

VEITVET

Veitvetstubben 6B

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Veitvetstubben 6B! Foto:
Joakim Karlsen.



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 500 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

69/83 kvm

ENERGIKLASSE

D

OMKOSTNING KJØPER

10 390,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOTALPRIS

4 775 029,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

4 839,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 264 639,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

38 143,-

BYGGEÅR

1957

Din megler



Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

+47 458 84 505



Stor og lys 3-roms med stor og innglasset balkong | Flott utsikt utsikt | Bad fra 2018 | Vedovn | Moderniseringsbehov

Velkommen til Veitvetstubben 6B!

Dette er en lys og romslig eilighet som ligger i et etablert og rolig område. Stuen har plass til både sofagruppe og spisebord, og varmen fra vedovnen skaper en lun stemning. Herfra kommer du ut til en stor og innglasset balkong, samt en åpen del for fine dager. Området byr på kort vei til Veitvet T-banestasjon, butikker på Veitvet Senter og flotte turmuligheter i skog og mark.

Høydepunkter:

- Romslig og lys 3-roms med noe moderniseringsbehov
- Flislagt bad med gulvvarme, rehabilitert i 2018
- Stor og innglasset balkong
- Vinduer og balkongdør fra 2014
- Fin/fri utsikt
- Vedovn
- To gode soverom
- To boder i kjelleren og en innvendig bod
- Lave omkostninger og ingen forkjøpsrett
- Rolig beliggenhet med kort vei til marka

Velkommen til visning





































Plantegning





Veitvetstubben 6B

2.Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO 3D

VEITVETSTUBBEN 6B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 500 000

Omkostning kjøper

4 500 000,00 (Prisantydning)

264 639 (Andel av fellesgjeld)

4 764 639 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 765 729 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 775 029 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 775 029

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 839,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 4

840,- per måned. Beløpet dekker renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld, samt øvrige driftskostnader, herav felles byggforsikring, kommunale avgifter, internett m.m.

Borettslaget planlegger å utbedre ventilasjonen og fellesutgiftene vil muligens øke med 5-10% i løpet av 2026.

Felleskostnadene kan endres som følge av rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og vedtak i generalforsamlingen.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelisterne.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 264 639 pr. 28.04.2026

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

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: Husbanken

Låne nummer: 1146.11.117 1

Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
 Restsaldo pr. 28.04.2026: kr 11 529 310,-
 Andel av saldo: kr 51 470,14
 Innfrielsesdato: 01.08.2031
 Rente: 4,71%

Bank: OBOS
 Lånenummer: 9820.76.57859
 Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
 Restsaldo pr. 28.04.2026: kr 47 749 935,-
 Andel av saldo: kr 213 169,35
 Innfrielsesdato: 30.05.2048
 Rente: 5,08%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på borettslagets lån.

Sikringsordning

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning. 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.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Internett via Global Connect er inkludert i felleskostnader.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 38 143 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 925 000 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 700 000 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Veitvetstubben 6B ligger skjermet og rolig til på Veitvet, i et område som er godt tilrettelagt for barnefamilier. Her bor du med kort vei til både urbane tilbud og naturskjønne omgivelser. Nabolaget byr på gode fasiliteter, enkel tilgang til kollektivtransport og et variert utvalg av servicetilbud. I nærheten finner du barnehager, skoler, lekeplasser og idrettsanlegg, samt fine grøntområder og turstier som inviterer til rekreasjon og friluftsliv.

Kollektivdekningen er svært god. Busslinje 60 trafikkerer området, og nærmeste T-banestasjon er Veitvet, kun noen få minutters gange unna. Herfra kommer du deg raskt og effektivt til Oslo sentrum og øvrige bydeler. Flere bussavganger i området gjør det enkelt å bevege seg rundt, enten du pendler eller er på farten i hverdagen.

Veitvet er et etablert og rolig boligområde med en variert bebyggelse bestående av både eldre boligblokker og

nyere leiligheter, omgitt av hyggelige utearealer. Like i nærheten ligger Veitvet Senter, som tilbyr et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, inkludert dagligvare, apotek, helsekost og motebutikker. I tillegg finnes det flere kafeer og spisesteder i nærområdet. Dagligvarebutikkene Rema 1000 og Kiwi ligger kun få minutters gange fra boligen.

For deg som setter pris på natur, er det gode muligheter rett utenfor døren. Veitvetparken er et populært samlingspunkt med fine områder for både avslapning og aktivitet. Her kan du nyte en piknik, ta en rusletur eller la barna leke i trygge omgivelser. Om vinteren tilrettelegges det for skøytebane i parken. I tillegg ligger Lillomarka i kort avstand, med et omfattende nettverk av turstier og sykkelruter året rundt.

Boligen passer ypperlig for deg som ønsker en fredelig hverdag i et familievennlig område, kombinert med nærhet til byen. Med kort vei til kollektivtransport, servicetilbud og flotte naturområder, ligger alt til rette for en praktisk og behagelig livsstil på Veitvet.

Parkering

Leiligheten selges uten egen parkeringsplass. Parkering må søkes styret i borettslaget, som har en venteliste for tildeling av plass basert på ansiennitet, hvor beboere uten plass prioriteres. For å få tildelt plass må man eie bil. Retten til plassen bortfaller ved flytting eller utleie, og fremleie er ikke tillatt. Det er ikke gjesteparkering, men av- og pålessing er tillatt i kortere perioder.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år

- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 16.12.1960. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger samstemmer med dagens planløsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 16.12.1960.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:
Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom.

Leiligheten har en sydøstvendt, innglasset balkong på 9 m² og en åpen balkong på 5 m².

I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på til sammen 5 m².

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 9 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod 1 på ca. 1,4 m², avrundet til 1 m².

Kjellerbod 2 på ca. 3,7 m², avrundet til 4 m²

2. etasje

BRA-i: 69 m² Entré, bad, kjøkken, to soverom, stue

BRA-b: 9 m² Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

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. Bodene 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.

Standard

Dette er en gjennomgående 2-roms leilighet i bygningens andre etasje, med en arealeffektiv planløsning. Boligen har et bad som ble rehabilitert i 2018, og en todelt, sydøstvendt balkong hvorav en del er innglasset. Vinduer og balkongdør er fra 2014.

Entré:

Flislaminat på gulvet gir en praktisk og slitesterk inngang. Fra entréen er det direkte tilgang til kjøkken, bad og det ene soverommet, mens en kort gang leder videre inn til stuen og det andre soverommet.

Kjøkken:

Kjøkkenet fra 2006 har en innredning med profilerte fronter og laminatbenkeplate. Rommet har plass til en liten spiseplass ved vinduet. Av utstyr finnes induksjonstopp, innebygget stekeovn, samt integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. En kjøkkenventilator med kullfilter er montert over kokesonen.

Stue:

Stuen har plass til både sofagruppe og spisebord. En eldre vedovn med glassdør, plassert på en skiferplate, gir rommet karakter. Siden selger er et dødsbo uten kjennskap til boligen, er ovnens funksjonalitet ikke kjent. Fra stuen er det utgang til balkongen.

