, er ikke inkludert og vil bli belastet kunde/opdragsgiver.

AA Elektro Installasjon AS gir 5 års garanti på alle sine arbeidere. På materiell gjelder alltid leverandørens/produzentens betingelser. På produkter som kommer under den kategorien som forbrukerrådet anser som billige produkter kan garantitiden være betydelig kortere. Produkter som har vært utsatt for ting de ikke er beregnet for, omfattes ikke av garantien.

Dette kan for eksempel være elektronikk produkter som har vært utsatt for overspenninger, høy temperatur eller skade som følge av feil på etterfølgende produkter

Reklamasjonsarbeider utføres i normal arbeidstid, forlanges dette utført utenom normal arbeidstid, må det alltid betales et gebyr for utrykning etter våre standard satser.

Det kan ikke påberopes erstatning for skader på produkter/utstyr etter at AA Elektro Installasjon AS har overlevert sine arbeider, og bygget er tatt i bruk.

Når jobben er ferdig overleveres samsvarserklæring/sluttkontroll samt nødvendig dokumentasjon

Det faktureres 20% ved oppstart, 50% ved utstyrs montasje og 30% ved oppdrags slutt

Prisene er forutsatt at det er kapasitet på høyspent anlegget



**Pristilbud Elbillader Oppstillingsplasser
Øvre Veitvet Borettslag**



Arbeidssted: Veitvetstubben 1,2, 3, 4, 6, 8 og 10

Deres referanse: Thomas Myran Vår referanse: Freddie Habberstad

Dato: 24.04.25

Budjettpris på elektro arbeider iht beskrivelse, iht NEK 400: 2022. Prisen låses etter prosjektering.

Budjettpris Elektro og grave arbeider for ladeanlegg oppstillingsplasser:

Eks. mva	kr 5 530 600,00
Ink. mva	kr 6 913 250,00

Budjettpris lamper i garasje:

Eks. mva	kr 172 759,50
Ink. mva	kr 215 949,00

Estimat ettermontering av ladere i garasjer.

Eks. mva	kr 1 173 000,00
Ink. mva	kr 1 466 250,00

Med vennlig hilsen

Freddie Habberstad
AA Elektro Installasjon AS

Tilbuds beskrivelse og forutsetninger. Antall punkter

Leveranse inneholder:

Hoved fordeling med hovedsikring på 600A montert på fundament på enden av nr.4. Det er antatt forbruk på 1700W pr. lader om alle skulle lade samtidig.Hovedfordeling er også underfordeling for 8 garasjeplasser under nr.2, 10 oppstillingsplasser utenfor nr 2 og 8 garasjeplasser under nr.4 1

Underfordeling for garasjer under nr.1, 4 oppstillingsplasser til høyre for garasjene og 5 oppstillingsplasser i veien. Underfordeling montert på vegg til høyre for garasjer i nr.1 1

Underfordeling for 17 oppstillingsplasser til venstre for nr.1 Underfordeling monteres på fundament på gressplen bak oppstillingsplasser 1

Underfordeling for 12 garasjeplasser under nr.3. Underfordeling er montert på fundament på gressplen foran nr.3. 1

Underfordeling for 8 garasjer under nr.6 og 11 oppstillingsplasser . Underfordeling montert på vegg til høyre for garasjer i nr 6. 1

Underfordeling for 8 garasjeplasser under nr. 8 og 11 oppstillingsplasser foran nr. 8. Underfordeling monteres på fundament på gressplen bak oppstillingsplasser 1

Underfordeling for 8 garasjeplasser under nr. 10 og 12 oppstillingsplasser foran nr. 10. Underfordeling monteres på fundament på gressplen bak oppstillingsplasser 1

Fremføring av tilførsler til underfordelinger 6

Fremføring av tilførsler til ladere i stolper 80

Montering av Onepole Pro 1500 ladestolper med tak 47

Montering og kobling av Zaptec Pro MID med bakplate på stolper og 80 stykk Zaptec Pro MID med bakplate i garasjer 80

Programmering og dokumentasjon

Levering og montering av lamper med sensor styring, innerst i hver garasje. Fremføring av kabler fra nye lyskurser montert i nye fordelinger. 63

Forutsetninger:

Ved kabling og montering av i garasjer, forutsettes det at disse er ryddet og frie for biler. Utstyr som er montert i veien for kabel føring må fjernes av bruker før installasjon.

Det er en forutsetning at biler ikke er parkert på oppstillingsplasser når vi monterer stolper og ladere.

Det tas forbehold om mindre følgeskader som trenger malingsfikk og lignende

Kostnader som eventuelt tilkommer fra nettleverandør, som tilkoblingsavgifter, fra og tilkoblinger, prosjektering, kabelpåvisning, målermontering, er ikke inkludert og vil bli belastet kunde/opdragsgiver.

AA Elektro Installasjon AS gir 5 års garanti på alle sine arbeider. På materiell gjelder alltid leverandørens/produsentens betingelser. På produkter som kommer under den kategorien som forbrukerrådet anser som billige produkter kan garantitiden være betydelig kortere. Produkter som har vært utsatt for ting de ikke er beregnet for, omfattes ikke av garantien. Dette kan for eksempel være elektronikk produkter som har vært utsatt for overspenninger, høy temperatur eller skade som følge av feil på etterfølgende produkter

Reklamasjonsarbeider utføres i normal arbeidstid, forlanges dette utført utenom normal arbeidstid, må det alltid betales et gebyr for utrykning etter våre standard satser.

Det kan ikke påberopes erstatning for skader på produkter/utstyr etter at AA Elektro Installasjon AS har overlevert sine arbeider, og bygget er tatt i bruk.

Når jobben er ferdig overleveres samsvarserklæring/sluttkontroll samt nødvendig dokumentasjon

Det faktureres 20% ved oppstart, 50% ved utstyrs montasje og 30% ved oppdrags slutt

Prisene er forutsatt at det er kapasitet på høyspent anlegget

Øvre Veitvet Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 22.05.2025

Sted: Thon Hotell Linne og videomøte

72 av 224 mulige stemmegivere var representert.

42 deltok fysisk, 16 deltok digitalt, 14 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

NB! For å være stemmeberettiget måtte andelseiere være tilstede ved åpningen – fysisk eller digitalt – og la seg registrere hos møteleder

Styrets forslag Vedtatt med 65 stemmer

"Kristoffer G Skappel velges til møteleder og referent. Anila Hanif og Jeanett Borg signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot - 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 67

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag Vedtatt med 58 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år godkjennes."

Mot - 9 stemmer

Totalt antall stemmer: 67

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag Vedtatt med 35 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot - 34 stemmer

Totalt antall stemmer: 69

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 4: Budsjett (Orienteringssak)

Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar Vedtatt med 55 stemmer

"Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 200.000. Dette inkluderer ikke honorar til innleid styreleder"

Totalt antall stemmer: 55

Blanke stemmegivere: 15 (telles ikke)

Sak 6.1: Endring av samarbeidspartner utvendig vedlikehold (snømåking, feiing)

Forslag til vedtak er trukket. Styret kommer uansett til å hente inn tilbud fra flere aktører (også Frode Gran).