Balkong:

Den sydøstvendte balkongen er todelt. En innglasset del gir et lunt uterom som kan benyttes store deler av året, med plass til en sittegruppe. Den andre delen er en åpen balkong. Begge deler har flott utsikt over nrområdet.

Soverom:

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad:

Badet ble rehabilitert i 2018. Rommet er flislagt og har elektrisk gulvvarme og downlights i taket. Innredningen består av en servant med underskap, vegghengt toalett og en dusjnise med innfellbare dører. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Gulv: Laminat, og flislaminat i entré og på kjøkken.

Vegger: Malte flater, malte panelplater og fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkken.

Himling: Malte himlingsplater og malt panel.

Lagring:

Leiligheten disponerer to boder i kjelleren. Den ene er på ca. 1,4 m² og den andre på ca. 3,7 m².

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelse/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i

kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Erik Øyum

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Leiligheten har ikke vært i nær familie av selger, eller vært bebodd av avdøde de siste tre til fire årene, så har ingen kjennskap til tilstand eller annet. Dette er arv. Avdøde har vært på pleiehjem de siste årene, og leilighetene har stått ubebodd.

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport,

datert 28.04.2026.

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter, oppført i 1957. Bygget er oppført i bærende konstruksjoner i betong. Boligen har etasjeskille i betong.

Tak:

Bygningen har flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc-membran).

Pipe/ildsted:

Pipeløp i tegl fra byggeår. Det er en eldre vedovn i stuen med glassdør og en peisplate i skifer. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på to sider, resten er bygget inn i vegg mot nabo.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i trerammer fra 2014. Vinduene er topphengslede. Det er et fastkarmsvindu i stuen. På det ene soverommet er det et topphengslet vindu med 2-lags isolerglass i treramme av ukjent årstall.

Dører:

Inngangsdøren er brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) fra 1989. Balkongdør med glassfelt er fra 2014. Innvendige dører er profilerte og glatte med terskler. Det er en dør med glassfelt inn til boden.

Balkong/terrasse:

Todelt balkong, hvorav en del er innglasset. Balkongen er i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon, og gulv i betong. Avrenning skjer i forkant av balkongen. Den åpne balkongen er på ca. 5,4 m². Den innglassede delen har et gulvareal på ca. 8,5 m². Balkongen er omtrent sydøstvendt.

VVS-installasjoner:

Eiendommen har offentlig, kommunal tilknytning for vann via privat stikkledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Vannrør på kjøkken er rør-i-rør i benkeskap med stoppekraner koblet på

veggbokser, og det er lekkasjestopper i benkeskapet. På badet er det rørskap med samlestocker og stoppekraner, med avrenning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Synlige avløpsrør er av plast. Veggmontert varmtvannsbereder på ca. 50 liter fra 2016 er plassert på badet. Det er sluk med klemring og membranmansjett.

Ventilasjon:

Systemet er basert på naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, avtrekksventiler på bad og kjøkken, og friskluftsventiler i soverommene. Badet har naturlig ventilasjon med overstrømmingsspalte under døren for tilluft. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter og avtrekksventil i veggen med naturlig oppdrift.

Tekniske detaljer:

Oppvarming består av elektriske panelovner, varme i baderomsgulvet og en vedovn i stuen.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring (skrusikringer) på 35 A. 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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. I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

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

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

- Ukjent.

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

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

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Ukjent

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

- Ukjent

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei

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

- Nei

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

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

- Ja

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Generell bruksslitasje. 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.

- Dører | Bruksslitasje. Eldre dør. 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.

- Andre utvendige forhold | 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. 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.

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

- Pipe og ildsted | 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. 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 jevnlig kontroll. 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.

- Ventilasjon bad | 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. 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.

- Overflater og innredning kjøkken | Bruksslitasje. Løs skapdør. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning. Avvik er estetisk. Løse hengsler bør skrues fast.

- Avtrekk kjøkken | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkkenet har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1. 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

inneklima.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Veitvetstubben 6B, 0596 OSLO

Gnr. 89, bnr. 24, ideell andel 1/1
i Oslo kommune. Andelsnr. 91 i Øvre Veitvet Borettslag med orgnr. 948740184

Selger

Anne-Grethe Ødegård

Borettslag

Øvre Veitvet Borettslag

Organisasjonsnummer: 948740184

Andelsnummer: 91

Øvre Veitvet Borettslag (org.nr. 948740184) består av 224 andeler fordelt på adressene Veitvetstubben 1-10. Borettslaget forvaltes av Agio Forvaltning AS. Borettslagets hjemmeside er www.ovreveitvet.no.

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. Visse juridiske personer som stat, kommune og stiftelser kan eie opptil ti prosent av andelene i laget.

På generalforsamlinger i 2024 og 2025 ble det blant annet vedtatt følgende:

Styret fikk fullmakt til å ansette en vaktmester i 20-30 % stilling (GF 22.05.2025).

Styret skal holde åpent hus på styrerommet en fast dag hver måned (GF 22.05.2025).

Styret vil også hente inn tilbud for en ny brannalarmløsning og for utvendig vedlikehold som snømåking og feiing.

Kjekt å vite:

Borettslaget har fellesfasiliteter som sykkelbod og vaskeri.

Grilling er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne.

Endringer som berører bygningens eksteriør, som oppsetting av markiser, eller boring i balkongens stål, betong eller gule plater, krever styrets forhåndsgodkjenning.

I forbindelse med tidligere renovering av bad ble det installert waterguard med vannstopp i alle kjøkkenskap med vask. Ettersom leilighetene ikke har sluk på kjøkkenet, er det viktig at denne ikke fjernes. Styret opplyser at waterguard skal være intakt ved eierskifte, og at selger må bekoste en ny dersom den er fjernet.

Forretningsfører: AGIO FORVALTNING AS

Borettslagets forsikringselskap: IF Skadeforsikring

Polisenummer fellesforsikring: SP2391925.31

Husdyr: Etter godkjenning fra styret og andelseierne i oppgangen kan det tillates å holde hund eller katt. En erklæring må fylles ut og sendes til styret før dyret anskaffes. Før det anskaffes hund eller katt må det være innhentet aksept fra alle naboene i oppgangen. Tillatelsen til å anskaffe hund eller katt begrenses til en hund eller katt per leilighet.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Styregodkjenning: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av

andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024 og 2023. Disse kan interessenter få oversendt.

Regnskapet for 2024 ble godkjent på generalforsamling 22.05.2025, og resultatet ble overført til egenkapital. Regnskapet for 2023 ble godkjent på generalforsamling 24.06.2024.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven. Gjeldende vedtekter er også tilgjengelig på borettslagets hjemmeside.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

På generalforsamling 22.05.2025 ble det vedtatt at styret skal innkalle til årlig dugnad. Beboere må ta inn dørmattene slik at renholdsfirmaet kan utføre trappevask. Andelseieren har ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Energiklasse

D

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Det er elektrisk gulvvarme på badet. I stuen er det en vedovn. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Nærmere undersøkelser av pipeløpet anbefales.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område.

Eiendommen ligger i område for nåværende bebyggelse og anlegg, eksisterende bane, fremtidig bebyggelse og anlegg, og eksisterende grønnstruktur iht. kommuneplan for Oslo kommune.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

0301/89/24:

19.06.1964 - Dokumentnr: 7911 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 93 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 5,735
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN
SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
1973/6119-1/105 27.03.1973 ** NYE VILKÅR

18.09.1964 - Dokumentnr: 12006 - Obligasjon
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 1 173 760
Panthaver: FELLESSKAPET AV INNSKYTERE
ANFØRT PRIORITET: ETTER NOK 8176.000
UTEN OPPTRINNSRETT
D. OBL TJENER SOM SIKKERHET FOR ANDELSOBL. KAN
IKKE DISPONERES UTEN ETTER BEST FRA STYRET.

04.04.2001 - Dokumentnr: 18904 - Obligasjon
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 37 490 000
Panthaver: HUSBANKEN
Uomsettelig

22.11.2017 - Dokumentnr: 1305448 - Pantedokument
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 72 750 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. borettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Radonmåling

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Dødsbo: Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med

feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen

mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en

egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker

finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse

er estimert til ca. kr 23 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
michelle.lehn@emera.no
Tlf: 458 84 505

Adrian Stokstad
Eiendomsmegler | Partner
adrian.stokstad@emera.no
Tlf: 469 10 410

Meglerforetaket

Emera No1 AS
Organisasjonsnummer 934963385
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

05.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige

foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VEITVETSTUBBEN 6B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260087	
Selger 1 navn	
Terje Ødegård	
Gateadresse	
Veitvetstubben 6B	
Poststed	Postnr
OSLO	0596
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Sissel Øverby
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Anne-Grethe Ødegård
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 01260087

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Leiligheten har ikke vært i nær familie av selger, eller vært bebodd av avdøde de siste tre til fire årene, så har ingen kjennskap til tilstand eller annet. Dette er arv. Avdøde har vært på pleiehjem de siste årene, og leilighetene har stått ubeboet.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

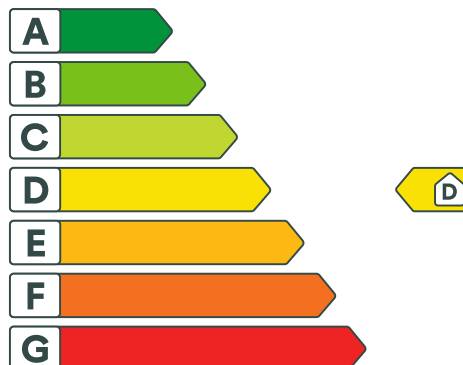
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Ødegård	4a95267a750f3bd6ecd5e 36199e6ca632e2ba019	13.04.2026 08:33:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260087

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse Veitvetstubben 6B, 0596 OSLO	
Dato for energimerking 05.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-291044
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80224095
Gårdsnummer 89	Bruksnummer 24
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0202



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1957	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 83,0 m²	Oppvarmet bruksareal 69,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
198,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
198,96 kWh/m²

Totalt levert pr. år
13 728 kWh



Veitvetstubben 6B, 0596 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Veitvetstubben 6B, 0596 OSLO



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Veitvetstubben 6B - Nabolaget Veitvet - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Veitvetstubben Linje 60	2 min	0.2 km
Veitvet Linje 4, 5	3 min	0.2 km
Nyland stasjon Linje L1	22 min	1.9 km
Grorud T T-bane, buss	4 min	3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min	11.2 km

Skoler

Veitvet skole (1-10 kl.) 609 elever, 41 klasser	9 min	0.8 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	10 min	0.9 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	18 min	1.2 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 22 klasser	16 min	1.4 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min	0.7 km
Kuben videregående skole	6 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

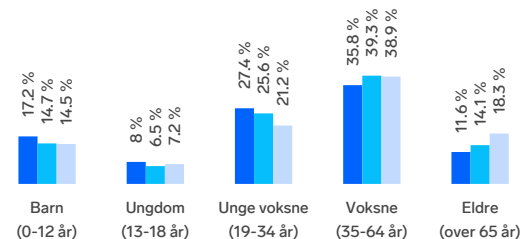
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Veitvet	1 256	550
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	6 min	0.5 km
Linderud Gård barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min	0.6 km
Skrubbelund barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min	0.6 km




Dagligvare

Rema 1000 Veitvet Post i butikk, PostNord	3 min	0.3 km
Kiwi Veitvet	3 min	




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler







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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

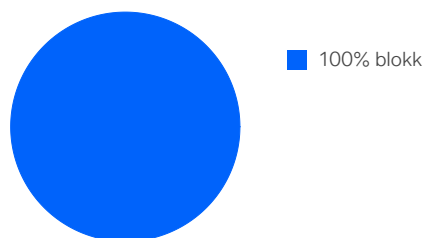
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 80/100





Sport

-  Sletteløkka kunstgressbane 7 min 
Ballspill 0.5 km
-  Linderud idrettsplass 7 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.6 km
-  Fitness24Seven Veitvet 3 min 
-  SATS Linderud 7 min 

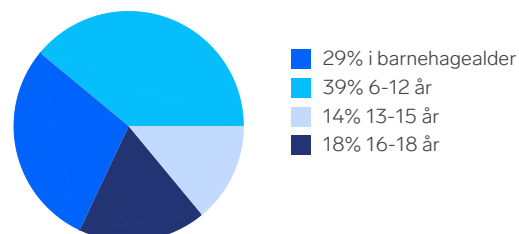
Boligmasse



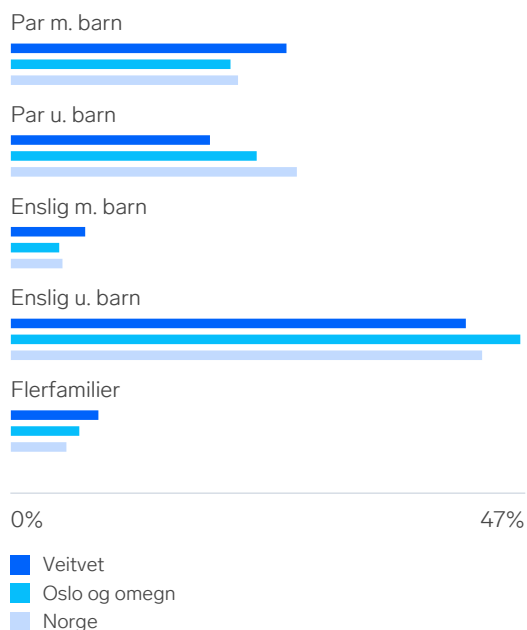
Varer/Tjenester

-  Veitvet Senteret 3 min 
-  Vitusapotek Veitvet 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