Sak 6.2 Fast styredag på styrerommet

Innsenders forslag Vedtatt med 55 stemmer

"Styret pålegges å holde åpent hus på styrerommet en fast dag hver måned. Styret kan velge dag, men onsdag foreslås."

Mot - 7 stemmer

"Forslaget avvises"

Totalt antall stemmer: 62

Blanke stemmegivere: 8 (telles ikke)

Sak 6.3 Ansettelse av vaktmester

Innsenders forslag (tolket av styret) Vedtatt med 38 stemmer

"Styret gis fullmakt til å ansette en vaktmester i 20-30% stilling."

Mot - 30 stemmer

Totalt antall stemmer: 68

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6.4. Dugnad

Innsenders forslag Vedtatt med 50 stemmer

"Styret pålegges å innkalle til årlig dugnad med ev. etterfølgende sosial tilstelning."

Mot - 13 stemmer

Totalt antall stemmer: 63

Blanke stemmegivere: 7 (telles ikke)

Sak 6.5. Gjeste plasser parkering - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 64 stemmer

"Forslaget avvises"

Innsenders forslag (tolket av styret) - 4 stemmer

"Styret pålegges å lage 5 nye parkeringsplasser på bekostning av fellesarealer. Planlegging, søknader og eventuelt arbeid dersom det er mulig, skal dekkes fra egenkapitalen."

Totalt antall stemmer: 68

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6.6. Valg av brannalarmløsning

Styret trekker sine forslag til generalforsamlingen. De vil hente inn tilbud på kablet eller delvis kablet anlegg, og gjøre flere undersøkelser med tanke på teknisk løsning. Det skal også gjøres en innsats for få bedre økonomi i løsningen. Andelseierne vil motta mer informasjon når dette er tilgjengelig.

Sak 6.7.1 - Punkt 2-1 (1)

Styrets forslag Vedtatt med 66 stemmer

Følgende legges inn i vedtektenes 2.1:

"Borettslaget består av 224 andeler, fordelt på adressene Veitvetstubben 1-10 og Veitvetveien 7."

Mot - 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 68

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6.7.2 - Punkt 2-1 (6)

Innsenders forslag Vedtatt med 65 stemmer

"Følgende legges til på vedtektene 2.1 (6):

Gjeldende vedtekter vil til enhver tid være tilgjengelig på borettslagets hjemmeside, www.ovreiveitvet.no. "

Mot - 3 stemmer

Totalt antall stemmer: 68

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6.7.3 - Punkt 4-2 (3)

Styrets forslag Vedtatt med 62 stemmer

"Følgende legges til på vedtektenes punkt 4-2 (3):

Søknad om godkjenning finnes på borettslagets hjemmeside www.ovreiveitvet.no."

Mot - 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 64

Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

Sak 6.7.4 - Punkt 5-2 (1)

Styrets forslag Vedtatt med 59 stemmer

"glassveranda" legges til i vedtektenes Punkt 5-2 (1), slik at teksten blir:

"Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av glassveranda, vinduer, garasjeporter og lekeapparater. "

Mot - 9 stemmer

Totalt antall stemmer: 68

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6.7.5 - Punkt 5-2 (3)

Styrets forslag Vedtatt med 62 stemmer

"ruter/dører i glassveranda, samt " legges inn i 5.2.(3) slik at teksten lyder:

"Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter ruter/dører i glassveranda, samt ytterdører..."

Mot - 5 stemmer

Totalt antall stemmer: 67

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 6.7.6 Punkt 5-2 (4)

Kvalifisert flertall (2/3) ikke oppnådd. Forslaget faller.

Styrets forslag - 39 stemmer

Følgende legges til i vedtektenes 5-2 (4):

"Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også felles brannvarslingsanlegg dersom dette finnes, så vel inne i leilighetene, som i fellesareal, garasjer osv"

Mot - 30 stemmer

Totalt antall stemmer: 69

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6.7.7 - Legge til nytt punkt "5.4 Parkering, garasjer, ladeanlegg"

Kvalifisert flertall (2/3) ikke oppnådd. Forslaget faller.

Innsenders forslag - 34 stemmer

"Legge til nytt punkt "5.4 Parkering, garasjer, ladeanlegg"

Mot - 32 stemmer

Totalt antall stemmer: 66

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 6.7.8 - Nytt punkt "5.5 Bruk av fellesarealer/kjellere" godkjennes

Styrets forslag Vedtatt med 51 stemmer

"Nytt punkt "5.5 Bruk av fellesarealer/kjellere" legges til i vedtektene"

Mot - 12 stemmer

Totalt antall stemmer: 63

Blanke stemmegivere: 7 (telles ikke)

Sak 6.7.9 - fjerning av vedtektenes punkt 7.4 Trusler

Innsenders forslag Vedtatt med 52 stemmer

"punkt 7.4 Trusler fjernes fra vedtektene"

Mot - 11 stemmer

Totalt antall stemmer: 63

Blanke stemmegivere: 7 (telles ikke)

Sak 6.7.10 - Endring av vedtektenes Punkt 8-1 (1).

Styrets forslag Vedtatt med 63 stemmer

"...med 3 varamedlemmer..." fjernes slik at teksten er:

"Boretslaget skal ha et styre som skal bestå av 5 medlemmer med 1-3 varamedlem"

Mot - 4 stemmer

Totalt antall stemmer: 67

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 6.8.1 Oppfølging av saker fra i fjor - Sykkelaskeplass

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 65 stemmer

"Vi etablerer ikke sykkelvaskeplass i boretslaget."

Videreføring av fjorårets vedtak - 3 stemmer

"Styret pålegges å etablere sykkelvask, med forventet kostnadsramme på 125.000"

Totalt antall stemmer: 68

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6.8.2 Oppfølging av saker fra i fjor - Utvidelse av elbilanlegg

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 63 stemmer

Forslaget - 5 stemmer

"Styret pålegges å utvide elbilanlegget, med en estimert kostnadsramme på 10,7 millioner kroner. Styret gis fullmakt til å gjennomføre utvidelsen på egnet måte."