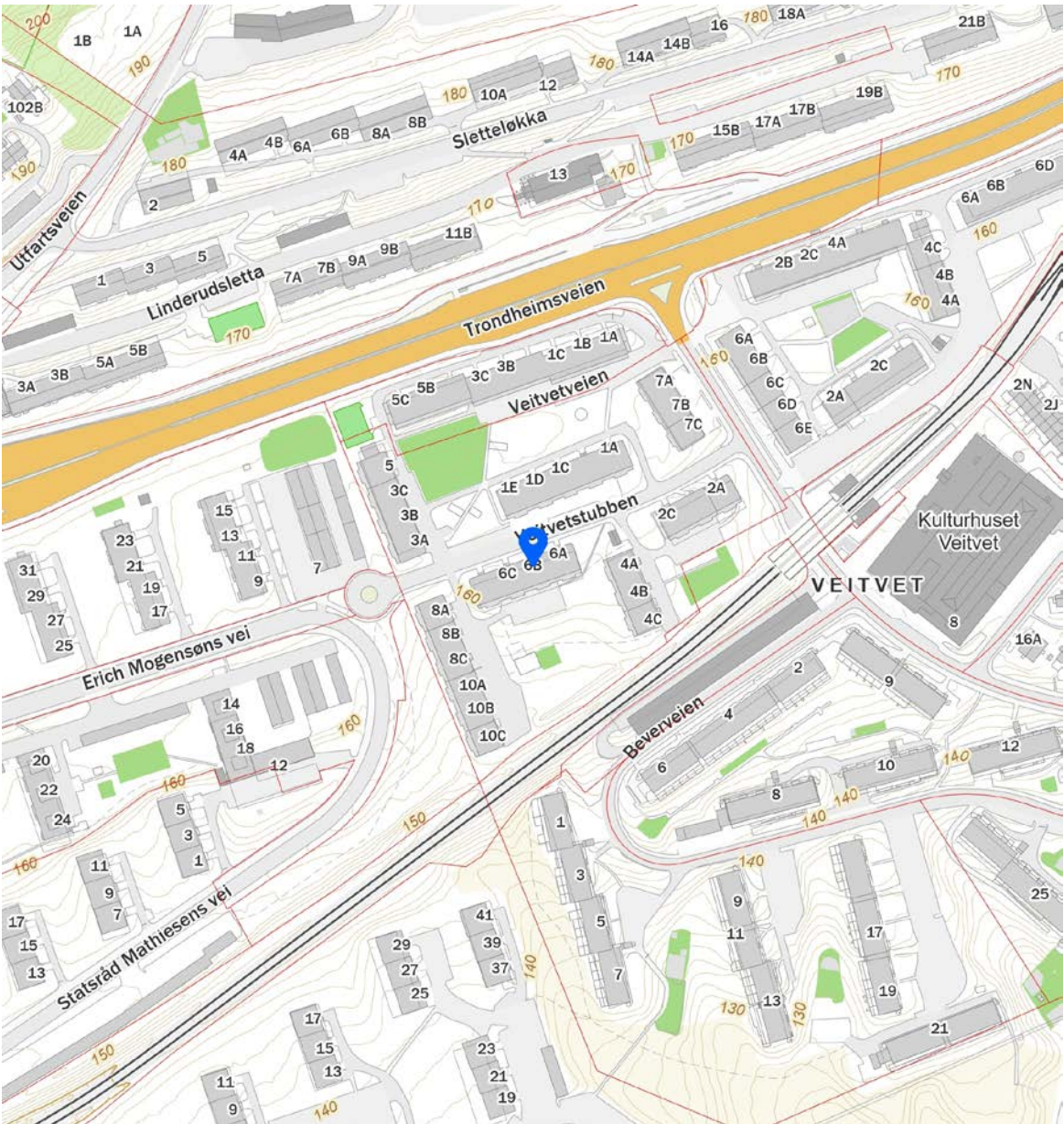


Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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
- løsløse 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 bygningssakkyndig, 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 åndsverkloven 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 straffeansvar.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

INNVEDIG

[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 vegg 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. Integriert 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 vegg 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 samlestocker 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. Friskluftsventiler i soverommene. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Veggmontert varmtvannsbereder på ca. 50 liter plassert på badet.

Sikringskap 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](#)

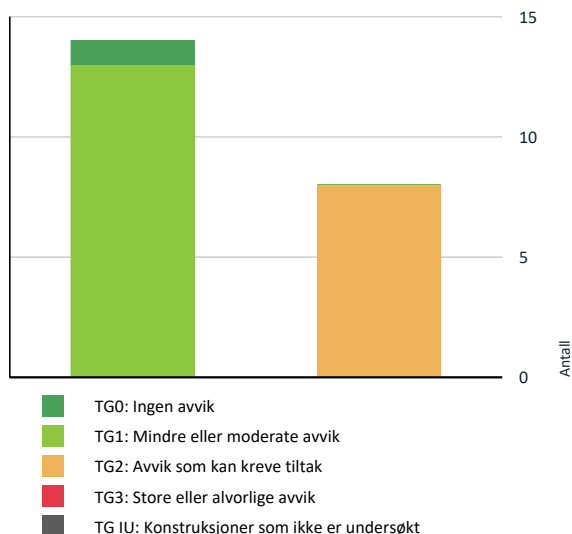
Boligbygg med flere boenheter

- 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



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, årsmøteinnkallinger 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.

INNENDIG

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 veggene 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 jevnlig kontroll.

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 dusjnische 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. Ferdigattest 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). Punktsjekk 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 sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingspalte 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.

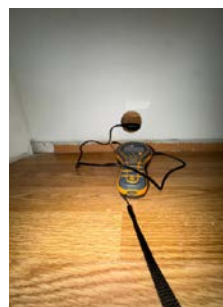
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og lukket 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 veggen bak dusjen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Integrert 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 veggen med naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkenet 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 inn klima.

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. Friskluftventiler 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 varmtvannsbereider på ca. 50 liter plassert på badet. Bereideren er fuktsikret med sluk. Bereideren er koblet til fast punkt. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på bereidere 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp 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.



Sikringskapp.

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 byggt teknisk 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

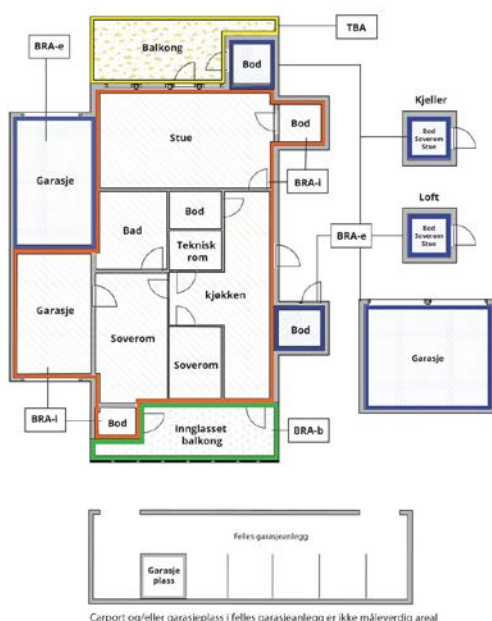
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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).