Totalt antall stemmer: 68

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 7: Personvalg

Etter valget består styret av:

Styreleder (1 år)

Marta Zuzanna Thorbjørnsen Valgt

Nestleder (Valgt 2024)

Anila Hanif (Valgt tidligere)

Styremedlem (valgt 2024)

Nina Lagerløv Matsholdt (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Rita Elisabeth Reistad 1. valg

Salvador Gomez Espinosa 2. valg

Varamedlem (1 år) (3 posisjoner)

Sol Anna Sofia Kristina Backman 1. valg

Beate Stenberg 2. valg

Iram Zooq 3. valg

Ordinær generalforsamling 22.05.2025 protokoll.pdf

Navn

Dato

Borg, Jeanett Helene

2025-05-22

Navn

Dato

Skappel, Kristoffer G

2025-05-22

Identifikasjon

 Borg, Jeanett Helene

Identifikasjon

 Skappel, Kristoffer G

Navn

Dato

Hanif, Anila

2025-05-22

Identifikasjon

 Hanif, Anila

Innkalling til ordinær generalforsamling

ØVRE VEITVET BORETTSLAG

I medhold av Brl. § 7-6 innkaller styret herved til årets ordinære generalforsamling for andelseierne. Generalforsamlingen finner sted

Mandag 24.06 klokken 18.00 på Thon Hotell Linne

Det vil i tillegg bli mulig med digital detagelse – se under

Generalforsamlingen skal behandle følgende saker:

1. Konstituering

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder
3. Valg av referent
4. Valg av protokollvitner (2 stk)
5. Ev. tellekorps
6. Antall deltagere og antall stemmer

NB! For å være stemmebrettiget må andelseiere være tilstede ved åpningen – fysisk eller digitalt – og la seg registrere hos møteleder/referent

2. Årsberetning

3. Regnskap

4. Budsjett til orientering

5. Styrets honorar

6. Saker til behandling

1. Endring av forretningsfører (Forslag fra Rita Reigstad)
2. Etablering av sykkelvaskeplass (Forslag fra Karen Thorsdalen)
3. Etablering av flere ladeplasser (Forslag fra Javaid Iqbal)
4. Endring av vedtektenes punkt 5.1 (Forslag fra styret)
5. Endring av vedtektene – nytt punkt 6 (Forslag fra styret)

7. Valg

Møterett og stemmerett

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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

For å være stemmebrettiget må andelseiere være tilstede ved åpningen – fysisk eller digitalt – og la seg registrere hos møteleder/referent.

For de som eventuelt medbringer fullmakt fra noen som ikke møter, må selv sørge for å få dette registrert før oppstart for at fullmaktens stemme skal telle.

Digital deltagelse

Ca. 30 minutter før oppstart vil det på AGIO Beboerportals Oppslagstavle legges ut en link for digital deltagelse på generalforsamlingen. Beboere er selv ansvarlig for at egne tekniske løsninger fungerer.

Også de med digital deltagelse må være innlogget – dvs. tilstede – ved åpningen av møtet og være registrert, se over.

Vedlegg til sak 6.1 – Bytte av forretningsfører

Sak bytte forretningsfører.

Foreslår bytte av forretningsfører- kort om bakgrunnen:

Det gagnar ikke borettslaget at forretningsfører har sin mann som ekstern styreleder. Etter den ekstraordinære generalforsamlingen den 15. april, ble det sendt inn underskrifter fra flere enn 10% av andelseierne som krevde ny generalforsamling da flere ikke fikk registrert sine stemmer. Underskriftene ble sendt til Myran og forretningsfører. De har ikke bekreftet mottagelse av kravet. Det skulle vært avholdt ny generalforsamling før årets generalforsamling den 24. juni.

Det er flere store saker som styret må ta tak i og som vil koste borettslaget dyrt. Ekstra utgifter til forretningsfører, bør ikke prioriteres. (Myran opplyste på generalforsamlingen den 15. april, at forretningsfører skulle ha utbetalt kr 46.000,- dersom han ble valgt. Det er også snakk om at styret v/Myran vil kjøpe flere tjenester av forretningsfører, bl.a. at forretningsfører i Tromsø skal overta og ha ansvaret for utleie av garasjer og parkeringsplasser i borettslaget. Noe som igjen vil bidra til at økte utgifter til forretningsfører.).

SB Boligforvaltning tilbyr 20 % rabatt på eksisterende honorar. Det er betydelig med penger å spare.

SB Boligforvaltning drives av et advokatfirma. At de holder til i Oslo anses som en fordel. De er både tilgjengelig og har lang erfaring med boligforvaltning. Advokat Philip Bugge kommer som representant for SB Boligforvaltning på årets generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen beslutter å bytte forretningsfører til SB Boligforvaltning.

Vedlegg til sak 6.2 – Sykkelvask

Hei,

Oslo kommune legger emr og mer til rette fr en grønnere by. Blandt annet at dem ønsker at flere sal sykle. Slik jeg forstår finnes det ikke noe sted hvor vi beboere kan vaske sykkelen i borettslaget. Jeg ønsker gjerne melde inn sak om muligheter for dette. Eventuelt bare et sted hvor det kan være en hageslange som kan brukes hele året.

For å ha en sykkel krever det også vedlikehold og regelmessig vask/skylling slik at salt forsvinner og sykkelen ikke ruster.

Vedlegg til sak 6.3 – Ladeplasser

Hei

Jeg lurer på har nytt styre planer om å oprette flere ladeplasser i borettslaget i fremtiden tilsvarende plasser som borettslag har bak 2B. Agioportalen er veldig fint da får vi alle nødvendige informasjon umiddelbart.

Vedlegg til sak 6.4 – Endring av vedtektenes punkt 5.1

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Endres til:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, **leilighetens ytterdør**, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlegg til sak 6.5 – Nytt punkt 6 i vedtektene

Nytt punkt 6: Garasje/parkering

Garasjer/parkeringsplasser skal ikke benyttes til hensetting av gjenstander eller annen lagring.

Parkering utenfor garasjen er tillatt i kortere perioder såfremt det ikke er til hinder for Andre.

Kjøretøy uten skilter er ikke tillatt parkert/hensatt på fellesarealer (inkludert garasjer og parkeringsplasser).

Tapt/frastjålet garasjeportåpner skal meldes til styret umiddelbart. Andelseier må dekke kostnadene ved tapt, frastjålet eller ødelagt garasjeportåpner.

Reparasjonsarbeider som medfører søl med olje eller bensin er forbudt.

Punktene 6 og videre i opprinnelige vedtekter økes med +1, sånn at 6 blir 7, 7 blir 8 osv.

STYRETS ÅRSMELDING 2023

Øvre Veitvet Borettslag

ORG NR 948740184

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Styrets årsmelding denne gangen blir noe forbeholden, da det har skjedd et skifte av styre på ekstraordinær generalforsamling i april.