Arealet 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 målering 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 befaringstidspunktet. 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 dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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 byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig 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 funksjonssprøving 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 slitasjegrad:** 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](#)

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/personvernerklæring/reservasjon/>

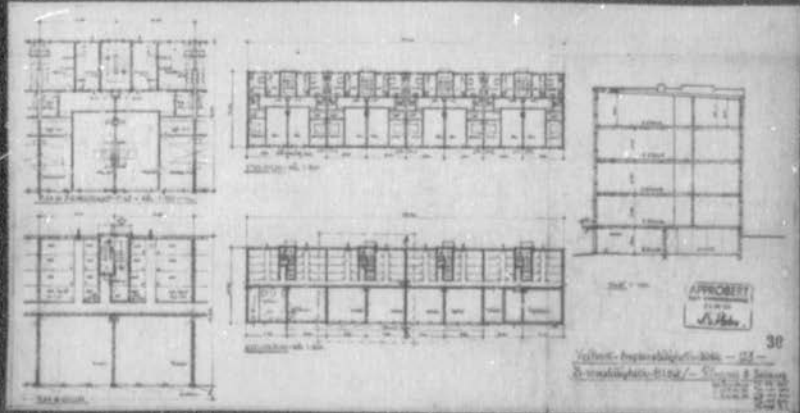
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CL1896>

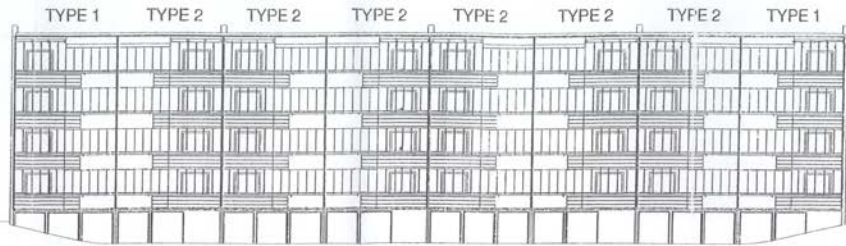
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

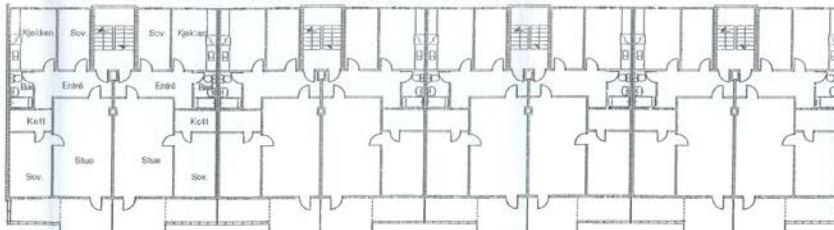
Tilstandsrapportens avgrensninger

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





FASEDA 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
Tegn. nr.: 2-1241A Teg. nr.: 3-1241B

3



rev	korreksjoner	dato	kontr	sign
ØVRE VEITVET BORETTSLAG				
blokk E				
Veitvetstubbene 6 a, b, C og D, 0596 Oslo				
gnr.: 089/ lnr.: 024				
Tittel				
Plan og fasede - balkonger type 1 og 2				
Dato	1/8	Tegnet	Kont:	Ans.
31/03/05	1:100	[Signature]	RL	ØKK Blavn Øvre Veitvet borettslag
				Tegn. nr. A-105 B

Arbetsart

Nye Balkonger

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

Byggherre

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

Ansvarshavende

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

KV/SBR

Dato

26. januar 1983

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

For bygningsjefen

MKV

Bygningsinspektør

Knut Vollene

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III 4172 00

/EBA

KOPI

Oslo, den 16/12-1960

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
nr. 89, bnr. 5, hus 123, Veitvedt.

Arbeidets art
Nybygg

Bygningens art
Våningshus (småhusblokk)

Byggherre
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Vindern.

Byggeomdøder
= ds =

Ansvarshavende
Ingeniør Alv Selvaag, Holmenveien 19, Vindern.

Journalsnr.

55/1651

Avsluttende synsforretning

23/11-1959

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

distriktingeniør
H. Stangeland.

1000. 10-60. R. A. -

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

Rehabilitering av tak, fasade og trapperom

Arbeidsslett	Matr. 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

Dato

19.2.1990

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

For bygningssjefen

Bygningsspekte

Arild R. Johannessen

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

W. X. 100 (ANDVOKT)

Boliginformasjon

155 - Øvre Veitvet Borettslag

Utarbeidet av Agio Forvaltning

28.04.2026

agio
FORVALTNING



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:	ovreveitvet@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

[Strømvavtale 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:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.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@agioforvaltning.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.

Utløsning 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:		
Fellesavgifter	13 008 442	10% økning fellesavgift 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	
Oppstak av nytt lån	0	
Avdrag på lån	2 820 760	
Resultat etter avdrag på lån	133 521	Forvalter anbefaler å budjettere 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/ elbil	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 containere/søppekjøring	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	Oslø kommune fakturerte ca. kr. 587 000 pr. kvartal i 2024. NB! Fra kommunens side ser det ut å bli 17% økning (OBOS angr på løpsbasis 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 brannvarslingssystem
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 Mallingsarbeid	0	0	0		0	
6614 Garasjeanlegg	0	0	0		0	
6622 Ebil-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 Energifølgging, lagt inn uten ENOVA refusjon. Inkludert ekstern styreleder. Antatt 200.000 for oppfølging 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 forik. Satt ned pga bekreftet forsikringsdekning fra IF
6780 Snebrøyting	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	739	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 vurderer økning mellom 14 og 19 %. Lagt inn 10%.
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	6 839	7 266		7 266	
7790 Andre kostnader	36 744	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

155 Årsregnskap 2024

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



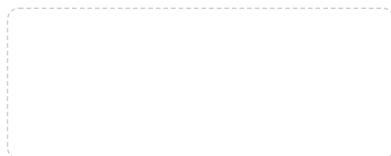
Signatur 3



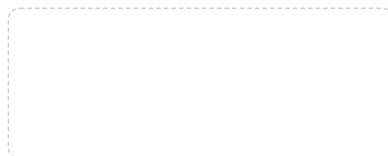
Signatur 4



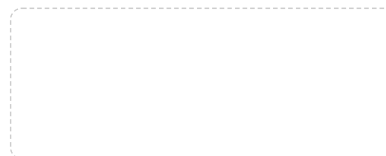
Signatur 5



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 forsikringsaker	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 att 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
	1 179 000
Sum Borettsinnskudd	1 179 000

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

Forskudd fra kunder	2024
	235 974
Skyldig feriepengar	0
Påløpt rente	294 767
Annen påløpt kostnad	92 654
Sum Annen kortsiktig gjeld	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(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 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) 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 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 oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på 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 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 utskifting av termoruter, ruter/dører i glassveranda, samt 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 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 besluttet 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 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 tvangsfullbyrdeslovens 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 stemmeberettiget 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 stemmeberettiget 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



Årsmelding – etter mal fra www.styretsleder.no

5

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 personopplysningssikkerheten, 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 utredete mulighetene for sykkelvaskeplass og utvidelse av infrastruktur for elbillading.