II. TILLITSVALGTE

Styret besto fra 06.02.23 av:

Styrets leder: Rita Elisabeth Reistad

Styremedlem: Anam Jamroz, Anne Helsten, Jacob Christian Berger og Tommy Cem Gürsel

Varamedlem: Shilochana Agrawal, Souad Laatiaoui og Kjell Rune Lind

Styret besto fra 11.03.23 av:

Styrets leder: Rita Elisabeth Reistad

Styremedlem: Anam Jamroz, Anne Helsten og Tommy Cem Gürsel

Varamedlem: Shilochana Agrawal, Souad Laatiaoui og Kjell Rune Lind

Styret besto fra 16.08.23 av:

Styrets leder: Rita Elisabeth Reistad

Styremedlem: Anam Jamroz, Tommy Cem Gürsel, Nina Lagerløv Matsholdt og Kjell Rune Lind

Varamedlem: Shilochana Agrawal, Souad Laatiaoui og Sol Anna Sofia Kristina Backman

For ordens skyld nevnes at styret fra ekstraordinær generalforsamling 15.04.24 slik ut:

Styrets leder: Thomas Myran

Styremedlem: Tommy Cem Gürsel, Nina Lagerløv Matsholdt, Kjell Rune Lind og Anila Hanif

Varamedlem: Shilochana Agrawal, Souad Laatiaoui og Sol Anna Sofia Kristina Backman

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Styret har gjennomført både fysiske og digitale møter etter behov.

B. Saker under arbeid og planlegging

1. Utført og fremtidig planlagt vedlikehold og annet i den forbindelse

Det har gjennom året vært utført alminnelig vedlikehold i borettslaget. Rettssak mot entreprenør av baderommene ble landet ved et forlik i starten av 2024.

2. Behov og ønsker om fornyelse/påkostninger

Det nye styret utreder videre hva som skal gjøres med baderommene og ventilasjonen i forbindelse med baderommene. Det avventes ytterligere fornyelser inntil kostnader her er avklart.

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel og revisjon

Agio Forvaltning AS er forretningsfører og Alfa Revisjon AS er revisor.

B. Eiendomsmasse

Borettslaget består av 224 andeler/leiligheter, 69 garasjer og 84 parkeringsplasser, samt diverse uterom og lekeplasser.

C. Forsikring

IF Forsikring NUF forsikrer eiendommene og styrets ansvar.

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av resultat for 2024.

Regnskapet viser et overskudd og Styret anbefaler at hele overskuddet settes til annen egenkapital og styrker således lagets likviditet.

Styret bekrefter at årsregnskapet gir ett rettviseende bilde av stilling og resultat.

Dog er dette under et visst forbehold, ref. endringen av styrets sammensetning under punkt 2.

B. Budsjett for 2024

Budsjettet for 2024 ble av det tidligere styret godkjent pr. 12.02.24. Basert på den generelle prisutviklingen, samt informasjon som er tilkommet deretter, har det nye styret endret budsjettet og presenterer det på Generalforsamlingen i juni. Det nye budsjettet medfører ingen økning av husleien på kort sikt.

VI. FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko i borettslaget styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag.

Kredittrisiko

Borettslaget vurderer kredittrisikoen til å være svært liten. Dette fordi felleskostnader er sikret med legal pant på opptil 2G på forfalte felleskostnader

Likviditetsrisiko

Borettslaget vurderer likviditetsrisikoen til å være svært lav.

Markedsrisiko

Borettslaget vurderer markedsrisikoen til å være svært lav.

Oslo, den, 12.06.2024

I styret for Øvre Veitvet Borettslag



Thomas Myran
Styreleder

Anila Hanif
Styremedlem [sign]

Tommy Cem Gürsel
Styremedlem [sign]

Nina Lagerløv Matsholdt
Styremedlem [sign]

Kjell Rune Lind
Styremedlem [sign]

*[sign] betyr at signatur/godkjenning er gjort digitalt

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Øvre Veitvet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Veitvet Borettslag som viser et overskudd på kr 3 830 175. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 11. juni 2024
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

155 - Øvre Veitvet Borettslag Budsjett

Budsjettår	2024	2023
Inntekter:		
Inntekter andel fellesutgifter	12 486 000	12 057 000
Kapitalinntekter	-	-
Andre inntekter	-	-
Sum driftsinntekter	12 486 000	12 057 000
Kostnader:		
Styrehonorar	280 000	220 000
Personalkostnader	87 000	119 000
Avskrivninger	118 000	118 000
Vedlikehold	1 632 000	1 132 000
Kabel-TV/Internett	78 000	30 000
Renhold	306 000	378 000
Energi og brensel	251 000	314 000
Andre driftskostnader	413 000	291 000
Revisjonshonorar	22 000	-
Forretningsførerhonorar	228 000	221 000
Konsulenthonorar	50 000	116 000
Andre avg. pliktige honorarer	150 000	144 000
Forsikring	523 000	547 000
Kommunale avgifter	2 640 000	2 086 000
Kontingenter	-	-
Garasjeanlegg	19 000	13 000
Sum driftskostnader	6 797 000	5 729 000
Driftsresultat	5 689 000	6 328 000
Finansinntekter / kostander		
Finansinntekter		9 000
Finanskostnader	3 320 000	
Resultat finansposter	-3 320 000	9 000
Årsresultat	2 369 000	6 337 000
Estimering disponible midler		
Budsjettet årsresultat	2 369 000	6 337 000
Avskrivninger	118 000	118 000
Tilgang anleggsmidler		
Opptak lån		
Nedbetaling lån	-3 320 000	-5 817 000
Endring i disponible midler	-833 000	638 000
Disponible midler pr 01.01 innv. år	6 154 000	
Budsjettkorrigering inneværende år*	-1 286 000	
Disponible midler pr 31.12. budsjettår	4 673 000	

*Diff. budsjett, låneopptak, IB, mv.

HUSORDENSREGLER FOR ØVRE VEITVET BORETTSLAG

(revidert april 2006)

(revidert mai 2013)

Revidert på ordinær generalforsamling 7. mai 2015

Revidert på ordinær generalforsamling 8. mai 2017

Revidert på ordinær generalforsamling 14. mai 2018

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene er gitt for å sikre beboerne ro, orden og hygge i hjemmene. Sammen utgjør vi Øvre Veitvet Borettslag, og det er opp til hver enkelt av oss om det skal bli trivelig å bo her.

I

Alminnelige ordensregler

1. Løse gjenstander skal ikke oppbevares i trappeoppganger eller felles kjellerganger. Barnevogner og sykler skal settes i sykkelbod, andre gjenstander skal oppbevares i egne boder eller leilighet. Dør til kjeller og sykkelboder skal alltid være låst.
2. Parkering av motorkjøretøyer må bare finne sted på anvist plass. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplasser uten leieavtale. Feilparkert motorkjøretøy kan bli tauet bort uten advarsel.
3. Det er ikke tillatt å montere flaggstenger, markiser, blomsterkasser o.l på balkongen. Se punkt V om bruk av balkonger.
4. Etter godkjenning fra styret og andelseierne i oppgangen kan det tillates å holde hund eller katt.
Vedlagte "Erklæring" fylles ut å sendes styret innen hund/katt anskaffes.
5. Alle dører i fellesområder skal alltid holdes låst. La aldri barn være alene i kjelleren og bruk aldri åpen flamme i kjellerbodene.
6. I den kalde årstid må alle vinduer i fellesområder være forsvarlig lukket. Knuste vindusruter må varsles vaktmester eller styret snarest. Ved som legges i kjellerbodene må være tørr og stables med god klaring fra gulv og vegger, dette for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon.
7. Foreldre må påse at barn ikke har leketøy som er farlig for andres liv og helse.
8. Vern om plen og beplantninger. Kast ikke mat ut, da dette trekker skadedyr til eiendommen.
9. Det skal være ro på fellesarealene etter kl 21.30.
10. Vis hensyn – demp radio og TV. Husk at naboen kanskje ikke liker den samme musikken/TV-programmet som deg.

II

Regler om ro i leiligheten

1. Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være ro i leiligheten.

Støyende aktiviteter/arbeider som snekring, banking, boring og sliping, skal ikke forekomme etter kl 21:30 på hverdager, kl 18:00 på lørdager og ikke i det hele tatt på søndager og offentlige fri- og helligdager.

Bruk av vaskemaskin/tørketrommel i fellesvaskeri og leilighet er tillatt til kl 21:30 på hverdager og til kl 18:00 på lørdager og fra kl 12:00 til 18:00 på søndager. Det er forbudt å bruke vaskemaskin/tørketrommel på offentlige fri- og helligdager.

Inn- og utflyttinger av leiligheten skal foregå innen ovenstående tider.

Påske-, pinse- og julaften skal aktiviteter som nevnt ovenfor være avsluttet senest kl 15:00.

Ved spesielle anledninger må beboer av de tilstøtende leiligheter varsles med nabovarsel i god tid.

2. Høytalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.

3. Foreldre skal påse at barna ikke driver lek i trappeoppgangene.

4. Unngå høyrøstet snakk etter kl 23.00.

III

Renhold

1. Alt som kastes i søppelbrønner må være innpakket. Varm aske og oljet avfall er strengt forbudt å kaste i søppelbrønner. Avfall som ikke får plass i søppelbrønner må beboerne selv frakte til kommunalt søppelmottak

2. Elektrisk avfall bringes til elektrobutikken eller avfallsstasjonen som er forpliktet til å ta i mot slikt avfall.

3. Husk å ta inn dørmattene slik at renholdsfirmaet kan gjøre trappevasken.

IV

Vaskeri og tørkeplass

1. For bruken av vaskeriet er det utarbeidet bestemte regler. (Se oppslag i vaskeriet.) Lær disse og vennligst følg dem nøye.

2. Tørkeplassene skal ikke brukes søn- og offentlige fri- og helligdager. Tøy må ikke henge ute etter kl 18.00 dager før søn- og offentlige fri- og helligdager.

V

Bruk av balkongene

Generelt – Vis hensyn. Husk at det bare er noen cm til naboen. Utendørs høres alle lyder langt

1. Det er ikke tillatt å kaste avfall, planter, juletrær m.m. ned fra balkongene.
2. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler. Fuglemat trekker til seg uønskede dyr, som f.eks rotter.
3. Det er ikke tillatt å riste gulvtepper, badematter, duker o.l. fra balkongene. Husk at støv og rusk fra teppene kan havne hos naboen.
4. Det er ikke tillatt å henge sengetøy, tepper o.l. til lufting ut av vinduer eller /balkongfasade.
5. Det skal være ro på balkongen mellom kl 23.00 og 07.00.
6. Grilling med bruk av annet enn elektrisk eller gass grill er ikke tillatt. Gassflaske skal kun oppbevares i boenhet/balkong.
7. Det er ikke tillatt å henge vask til tørk slik at den synes ovenfor rekkverket.
8. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne i borettslaget.
9. Det er ikke tillatt å bore eller henge noe i stål, betong eller på de gule platene uten godkjenning fra styret. De gule platene tåler ikke at det henges noe på dem.
10. Når glassene er i åpen posisjon skal de hele tiden være festet med stroppene. Følg for øvrig brukerveiledningen som er delt ut av glassleverandøren.
11. Det er ikke tillatt å henge opp gardiner i front av balkong.
12. Det er kun tillatt å henge opp blomsterkasser, flaggstenger, solavskjerming m.m. som er godkjent av styret.
13. Det er ikke tillatt å gjøre noen bygningsmessige endringer som f.eks. montere mer innglassing, demontere innglassing, sette opp levegger, male vegger/vinduskarmer m.m. uten styrets godkjenning.
14. Nødutgangen mellom balkongene må ikke sperres.

VI

Vaktmester

1. Meld fra til vaktmester om feil og mangler i fellesområdene.
2. Vaktmesteren har krav på godtgjørelse for arbeider han utfører utenom vanlig arbeidstid.
3. Meldinger fra styret til medlemmene ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglernes bestemmelser.

VII

Ansvar

1. Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Andelseieren er videre ansvarlig for at dette også overholdes av hans/hennes husstand, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten.
2. Eventuelle klager og reklamasjoner skal innsendes skriftlig til styret eller forretningsfører.

VIII

Garasje/parkering

1. Garasjer/parkeringsplasser skal ikke benyttes til hensetting av gjenstander.
2. Tapt/frastjålet garasjeportåpner skal meldes til styret umiddelbart.
3. Andelseier må dekke kostnadene ved tapt, frastjålet eller ødelagt garasjeportåpner.
4. Parkering utenfor garasjen er tillatt i kortere perioder såfremt det ikke er til hinder for andre.
5. Kjøretøy uten skilter er ikke tillatt parkert/hensatt på fellesarealer (inkludert garasjer og parkeringsplasser). Unntak må søkes styret.
6. Reparasjonsarbeider som medfører søl med olje eller bensin er forbudt
7. Unødig bruk av motor (herunder "rusing") er strengt forbudt. Som unødig bruk anses i alle tilfelle "oppvarming" utover 5 minutter.

Vedlegg til husordensreglene for ØVRE VEITVET BORETTSLAG

Erklæring

Undertegnede andelseier får tilgang til dyrehold på følgende betingelser:

1. Dyret skal alltid gå i bånd og passes av ansvarlig person, samt ikke benytte friarealene i ØVB (les: grøntområdene / lekeplassene) til lufting av hund / katt.
2. Jeg forplikter meg omgående til å fjerne alle eventuelle ekskrementer mitt dyr legger fra seg innenfor borettslagets område.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og er erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre ØVB eller andre andelseiere i borettslaget, f. eks ved skraping på dører, karmen og ødelagte gulvbelegg, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v.
4. Dersom det innkommer berettiget klage fra andelseiere / beboere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, erklærer undertegnende seg inneforstått med at dyret straks må fjernes fra leiligheten.
5. For øvrig erklærer undertegnende seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene angående dyrehold som andelseiere i generalforsamling til enhver tid finner nødvendig å måtte foreta.
6. Før det anskaffes hund eller katt må det være innhentet aksept fra alle naboene i oppgangen.
7. Tillatelsen til å anskaffe hund eller katt begrenses til en hund eller katt per leilighet.

Oslo, den

Navn: andelseier / beboer:

Signatur: andelseier/beboer:

Adresse:.....

Jeg har hund / katt (stryk det som ikke passer).