Sykelvaskeplass

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?
- Utilsiktet 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 ilt 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 utskiftings, 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 brannikkerheten 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 iht. 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

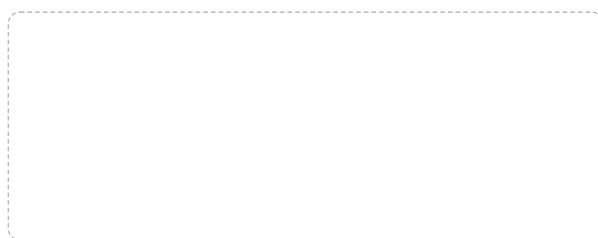
Nina Matsholdt

Kjell Rune Lind

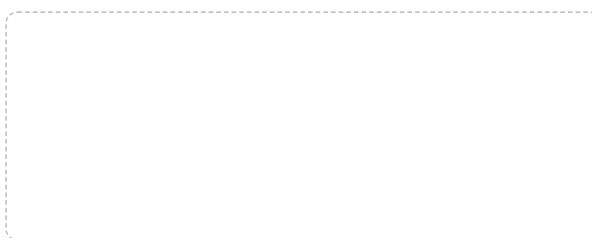
Tommy Gürsel

155 Årsregnskap 2024

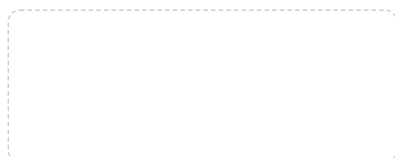
Signert av følgende



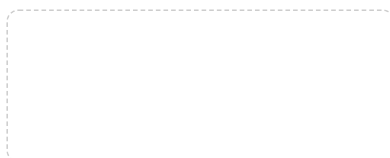
Signatur 1



Signatur 2



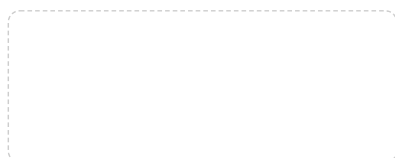
Signatur 3



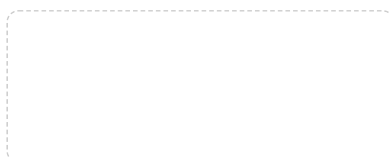
Signatur 4



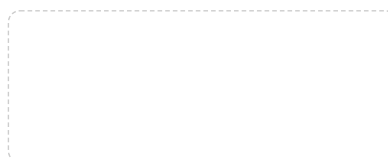
Signatur 5



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					
Styreonorar	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
Konsulentonorar		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 forsikringsaker	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 att 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
	1 179 000
Sum Borettsinnskudd	1 179 000

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

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



22

Budsjett**155 - Øvre Veitvet Borettslag**

	2025	Kommentar
Inntekter:		
Fellesavgifter	13 008 442	10% økning fellesavgift 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	
Oppstak av nytt lån	0	
Avdrag på lån	2 820 760	
Resultat etter avdrag på lån	133 521	Forvalter anbefaler å budjettere 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/ elbil	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 containere/søppekjøring	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	Osko kommune fakturerte ca. kr. 587 000 pr. kvartal i 2024. NB! Fra kommunens side ser det ut å bli 17% økning (OBOS angr på langsbas 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 brannvarslingssystem
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 Mallingsarbeid	0	0	0		0	
6614 Garasjeanlegg	0	0	0		0	
6622 Ebil-lading	5 500	7 333	7 700		7 700	
6700 Honorar revisjon	10 585	10 585	11 114		11 114	
6705 Honorar forretningsforseel	167 418	167 418	175 789		175 789	
6706 Honorar konsulent	124 099	165 465	173 739	890 000	890 000	OBOS Energitillegging, lagt inn uten ENOVA refusjon. Inkludert ekstern styreleder. Antatt 200.000 for oppfølging 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 forik. Satt ned pga bekreftet forsikringsdekning fra IF
6780 Snebrøyting	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	739	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 10%.
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	6 839	7 266		7 266	
7790 Andre kostnader	36 744	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 stemming 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 informasjonen, 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 varsling og trygghetspakke for Øvre Veitvet Borettslag

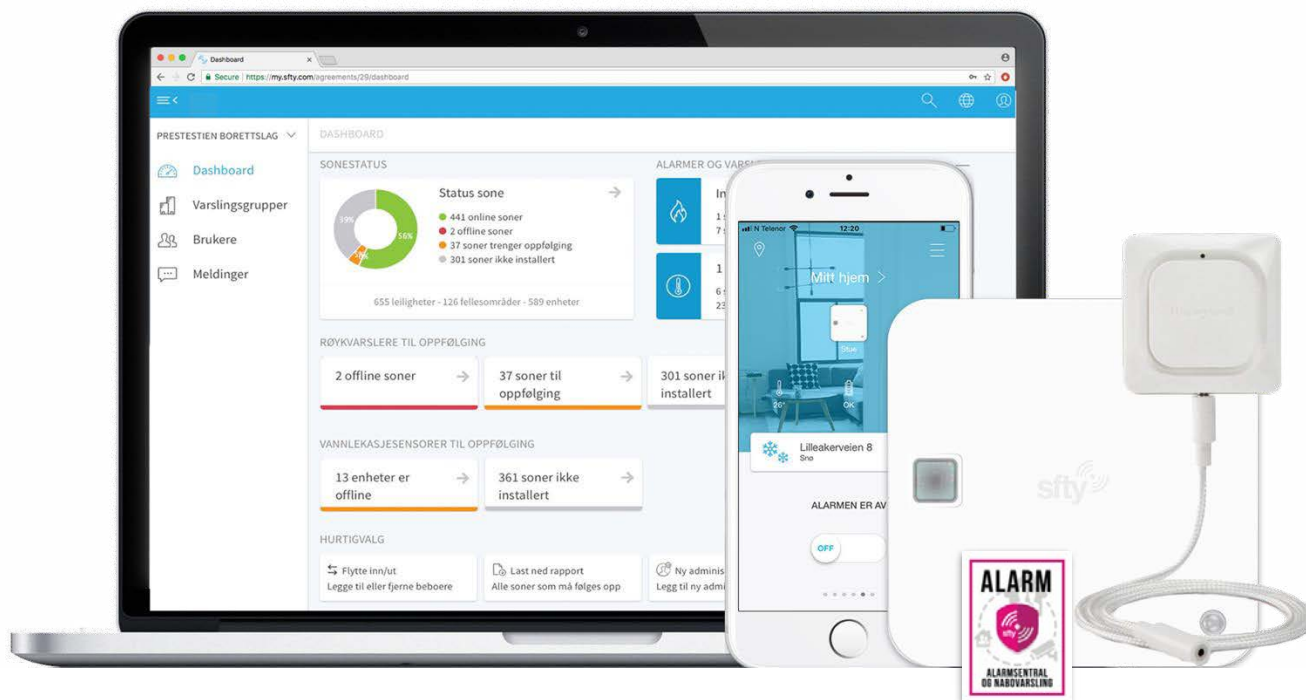


TRYGGHETSPAKKE for både Styret og Beboere

ALLE BEBOERE
STYRET

DOKUMENTERER
ALARMSENTRAL
FORSINKELSE

- Får trygghet om at naboen har fungerende røykvarsling
- 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 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)