Erklæringen returneres i undertegnet stand

Styret i Øvre Veitvet Borettslag

HUSORDENSREGLER FOR ØVRE VEITVET BORETTSLAG

Endringshistorikk:

(Revidert april 2006)

(Revidert mai 2013)

Revidert på ordinær generalforsamling 7. mai 2015

Revidert på ordinær generalforsamling 8. mai 2017

Revidert på ordinær generalforsamling 14. mai 2018

(Revidert mars 2026)

Husordensreglene utgjør det regelverket som gjør at det skal være trivelig å bo i borettslaget. Reglene er til for å holde ro og orden i borettslaget og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Alle andelseiere/beboere må derfor sette seg inn i og følge husordensreglene. Med andelseier forstås den som hos forretningsfører står oppført som eier av den enkelte andel.

Borettslaget er andelseiernes eiendom. Andelseierne er i fellesskap økonomisk ansvarlig for at eiendommen blir holdt i best mulig stand og at det ikke sløses med vann og elektrisitet til ytre bruk eller andre verdier til felles formål.

Ved vesentlig mislighold av husordensreglene, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Andelseier plikter å gjøre seg kjent med, og rette seg etter, alle instruksjoner som er utarbeidet for borettslaget for å opprettholde ro og orden og beskytte eiendommen. *De påbud som gis av styret skal etterkommes.*

I Alminnelige ordensregler

Alle beboere må gjøre seg kjent med våre vedtekter i tillegg til husordensreglene

- Løse gjenstander skal ikke oppbevares i trappeoppganger eller felles kjellerganger. Barnevogner og sykler som er jevnlig i bruk skal settes i sykkelbod, andre gjenstander skal oppbevares i egne boder eller leilighet. Dør til kjeller og sykkelboder skal alltid være låst.
- Kjellerboder må holdes rene og i orden. Det må ikke lagres sterkluktede og/ eller brannfarlige produkter i bodene. Gasstanker til grill er ikke tillatt å ha i boder, men må oppbevares på balkongen. Det er forbudt å plassere avfall, sekker, kasser o.l. andre steder enn i egen bod.
- Parkering av motorkjøretøyer må bare finne sted på anvist plass. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplasser uten leieavtale.

- Det er ikke tillatt å montere flaggstenger, markiser, blomsterkasser og liknende på balkongen. Se punkt V om bruk av balkonger.
- Det er båndtvang på borettslagets eiendom og det er forbudt med dyr på lekeplass/ballplass. Dyreeiere har ansvar for å passe på at dyrene ikke tilgriser foran innganger eller ved lekeplasser. Avfall fra dyr skal legges i pose og deponeres i søppelkasse. Det er eiers ansvar å vaske etter dyr hvis de skulle tilgrise innendørs. Andelseier er ansvarlig/erstatningspliktig for skader dyr måtte gjøre på personer/eiendom. Dersom regler for dyrehold ikke overholdes, vil styret gi skriftlig advarsel. Opphører ikke overtredelse etter dette kan styret kreve at dyreholdet opphører. Andelseier plikter å se til at «Lov om dyrevelferd» følges.
- Alle dører i fellesområder skal alltid holdes låst. La aldri barn være alene i kjelleren og bruk aldri åpen flamme i kjellerbodene.
- I den kalde årstid må alle vinduer i fellesområder være forsvarlig lukket. Knuste vindusruter må varsles vaktmester eller styret snarest. Ved som legges i kjellerbodene må være tørr og stables med god klaring fra gulv og vegger, dette for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Andelseier må sørge for tilstrekkelig lufting i leiligheten for å hindre fukt og soppdannelse
- Foreldre må påse at barn ikke har leketøy som er farlig for andres liv og helse.
- Vern om plen og beplantninger. Kast ikke mat ut, da dette trekker skadedyr til eiendommen.
- Det skal være ro på fellesarealene etter kl. 21.30.

II Regler om ro i leiligheten

- Enhver andelseier har krav på nattero fra kl. 23:00-07:00. Det oppfordres til at det skal råde en viss kveldsro fra kl. 19:30-23:00.

Håndverksarbeider som medfører støy i leiligheten, kan utføres på følgende tidspunkter:

Hverdager 07:00-19:30

Lørdager 10:00-18:00

Søn-/merke-/helligdager: *Ikke tillatt*

Inn- og utflyttinger av leiligheten skal foregå innen ovenstående tider.

Ved støyende oppussing skal naboer varsles. Ekstra støyende oppussing som f.eks. pigging av betong skal skje mellom 08:00 (lør 10:00) – 18:00

- Bruk av vaskemaskin/tørketrommel i leilighet er tillatt til kl. 22:00 på hverdager og til kl. 20:00 på lørdager og fra kl. 12:00 til 18:00 på søndager. Det er forbudt å bruke vaskemaskin/tørketrommel på offentlige fri- og helligdager. Merk at det er egne tillatte tider for bruk av fellesvaskeriene, se punkt nedenfor.
- Lek og opphold i oppganger, korridorer og andre lignende fellesareal er ikke tillatt. Eiendommen må ikke tilsøles med tegning/skriving på vegger eller gjerder. Aktiviteter og lek kan foregå på borettslagets utendørs fellesarealer så sant dette ikke medføre fare og ubehageligheter for andre.

III Renhold

Det er kun normalt husholdningsavfall som skal kastes i containerne. Annen type avfall resirkuleres/ kastes etter renovasjonsetatens bestemmelser. Det henvises ellers til Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering av avfall.

Det er 3 typer avfalls-/kildesorteringscontainere i borettslaget; restavfall, papp/papir og glass/hermetikk. Andelseieren er ansvarlig for å sortere søppelet og kaste i rette containere.

Om containeren er full skal avfall ikke settes ved containeren, men enten kastes i container ved en av de andre blokkene i borettslaget eller tas med tilbake i leiligheten. Bli ikke dette overholdt vil andelseieren bli belastet for bortkjøring av avfallet.

Det er ikke tillatt å hensette søppel, møbler og annet avfall ved siden av søppelbrønnene.

- Det er ikke tillatt med noen form for lagring av avfall i oppganger, korridorer, plener osv.
- Elektrisk avfall bringes til elektrobutikken eller avfallsstasjonen som er forpliktet til å ta imot slikt avfall.
- Beboere må selv ta inn dørmattene slik at renholdsfirmaet kan gjøre trappevasken på angitt dag. Fjernes den ikke, blir det kun vasket rundt matten. Andelseier må selv sørge for å feie området utenfor inngangsdøren sin. Det er ikke tillatt å riste dørmatten i oppgangen.

IV Vaskeri og tørkeplass

- For bruken av vaskeriet er det utarbeidet bestemte regler. (Se tillatte tider på vasketavla i vaskeriet.) Lær disse og vennligst følg dem nøye.

- Alle som skal bruke vaskeriet må ha en vaskelås som henges på tavla på ønsket tidspunkt, og som fjernes etter endt periode. Vaskelås kan fåes ved henvendelse til styret.
- Det er ikke tillatt å vaske store tepper i vaskeriene.
- Alle som bruker vaskeriet skal rydde og vaske etter endt bruk.
- Tørkeplassene skal ikke brukes søndager og offentlige fri- og helligdager. Tøy må ikke henge ute etter kl. 18.00 dager før søndager og offentlige fri- og helligdager.

V Bruk av balkongene

Vis hensyn. Husk at det bare er noen cm til naboen. Utendørs høres alle lyder langt.

- Det er ikke tillatt å kaste avfall, planter, juletrær m.m. ned fra balkongene.
- Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler. Fuglemat trekker til seg uønskede dyr, som f.eks. rotter.
- Det er ikke tillatt å riste gulvtepper, badematter, duker og liknende fra balkongene. Husk at støv og rusk fra teppene kan havne hos naboen.
- Det er ikke tillatt å henge sengetøy, tepper o.l. til lufting ut av vinduer eller balkongfasade.
- Det skal være ro på balkongen mellom kl. 23.00 og 07.00.
- Grilling med bruk av annet enn elektrisk eller gassgrill er ikke tillatt. Gassflaske skal kun oppbevares i boenhet/balkong.
- Det er ikke tillatt å henge vask til tørk slik at den synes ovenfor rekkverket.
- Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne i borettslaget.
- Det er ikke tillatt å bore eller henge noe i stål, betong eller på de gule platene uten godkjennelse fra styret. De gule platene tåler ikke at det henges noe på dem.
- Når glassene er i åpen posisjon, skal de hele tiden være festet med stroppene. Følg ellers brukerveiledningen som er delt ut av glassleverandøren.
- Det er ikke tillatt å henge opp gardiner i front av balkong.
- Det er kun tillatt å henge opp blomsterkasser, flaggstenger, solavskjerming m.m. som er godkjent av styret.

- Det er ikke tillatt å gjøre noen bygningsmessige endringer som f.eks. montere mer innglassing, demontere innglassing, sette opp levegger, male vegger/vinduskarmer m.m. uten styrets godkjenning.
- **Nødutgangen mellom balkongene må ikke sperres.** Nødutgangen er den gule platen med svart kant.

VI Vaktmester

- Meld fra til styret om feil og mangler i fellesområdene.
- Dersom vaktmester utfører arbeider for enkeltbeboere, må beboer dekke dette selv.
- Meldinger fra styret til medlemmene ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser.

VII Ansvar

- Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Andelseieren er videre ansvarlig for at dette også overholdes av hans/hennes husstand, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten.
- Eventuelle klager og reklamasjoner skal innsendes skriftlig til styret eller forretningsfører.

VIII Garasje/parkering

- Alle parkeringsplasser og garasjer er borettslagets eiendom. Styret har rett til innsyn i garasjen ved forespørsel med rimelig varsel.
- Borettslaget, eller den de utpeker, skal håndtere en venteliste for tildeling av plass, enten det er parkeringsplass eller garasjeplass. Tildeling skal skje etter følgende premisser:
 - Leietaker av parkering må eie bil for å få tildelt parkerings- eller garasjeplass
 - Det er separate lister for hhv. parkeringsplass og garasjeplass, og det er tillatt å stå på begge listene samtidig.
 - Venteliste rangeres etter tidspunkt for innmelding fra andelseier, dvs. den dato styret eller den utpekte mottok melding fra andelseier med ønske om venteliste plass. Her råder «først i tid, best i rett» prinsippet. Beboere uten plass prioriteres over beboere som allerede leier plass.

- Ved uklarheter vedr. listeføring, innmeldingsdato eller dets like, vil styret avgjøre rekkefølgen på listen. Kan ikke slik avgjørelse tas, for eksempel ved manglende informasjon/dokumentasjon, vil plassering avgjøres ved loddtrekning.
- Hvis andelseier på venteliste tilbys plass, men ikke ønsker denne når tilbudet gis, mistes plassen på ventelisten med mindre avslaget skyldes at parkeringsplassen ikke er egnet for bilen.
- Hvis plassen står ubenyttet i mer enn 6 måneder, anses bruken som opphørt og plassen vil tildeles ny bruker.
- Hvis andelseier flytter, mistes retten til tildelt plass. Dvs. plassen kan ikke selges med andelen. Det samme gjelder hvis andelseier leier ut leiligheten, dvs. plassen kan ikke leies ut sammen med leiligheten og andelseier mister plassen sin.
- Styret vedtar leiepriser for plassene. Endring i leien skal varsles med 1 mnd. Uteblitt betaling vil medføre oppsigelse av plassen.
- Det er ikke tillatt å fremleie garasje- eller parkeringsplassen.
- Garasjeplassene skal ikke brukes som et ekstra lagerrom. Alt som oppbevares i garasjen er leietakers eget ansvar. Farlig/brennbart materiale er ikke under noen omstendigheter tillatt.
- Det er ikke tillatt å installere stikkontakter, eller ladebokser i garasjene.
- Tapt/frastjålet garasjeportåpner skal meldes til styret umiddelbart. Andelseier må dekke kostnadene ved tapt, frastjålet eller ødelagt garasjeportåpner.
- Parkering utenfor garasjen er kun tillatt i kortere perioder (maks 3 timer), så lenge det ikke er til hinder for andre.
- Det er ikke tillatt å la bilen stå på tomgang utenfor garasjen
- Borettslaget har ikke gjesteparkering og gjester henvises til å parkere på gateplan. Det kan parkeres foran innganger til blokkene for av- og pålessing i kortere perioder. Dette forutsetter at det er synlig aktivitet ved/rundt bilen.

IX Brannsikkerhet

- Det er forbudt, og etter brannloven straffbart, å bruke åpen flamme i kjeller/bod. Påse at taklys er slått av og dørene låst når bod/kjeller forlates.
- Det er forbudt å røyke på innvendige fellesareal.
- Nødutgangen mellom balkongene må ikke sperres. **Nødutgangen er den gule platen med svart kant.**

- Det er forbudt å sende opp fyrverkeri fra balkongene.
- Andelseier har ansvar for at brannsikringsutstyr i leiligheten fungerer tilfredsstillende og plikter å varsle borettslaget om dette ikke er tilfelle. Andelseier plikter å gi tilgang til boligen sin når styret skal utføre kontroll av brannsikringsutstyr.
- For utfyllende informasjon om brannsikkerhet, se oppslag om brann/ evakuering ved inngangspartiet.
- Det henvises ellers til Brann- og redningsetatens retningslinjer for brannsikkerhet.

X Bruksoverlating (framleie)

- Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke (brl §§ 5-3 flg). Overlating reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget. Andelseier plikter å gjøre leietaker kjent med borettslagets regler. I tilfelle av vesentlig mislighold fra leietakerens side kan styret trekke tilbake samtykket til bruksoverlating. Eier må da bringe leieforholdet til opphør. Om leietaker bryter husordensreglene kan dette, i tillegg til at styret krever leietaker utkastet, også medføre advarsel om salgspålegg til eier.
- Korttidsutleie er kun tillatt inntil 30 døgn i løpet av året (brl § 5-4). Ved utleie gjennom AirBnB skal det meldes fra til styret.

XI Andre bestemmelser

Andelseier er pliktig til kun å bruke autoriserte fagfolk ved utbedring/ending av elektrisk anlegg, rør, bygningsmasse og fuktskader.

XII Styret

Styrets møtetid er informert om på oppslagstavlene i hver blokk. Utenfor denne tiden kan det sendes skriftlig henvendelse til styret som legges i postkassen i Veitvetstubben 5 eller per epost. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet. Styrerommet er stengt i skoleferier. Styret plikter å oppdatere husordensreglene jevnlig.

XIII Ikrafttreden

Husordensreglene trer i kraft fra det tidspunktet det er gjort kjent for andelseierne.

Øvre Veitvet Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 24.06.2024

Sted: Thon Hotell Linne og videomøte

65 av 224 mulige stemmegivere var representert.

39 deltok fysisk, 18 deltok digitalt, 8 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Følgende ble enstemmig vedtatt ved møtets start

Kristoffer Skappel velges til møteleder og referent. Thomas Myran, Bente Løvås og Knut Andersen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Tellekorps utgår.

Sak 2: Årsberetning

Ritas forslag - Vedtatt med 51 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år godkjennes. Det rart å kalle dette for forlik da advoktaten sendte inn forliksklage flere dager for sent og saken dermed ble foreldet. Borettslagets krav var på 1,7MNOK og det vi satt igjen med var på 190.000 (Vi fikk dekket saksomkostningene til entreprenøren)."

Totalt antall stemmer: 51

Blanke stemmegivere: 11 (telles ikke)

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag - Vedtatt med 59 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 60

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 4: Budsjett til orientering

Lagt frem av styret uten avstemning

Sak 5A: Styrets honorar for foregående periode

Alternativ 1 - Vedtatt med 36 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 200.000

Alternativ 2 - - 24 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 280.000

Alternativ 3 - - 2 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 300.000

Totalt antall stemmer: 62

Sak 5B: fordeling av styrehonorar

Forslag fra salen

Styret selv bestemmer fordeling - Vedtatt med 46 stemmer

"Styret skal selv fordele honoraret for foregående periode."

Styreleder får alt - - 14 stemmer

"Styrehonoraret fra foregående periode skal tildeles utelukkende til tidligere styreleder. Resterende styremedlemmer skal ikke tildeles honorar."

Totalt antall stemmer: 60

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6.1 Endring av forretningsfører - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Lagt frem av Rita Reistad

Mot - - 44 stemmer

"Forslaget avvises og valg av forretningsfører overlates til styret."

Ritas forslag - - 15 stemmer

"Generalforsamlingen beslutter å bytte forretningsfører"

Totalt antall stemmer: 59

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 6.2 Etablering av sykkelvaskeplass

Lagt frem av Karen Thorsdalen

Forslag - Vedtatt med 33 stemmer

"Styret gis fullmakt til å utrede og eventuelt etablere sykkelvaskeplass"

Mot: 28 stemmer

Totalt antall stemmer: 61

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6.3 Etablering av flere ladeplasser

Lagt frem av Javaid Iqbal

Styrets forslag - Vedtatt med 36 stemmer

"Styret gis fullmakt til å utrede flere parkerings- og ladeplasser. Forslaget presenteres i generalforsamling."

Mot: 22 stemmer

Totalt antall stemmer: 58

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 6.4: Endring av vedtektenes punkt 5.1

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Vedtatt med 53 stemmer

"Styrets forslag godkjennes, men det skal presiseres at farge og uttrykk ikke skal avvike fra dagens standard."

Mot: 8 stemmer

Totalt antall stemmer: 61

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6.5: Endring av vedtektene – nytt punkt 6

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Vedtatt med 56 stemmer

"Styrets forslag til endringer vedtas"

Mot: 4 stemmer

Totalt antall stemmer: 60

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 7: Personvalg (Vara)

Styret ble valgt i ekstraordinær generalforsamling tidligere i år. Kun varamedlemmer ble valgt i tillegg nå.

Varamedlem (1 år) (3 posisjoner)

Iram Zooq 1. valg

Beate Stenberg 2. valg

Sol Anna Sofia Kristina Backman 3. valg

Totalt antall stemmer: 49

Øvre Veitvet Borettslag

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 15.04.2024

Sted: Bjerke Videregående og videomøte

60 av 224 mulige stemmegivere var representert.

45 deltok fysisk, 9 deltok digitalt, 6 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering – Enstemmig vedtatt

"Kristoffer Skappel velges til møteleder. Knut Andersen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Det ble også bestemt at sittende varamedlemmer blir sittende til første ordinære generalforsamling slik at saklisten ble kortere"

Protokolltilførsel: 6 stemmegivere som deltok online registrerte seg ikke som møtt via chat og fikk derfor ikke stemmerett. Som nevnt i innkalling: kun de som deltar i saksbehandling fra start er stemmeberettiget. Loggføring av dette er sendt til styret og revisor. Det ble informert om dette online i chat, senest 20 min inn i møtet, og muntlig flere ganger i løpet av møtet. Dette antallet var ikke utslagsgivende for valgresultatene.

Sak 2: Valg av styreleder

Dersom ekstern styreleder Thomas Myran blir valgt, har generalforsamlingen godtatt honoraret på kr 268.000,-

Styreleder (1 år)

Thomas Myran (Ekstern styreleder)

Valgt

Totalt antall stemmer: 59

Sak 3: Personvalg

Styremedlem (2 år)

Anila Hanif

1. valg

Nina Matsholdt (Sittende styremedlem på gjenvalg)

2. valg

Totalt antall stemmer: 54

Styret består etter valget av:

Leder: Thomas Myran (valgt for 1 år i 2024)

Medlem: Anila Hanif (valgt for 2 år i 2024)

Medlem: Nina Matsholdt (valgt for 2 år i 2024)

Medlem: Tommy Cem Gürsel (valgt for 2 år i 2023)

Medlem: Kjell Rune Lind (valgt for 2 år i 2023)

Vara: Shilochana Agrawal (valgt for 1 år i 2023 – på valg førstkommande gen.fors.)

Vara: Souad Laatiaoui (valgt for 1 år i 2023 – på valg førstkommande gen.fors.)

Vara: Sol Anna Sofia Kristina Backman (valgt for 1 år i 2023 – på valg førstkommande gen.fors.)

Ekstraordinær generalforsamling 15.04.2024 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

Andersen, Knut Arvid

2024-04-16

Skappel, Kristoffer G

2024-04-16

Identifikasjon

 Andersen, Knut Arvid

Identifikasjon

 Skappel, Kristoffer G