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 Multivarslere
- 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)

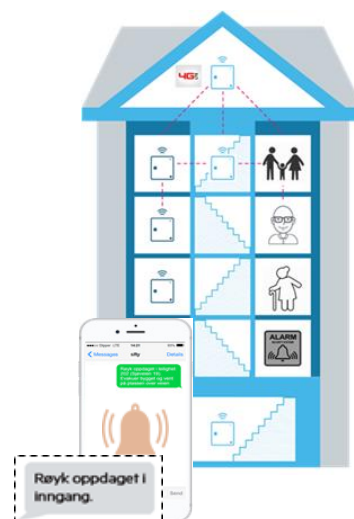
- Slå Innbruddsalarm PÅ/AV i app
- Se batterinivå og status for din røykvarslere
- Følg med på temperatur og fuktighet i hjemmet ditt
- Motta meldinger når det er for kaldt på barnerommet
- Trygghetsnettverk: Inviter familie og venner
- Personlig Sikkerhet (Inkluderer *Følg Meg* og *Hjelp Meg* tjeneste)



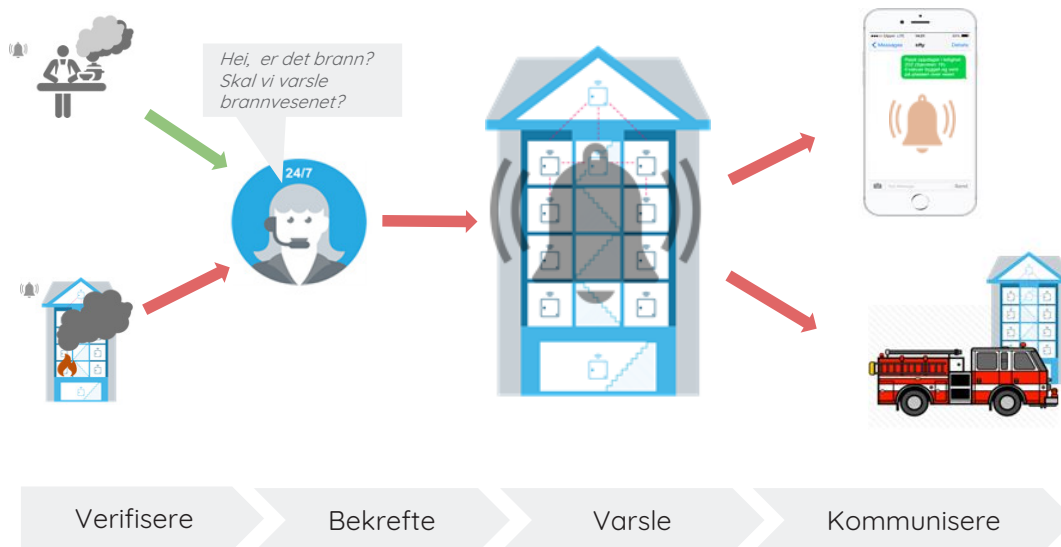
"Erfaring viser at 30-40% av sameiets røykvarslere ikke virker/godkjent" (Kilde: Sfty)

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

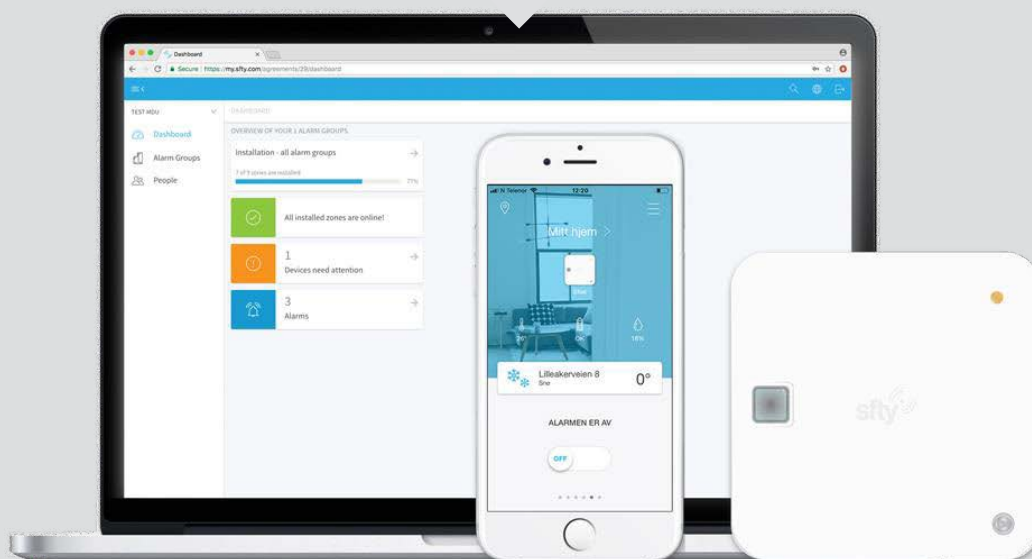
b. Røykvarslerne er sertifisert etter NS-EN14604 og/eller ikke omfattes av standarden for brannalarmanlegg (NS3960).»

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 tilfredsstiller 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 tilfredsstiller 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 tilfredsstiller 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 røykvarsler og røykvarslingsanlegg i eksisterende boligbygninger som ble byggeanmeldt før Byggteknisk 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: <ol style="list-style-type: none"> enhver til å vise aktsomhet ved brannfarlig aktivitet eiere og brukere av byggverk til å forebygge brann kommunene til å forebygge brann de som omsetter bærbart brannsløkkeutstyr
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.
Teknisk 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 Forsikringsselskapenes Godkjenningnemnd (FG) sine temaveiledere.

3 Vurdering og anvendelse av regelverk

Dette kapitlet oppsummerer krav som stilles til brannvarsling for bygg prosjektert før TEK10 trådte i kraft. Alle bygninger må til enhver tid tilfredsstillе 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 slokkeutstyr 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 slokkeutstyr 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 tilfredsstillе 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 tilfredsstillе 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 røykvarsler 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 beboer 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 unødig 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 «dødsoner» hvor det enten blir lukkede nettverk eller enkelte røykvarslere som ikke får snakket med andre røykvarslere ved strømbrudd eller feil med nettverket. Da vil heller ikke alarmsentralen varsles, og dette kan også skape en falsk trygghet hos beboerne. Måten styret håndterer overvåkning 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 slukkeutstyr 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 slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonssprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.»

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

«**Hvem er ansvarlig for at byggverket har røykvarsler og slukkeutstyr**

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slukkeutstyr 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 slukkeutstyr, 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 slukkeutstyr 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 sløkking 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 slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig:

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

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

[5] Veiledning til § 7 Brannvarsling og manuelt slukkeutstyr 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 røykvarsler 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 brannvernustyr 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 brannvernustyr 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 brannvernustyr 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 brannvernustyr 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 røykvarslar 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 lufte 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 nærområdet. 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

61

Innholdsfortegnelse.

1	Firesafe som leverandør	2
2	Utstys 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	Utstys 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	ovreveitvet@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 nødlis anlegg. Vi **autorisert installatør** og innehar **sentral godkjenning** innenfor brannalarm og nødlisinstallasjoner samt godkjenningene FG-750 og FG -760 innen brannalarm. Vi er også godkjent lærebedrift.



Dokumentet og innholdet er konfidensielt. Overlevering til tredjepart eller utnyttelse av innholdet er forbudt.

Side 2 av 12

63

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,-

Dokumentet og innholdet er konfidensielt. Overlevering til tredjepart eller utnyttelse av innholdet er forbudt.

Side 3 av 12

64

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:	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

4 UTSTYRS SPESIFIKASJON

4.1 Brannalarmsentral

Det er beregnet levert 1 stk. kompakt sentral 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 alarmer 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)	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dersom man ønsker overføring av alarm til 110 sentral vil det kreves at det monteres en nøkkelsafe i fasaden.</p> <p>Avtale om overføring gjøres mellom anleggseier og 110 alarm mottak, men Firesafe AS vil fylle ut alle søknader.</p>

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 nødllys, 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 optimalutnyttelse 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 branntettes 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 søknadspålagt 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 & Nødlis / Branntekniske systemer / Øst



Firesafe AS, avd Tech Robsrudskogen 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



www.panasonic-fire-security.com

Sikkerhetsinnovasjon, vår lidenskap **75**

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

150

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 andelseiere
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. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

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

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

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

(4) 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 brukers 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, varmtvannsbereider 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, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på 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 vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, 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 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 vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se 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 beslattes 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 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 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) 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.ovreivitvet.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 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 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 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 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 vedlikeholdsplikt 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 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 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. Ventelisteprinsippet 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 pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(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 tvangsfullbyrdslovens 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 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.

###

Sak 8.1 – Oppfølging fra forrige generalforsamling: Opprettelse av sykkelvaskeplass

Sak 6.2 fra i fjor lød:

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"

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:

Sykkelvaskeplass - 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 sykkelvaskeplass i borettslaget

Innkalling – etter mal fra www.styretsleder.no

169

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



Prosjekt navn Øvre Veitvet Borettslag/ Veitvetstubben

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 tilførseler 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 malingsflikk og lignende

Kostnader som eventuelt tilkommer fra nettleverandør, som tilkoblingsavgifter, fra tilkoblinger, prosjektering, kabelpåvisning, målermontering, er ikke inkludert og vil bli belastet kunde/oppdragsgiver.

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**

175



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



Prosjekt navn Øvre Veitvet Borettslag/ Veitvetstubben

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/oppdragsgiver.

AA Elektro Installasjon AS gir 5 års garanti på alle sine arbeider. 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

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, saklisten 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. Gjesteplasser 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 utskifting 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:

"Borettslaget 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 borettslaget."

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	Navn	Dato
Borg, Jeanett Helene	2025-05-22	Skappel, Kristoffer G	2025-05-22

Identifikasjon

 Borg, Jeanett Helene

Identifikasjon

 Skappel, Kristoffer G

Navn	Dato
Hanif, Anila	2025-05-22

Identifikasjon

 Hanif, Anila



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

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 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 stemmeberettiget 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. Møtevirkosmhet

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 baderoommene 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 baderoommene og ventilasjonen i forbindelse med baderoommene. 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 rettvise 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

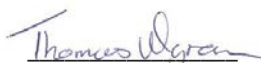
Borettslaget vurderer likviditetsrisikoen til å være svært lav.

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 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/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 / kostnader		
Finansinntekter		9 000
Finanskostnader	3 320 000	
Resultat finansposter	-3 320 000	9 000
Årsresultat	2 369 000	6 337 000
Estimering disponible midler		
Budsjettert 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. Før 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 husordensreglenes 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 sterkluktende 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 natтеро 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 ventelisteplass. 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, saklisten 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 advokaten 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, sakslisten 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 sakslisten 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

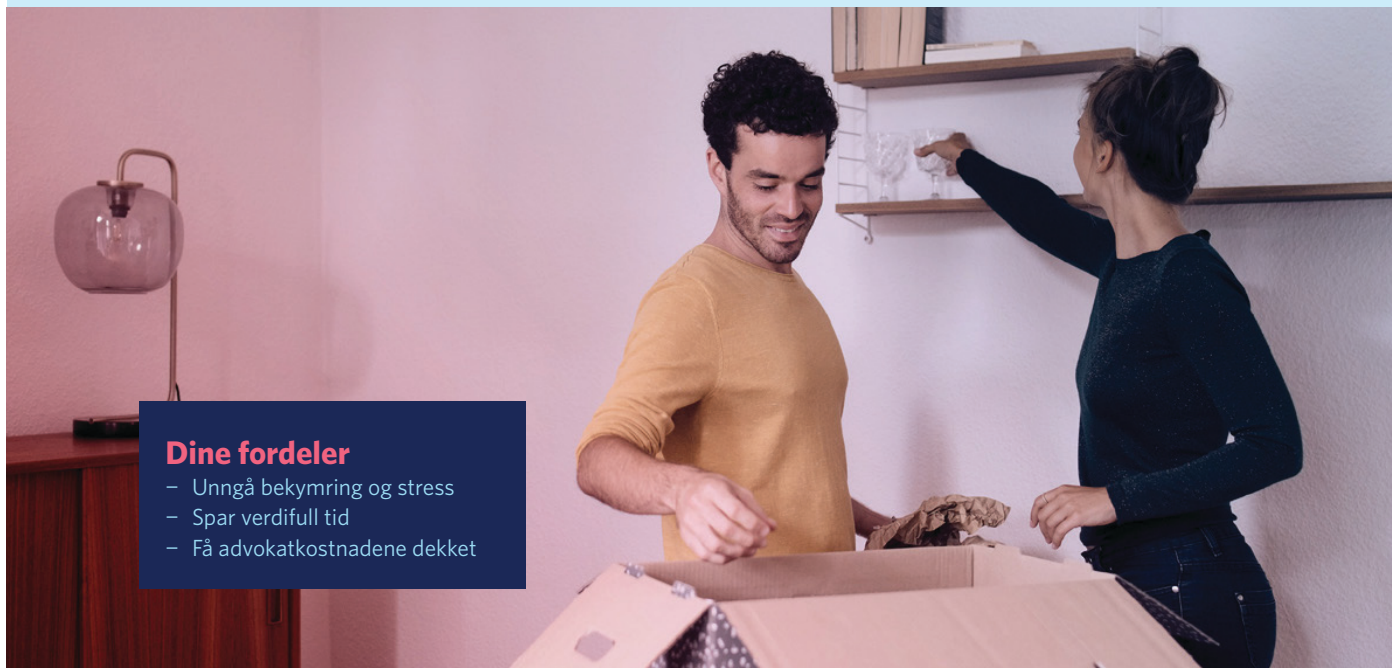
 Skappel, Kristoffer G



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no
+47 458 84 505

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Michelle Lehn Jensen
michelle.lehn@emera.no
458 84 505

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING