

Tilstandsrapport

📍 Veitvetstubben 6 B, 0596 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 89, bnr. 24

Andelsnummer 95

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 21.09.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 12699-2125

Referansenummer: VK9460

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen



HARALDSEN
TAKSERING



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

Norsk takst

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



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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer. Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med tegl og panel. Pulttak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering, vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av laminat, malte vegger og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Etasjeskiller er av betongdekke. Stue og soverom er kontrollert. Førstnevnte har ca. 25 mm, og soverommet har 15 mm skjevhet. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipeløp i stue. Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten. Bygningsdelen er gjennomgående for flere enheter og er en del av felles areal. Anbefales kontroll hvis det ikke er foretatt. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover ferdigattest datert

2019.

Bad fra 2019 legges til grunn.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er sluk med klemring og ukjent tettesjikt/membran. TG1 settes med bakgrunn i alder.

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Kontroll utført med måling på overflate i dusjsone, ingen negative utslag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin, kjøleskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til kanal. Det er ikke demontert deler for å kontrollere rørføring i kanaler eller kasser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Skap er plassert på bad.

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er fra 2005. Den er plassert på kjøkkenet.

Elektrisk oppvarming i boligen

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

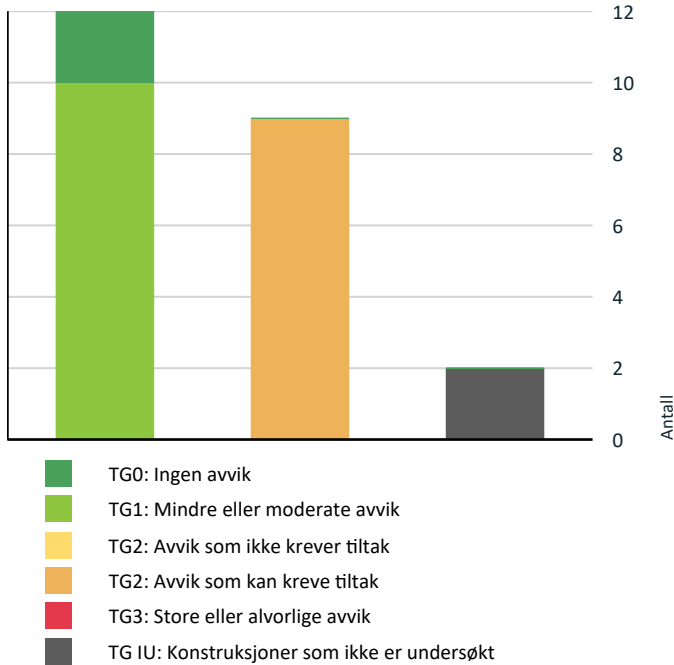
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bod er fjernet, alkove er etablert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmen, alder tatt i betraktning. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig. TG2 grunnet alder.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fall mot sluk er målt til mindre enn 1:50 80cm ut fra sluket i henhold til Tek17.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

! **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg.
Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

! **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Ved søk etter fukt på overflate med fuktindikator ble det ikke påvist negative utslag. Dette er ingen garanti på at skjulte konstruksjoner er uten skader.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1957

Kommentar

Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har eldre malte trevinduer med 2-lags glass samt nyere fra 2014 på kjøkkensiden. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

TG 2 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering. Balkongdør med glass.
Glassdør til balkong nummer 2.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres det at dørene innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med adkomst fra stuen. Utførelse med laminat og flis på dekke. Glassvinduene kan skyves til siden for god lufting av rommet. Rekkverk ca 1000mm, bakkenivå ca 10,5m.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas lokal utbedring.

Terrasse virker å fungere etter tiltenkt funksjon. Påregnelig med overflatebehandlinger med tiden.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av laminat, malte vegger og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Stue og soverom er kontrollert. Førstnevnte har ca. 25 mm, og soverommet har 15 mm skjevhet. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

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 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG IU Pipe og ildsted

Pipeløp i stue. Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten. Bygningsdelen er gjennomgående for flere enheter og er en del av felles areal. Anbefales kontroll hvis det ikke er foretatt.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmen, alder tatt i betraktning. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig. TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover ferdigattest datert 2019.

Bad fra 2019 legges til grunn.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fall mot sluk er målt til mindre enn 1:50 80cm ut fra sluket i henhold til Tek17.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre selv om fallet er noe svakere enn hva forskriften tilsier.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk med klemring og ukjent tettesjikt/membran. TG1 settes med bakgrunn i alder.



4. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Boligen fungerer med dette avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Kontroll utført med måling på overflate i dusjsone, ingen negative utslag.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Ved søk etter fukt på overflate med fuktindikator ble det ikke påvist negative utslag. Dette er ingen garanti på at skjulte konstruksjoner er uten skader.

Konsekvens/tiltak

- TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin, kjøleskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til kanal. Det er ikke demontert deler for å kontrollere rørføring i kanaler eller kasser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Skap er plassert på bad.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er fra 2005. Den er plassert på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen

Tilstandsrapport

TE 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

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

Ja I selgers botid.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Arbeider 2024 med diverse nye kurser og stikkontakt med papirer. Ingen papirer på øvrige arbeider eller anlegget. Innvendig anlegg med noe ulik alder.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

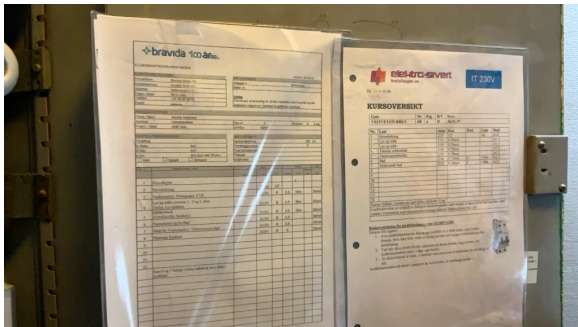
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

Tilstandsrapport



Dokumentasjon av det elektriske anlegget
Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

OPPDRAGGSGIVER/UNDRE		ANLEGGSEIER	
Firma/Navn	Moss	Firma/Navn	Moss
Kontaktperson	Ståle	Adresse	Vakkertubben
Adresse	Vakkertubben 6B	Postboks	0596 Oslo
Postboks	0596 Oslo	Postnr/Postk	0596 Oslo
Telefon	4928278	Telefon	
Epost		Signaturnavn	
Kundnr			

DIRIGENTPÅSVAR	
Dirigentnavn	Pålagt dato
	23.10.24

UTARBEIDET AV	
Firma/Navn	Drømmeaplan AS
Kontaktperson	Arvid Elgen
Adresse	Hagerveien 6
Postboks	2614 Oslo
Telefon	8751825
Epost	arvid@aplan.no
Oppdragsnr	2409100
Elektriker-ID	

ANLEGGSBESKRIVELSE	
<input type="checkbox"/> Nyinstallasjon	<input type="checkbox"/> Utvidelse
<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Prosjektering
<input type="checkbox"/> Utførelse	<input type="checkbox"/> Utførelse
Utløst i henhold til:	NEK 400: <input checked="" type="checkbox"/> (Anng utgave): 2022
Arbeid:	(Beskriv norm):
Måler nr:	Type installasjon: Inngreper

BESKRIVELSE/KOMMENTAR
Prøving av 4 stk. kupper til trykkesett. Montert 4 stk. nye jordfeilsautomater. Montert kontrollvakt for påkjenning. Montering av stikkontakt for vaskemaskin, oppvaskmaskin og støvsuger. Montert stikkontakter under trykkesett.

TE 0 Brann tekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brann tekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brann tekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brann tekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 oppdager 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)		
4. Etasje	70	5	13	88	
SUM	70	5	13		
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, alkove	Bod kjeller 1, bod kjeller 2	Innglasset balkong

Kommentar

Takhøyde ca 2,53M
2 Boder i kjeller ca 4m2 og 1,3m2

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Bod er fjernet, alkove er etablert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Elektro. Det foreligger kvitteringer på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Sadriye Yazicioglu	Kunde

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, Allstad Grunneiendom AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØVRE VEITVET BORETTSLAG	948740184			Yazicioglu Sadriye, Yazicioglu Ziya

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

95

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Fusjon/Fisjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest bad og div rehabilitering.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Faktura		Internt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 brukeren 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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, 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 rent 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 ulike definisjoner 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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/VK9460>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Veitvetstubben 6B, 0596 OSLO

11 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Veitvetstubben 6B

Postadresse

Veitvetstubben 6B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden kjøp

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP2391925.3.1

Informasjon om selger

Selger

Yazicioglu, Ziya

Selger

Yazicioglu, Sadriye

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Total oppusing

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

.....

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt nye kurs til kjøkken

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

...

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og k per, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95097962

Egenerklærings skjema

Name
Yazicioglu, Ziya

Date
2025-09-11

Name
Yazicioglu, Sadriye

Date
2025-09-11

Identification
 **bankID** Yazicioglu, Ziya

Identification
 **bankID** Yazicioglu, Sadriye



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Yazicioglu, Ziya
Yazicioglu, Sadriye

11/09-2025
17:37:03
11/09-2025
17:40:55

BANKID
BANKID

Boliginformasjon

155 - Øvre Veitvet Borettslag

Utarbeidet av Agio Forvaltning

04.03.2025



Innhold

Generelt.....	1
Opplysninger om andelen/seksjonen:.....	2
Fellesutgifter:	2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:.....	2
Strømvatle 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:	Eiendomsmeglerne AS
Deres ref.:	202250034
Vår ref.:	BO-2025-155-095
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	04.03.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse «202250034» på andel/seksjon nummer 095 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.:	095
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	89/24/095
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Thomas Myran
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:	Yazioglu, Ziya
Eier 2 iht. vårt register:	Yazicioglu, Sadriye
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Andel felleskostnader	4 609,00
Totale fellesutgifter pr. mnd.	4 609,00

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

Restanse:

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

Selgers restanse pr. 04.03.2025: kr. 0,00

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 lånebeløp på selskapet:	13 347 395,00
Registrert lånesaldo på leiligheten:	59 586,59
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	2
Registrert utløpsdato:	01.08.2031

Beskrivelse:	2242 - Lån 9820.76.57859 - OBOS
Geldende rente:	5,59 %
Registrert lånebeløp på selskapet:	49 596 416,00
Registrert lånesaldo på leiligheten:	221 412,56
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	30.05.2048

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 04.03.2025: kr. 280 999,14

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	285 673
Andel formue pr. 31.12.2024:	37 025

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. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Utlysning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- 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.

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

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager.

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 2046 i 93 år 1983. 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



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

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

Digital deltagelse

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

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

FULLMAKTSSKJEMA:

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

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

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

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

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst.

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

FULLMAKT

Andelseiers navn: _____

Leilighet nr: _____ eventuelt adresse: _____

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

Fullmektigens navn: _____

Dato: ____/____/____

Andelseiers underskrift

ÅRSMELDING FRA STYRET
for året 2024

Øvre Veitvet Borettslag
Org.nr.: 948740184



Om borettslaget

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

Styret

Styret har for året 2024 bestått av:

Styrets leder: Thomas Myran

Nestleder: Anila Hanif

Styremedlemmer:

Tommy Cem Gürsel

Nina Lagerløv Matsholdt

Kjell Rune Lind

Varamedlemmer:

Shilochana Agrawal

Souad Laatiaoui

Sol Anna Sofia Kristina Backman

Styrets arbeid

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

Manglende kredittverdighet/betalingsanmerkninger

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

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

Prosjekter og arbeide

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

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

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

Nøkler

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

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

Mulig brudd på GDPR

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

Rettslige prosesser

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

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

Oppfølging av vedtak på fjorårets generalforsamling

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

Sykkelvaskeplass

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

- Frost og vanntilførsel
- Avrenning, fare med montering i nærhet av bygg, vann i kjellere?
- 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 ila 2025.

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

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

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

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

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

Sosialt

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

HMS

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

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

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

Økonomi

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

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

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

Forretningsfører er AGIO Forvaltning AS.

Oslo, 08.04.25

Thomas Myran
Styrets leder

Anila Hanif

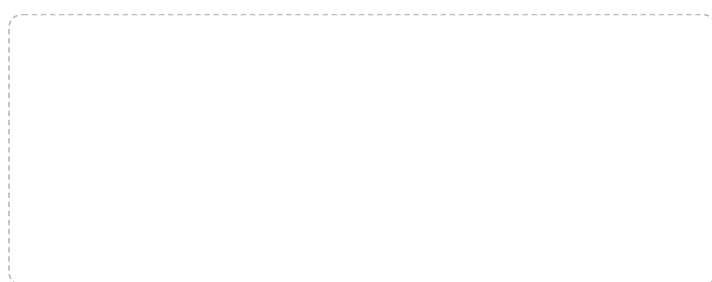
Nina Matsholdt

Kjell Rune Lind

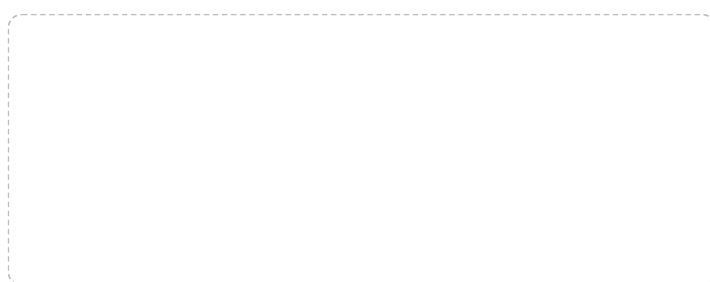
Tommy Gürsel

155 Årsregnskap 2024

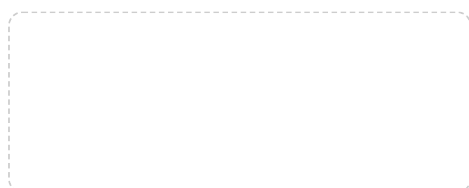
Signert av følgende



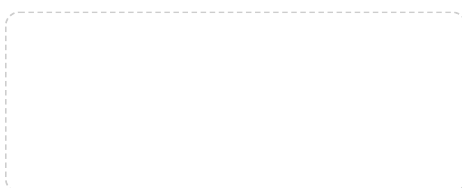
Signatur 1



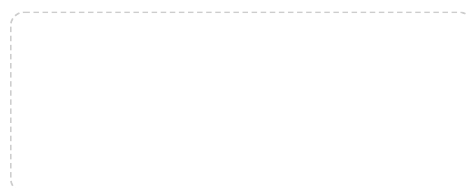
Signatur 2



Signatur 3



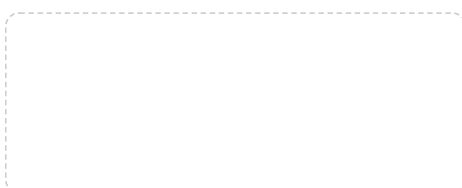
Signatur 4



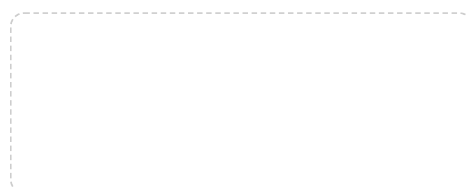
Signatur 5



Signatur 6



Signatur 7



Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

155 - Øvre Veitvet Borettslag



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

Resultatregnskap

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

Balanse pr. 31.12.2024

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

Balanse pr. 31.12.2024

OSLO, 31.12.2024
155 - Øvre Veitvet Borettslag

Thomas Myran
Styrets leder

Tommy Cem Gürsel
Styremedlem

Nina Matsholdt
Styremedlem

Kjell Rune Lind
Styremedlem

Anila Hanif
Nestleder

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

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

Fordringer

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

Eierskifter

Det har vært gjennomført 19 eierskifter i regnskapsåret.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

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

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

Note 2 Personalkostnader

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

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

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

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

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	225 179
Sum Energi og brensel	225 179

Note 5 Andre driftskostnader

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

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

Note 6 Kommunale avgifter

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

Note 7 Finanskostnader

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

Note 8 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

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

Gnr. 89/bnr. 24

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

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

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

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	58 377
Sum Andre kortsiktige fordringer	58 377

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

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

Note 11 Egenkapital

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

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

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

Note 12 Disponible midler

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

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

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

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

Andeler	Lån 1	Lån 2
224	63 460	222 212

Note 14 Borettsinnskudd

Borettsinnskudd	2024
Sum Borettsinnskudd	1 179 000

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Øvre Veitvet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Veitvet Borettslag som viser et overskudd på kr 3 449 670. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 23. april 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor



Budsjett

2025

155 - Øvre Veitvet Borettslag



Budsjett

155 - Øvre Veitvet Borettslag

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

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

Felleskostnader og andre inntekter

Felleskostnader pr. brøk

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

Endring av felleskostnader **5 %**

Se her hvordan vedtatte endringer påvirker

økonomien: **133 521**

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

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

Kommentar til endringen

Andre felleskostnader

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

Kommentar til endringen

Andre inntekter

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

Kommentar til endringen

Faktureres ikke separat på faktura, inkludert i felleskostnader

Faktureres ikke separat på faktura, inkludert i felleskostnader

Driftskostnader

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

Lønn, honorarer og personalkostnader

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

Finans

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

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

Beregning av fellesgjelden

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

Kommentar

Informasjonen er hentet fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver.

Fordeling av lån 11461117

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

Beregning av fellesgjelden

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

Kommentar

Informasjonen er hentet fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver.

Fordeling av lån 9820.76.57859

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

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

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

Hilsen,

Salvador Gomez

Styrets innstilling:

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

Vedlegg til sak 6. 2 - Fast styredag på styrerommet

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

Bente

Avsender:

Bente Løvaas

Styrets innstilling:

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

Vedlegg til sak 6.3 - Ansettelse av vaktmester

1. VAKTMESTER

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

Forslagene er fra Oguz Subas
Veitvetstubben 6D

Mvh Oguz Subas

Styrets innstilling:

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

Vedlegg til sak 6.4 – Dugnad

2. FÅ TIL ÅRLIG DUGNAD

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

Forslagene er fra Oguz Subas
Veitvetstubben 6D

Mvh Oguz Subas

Styrets innstilling:

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

Vedlegg til sak 6.5 – Gjesteparkeringsplasser

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

Mvh,
Bharat

Styrets innstilling:

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

Vedlegg til sak 6.6 – Valg av brannalarmløsning

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

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

Vedlagt er – Dokument 6.6.1 – Tilbudet fra Sfty.

Vedlagt er – Dokument 6.6.2 – Tilbudet fra Firesafe AS

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

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

Styrets innstilling:

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

Vedlegg til sak 6.7 – Endring av vedtektene

Styret ønsker å ta inn enkelte 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 varslings og trygghetspakke for Øvre Veitvet Borettslag

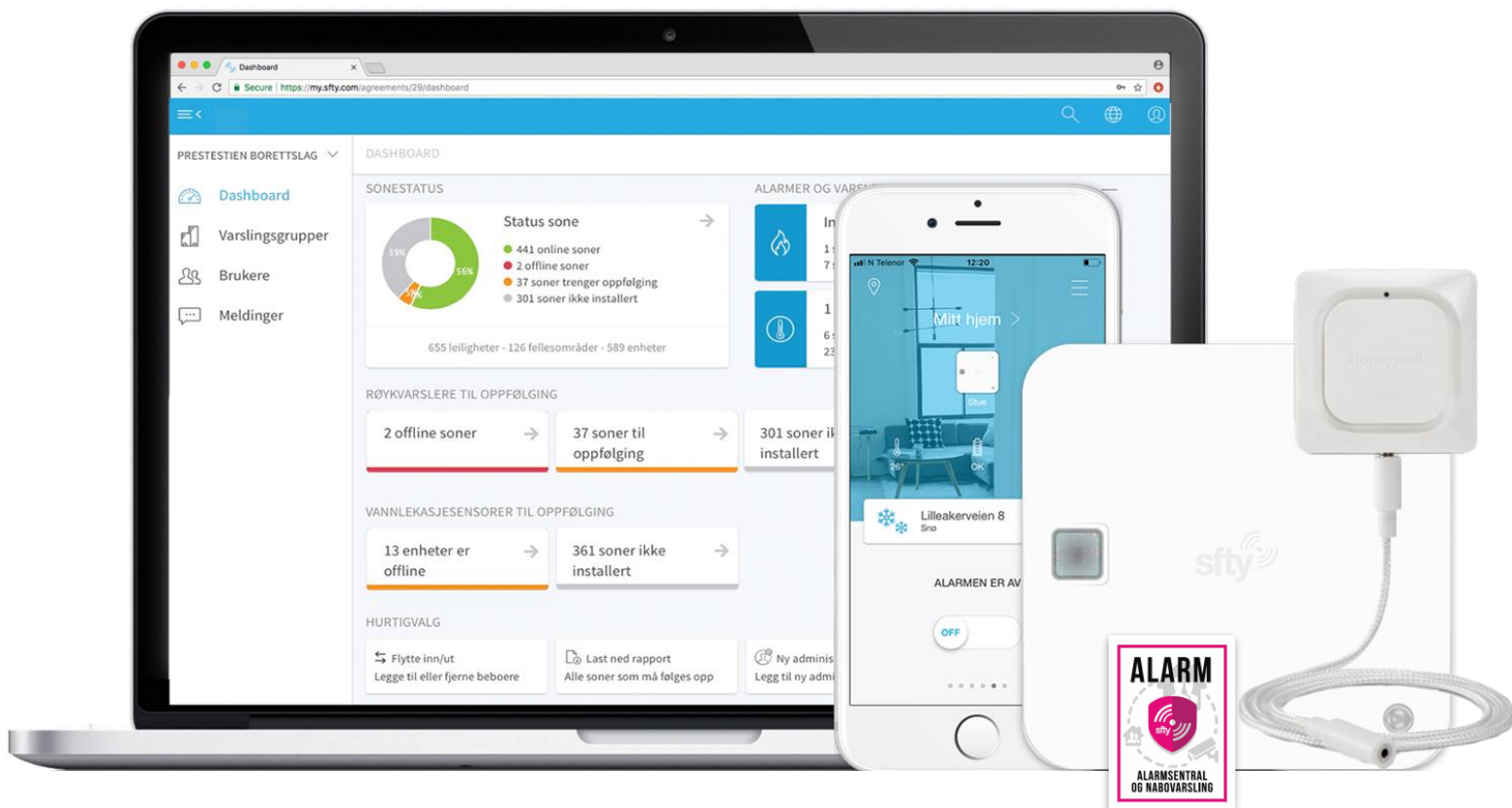


TRYGGHETSPAKKE for både Styret og Beboere

ALLE BEBOERE
STYRET
DOKUMENTERER
ALARMSENTRAL
FORSINKELSE

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





Forventninger og krav til felles varsling

Styret:

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

Beboere:

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

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

TILBUD leiligheter og fellesområder - 2 varslere i hver leilighet

Prisalternativet under inkluderer:

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

Vi kan også tilby finansiering; Felles Trygghet som en tjeneste

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

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

Inkludert:

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

Annet:

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

Besparelser:

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

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

TILBUD leiligheter og fellesområder - 1 varsler i hver leilighet

Prisalternativet under inkluderer:

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

Standard avtale	Antall	Kostnad
Sfty Sense Multivarsler	416	520,000
Nettutstyr (Ruter+Aksesspunkt)	Inkludert	371,780
Installasjon Sfty enheter	Inkludert	182,000
Installasjon nettverksutstyr og infrastruktur	Inkludert	513,150
Prosjektledelse, Opplæring og ferdigstilling	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, tekniskrom og kjellere)
- Tilkoblet døgnbemannet Alarmstasjon
- Administrasjonsportal for styreleder/HMS ansvarlig med enkel oversikt over hva som virker/ikke virker
- Gratis tilleggstjenester for å motivere beboerne til å skifte batterier i egen røykvarsler (*se neste side*)
- Inkludert Meldingstjeneste for at styret enklere skal kunne kommunisere til beboere (SMS, Push, Epost)

Annet:

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

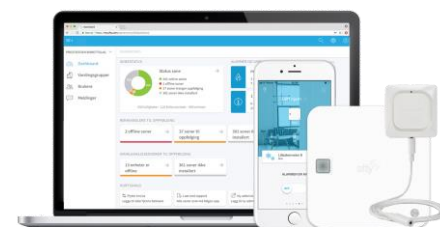
Besparelser:

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

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

En løsning for STYRET

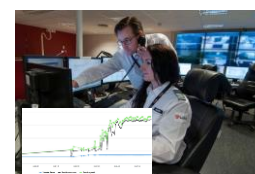
- En fremtidsrettet løsning, som holder kontroll på mer enn brannvarsling
- Styret får en egen **kontrollportal** for brannsikkerhet og vannlekkasje
- **HMS: Status** og dokumentasjon på brannsikkerheten og vannlekkasje
- **Meldingsplattform** for viktig informasjon til beboere
- Enklere drift:
 - Løsningen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



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

Overvåket av FG godkjent alarmstasjon

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



...Og en løsning for BEBOERE

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

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

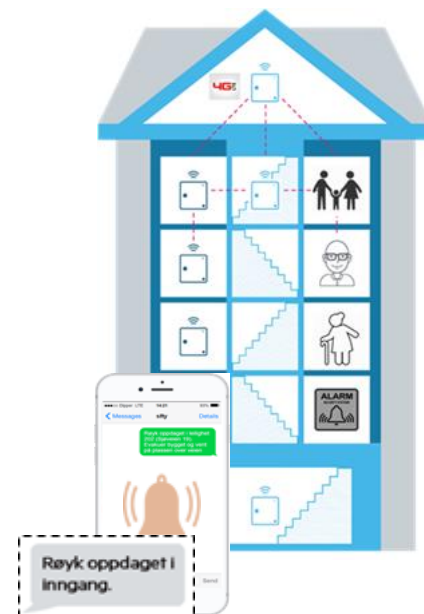
- Slå Innbruddsalarm PÅ/AV i app
- Se batterinivå og status for din røykvarslere
- Følg med på temperatur og fuktighet i hjemmet ditt
- Motta meldinger når det er for kaldt på barnerommet
- Trygghetsnettverk: Inviter familie og venner
- Personlig Sikkerhet (Inkluderer *Følg Meg* og *Hjelp Meg* tjeneste)



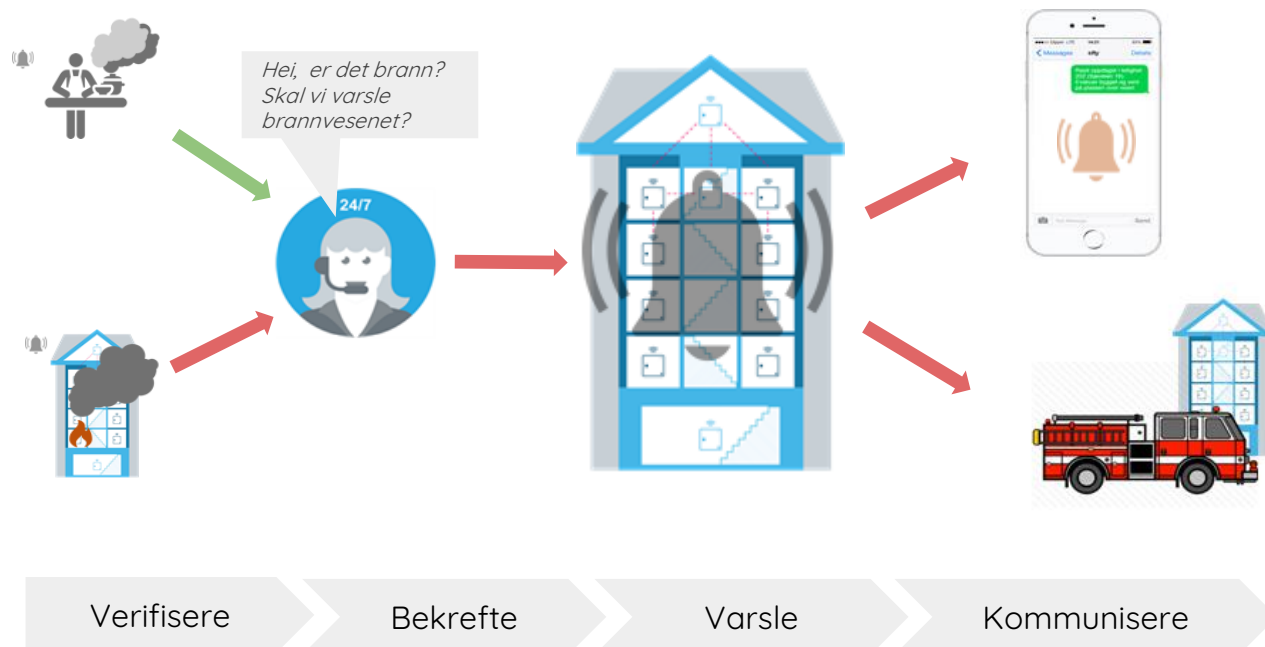
"Erfaring viser at 30-40% av sameiets røykvarslere ikke virker/godkjent" (Kilde: Sfty)

Hvordan virker det trådløse?

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



Bedre kommunikasjon ved alle hendelser



Hvorfor velge oss?

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

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

Trådløs fremtid

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

Litt teknisk

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

Fakta og Referanser mht regelverk

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

Konklusjon og hva sfty gir utover kravene:

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

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

Sfty utløser normalt ingen søknadsplikt.

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

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

a. Installasjonen ikke fysisk bryter med en branncelle

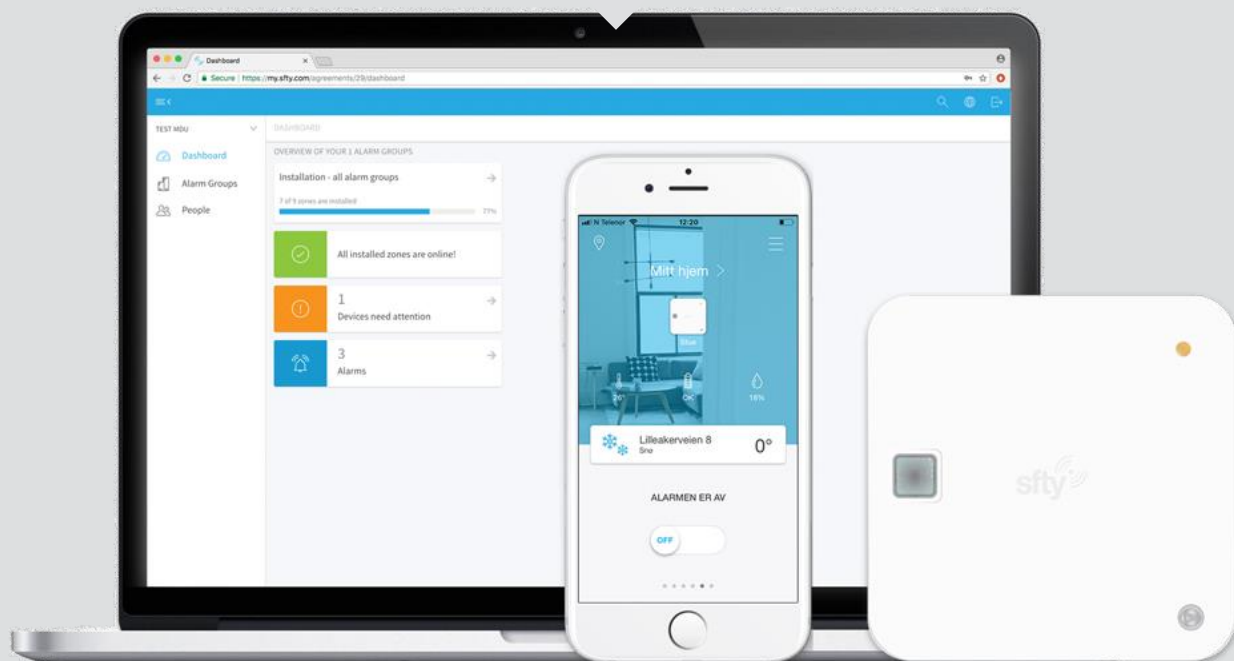
b. Røykvarslerne er sertifisert etter NS-EN14604 og/eller ikke omfattes av standarden for brannalarmanlegg (NS3960).»

Dårlige råd

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

sfty AS

Vurdering av regelverk i eksisterende bygninger og sfty



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

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

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

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

Sammendrag

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

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

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

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

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

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

Innhold

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

1 Introduksjon

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

De styrende dokumentene for denne rapporten er:

Dokument (forkortelse)	Beskrivelse
Forskrift om brannforebygging med veiledning (FOB)	Forskriften gjelder plikter for: <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 brannslukkeutstyr
Byggeforskrift 1985 (BF85)	Byggeforskriften som var gjeldende mellom 1985 og 1987. I henhold til FOB skal eldre byggverk som ikke er lovlig oppgradert vurderes opp mot sikkerhetsnivået i BF85.
Byggeforskrift 1987 (BF87) med veileder	Byggeforskriften som var gjeldende mellom 1987 og 1997. BF87 er svært lik BF85.
Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven 1997 (TEK97) med veiledninger (VTEK97)	Byggeforskriften som var gjeldende mellom 1997 og 2010. Den tekniske forskriften er revidert tre ganger. Den første funksjonsbaserte byggeforskriften.

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

Denne rapporten vil ta for seg:

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

2 Oppbygging av regelverket

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

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

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

2.1 Brann- og eksplosjonsvernloven

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

2.2 Forskrift om brannforebygging

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

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

2.3 Veiledning til forskrift om brannforebygging

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

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

2.4 Standarder

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

3 Vurdering og anvendelse av regelverk

Dette kapitelet oppsummerer krav som stilles til brannvarsling for bygg prosjektert før TEK10 trådte i kraft. Alle bygninger må til enhver tid 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 slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig

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

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

3.1.2 FOB § 8 Oppgradering av byggverk

Eieren av bygget er pliktig til å oppgradere brannvarsling til minst det nivået som stilles i BF85 eller senere [6]. I henhold til veiledningen skal alle byggverk som er lovlig oppført eller oppgradert etter 1985 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 røykvarslere vil alle i boligen varsles ved at sirenen starter og alle i boligen får varsling gjennom app og på SMS. Ved falsk alarm vil man kunne desensitivisere sensoren og stilne sirenen til man har fått bort røyken. Umiddelbart etter utløst alarm tar alarmselskapet kontakt for å bekrefte om det er falsk alarm. sfty levers også med en brukerdefinert forsinkelsestid før alle i bygget varsles. Dette er for å hindre falsk alarm og unødvendig evakuering av bygget.

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

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

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

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

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

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

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

5 Vedlegg: Referanser

5.1 FOB med veiledning

[1] § 7 *Brannvarsling og manuelt 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 røykvarslere 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 funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.»

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

«Hvem er ansvarlig for at byggverket har røykvarslere og slukkeutstyr

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarslere 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 røykvarslere 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 slokking av brann, skal være godkjent i samsvar med offentlige krav. Godkjente røykvarslere skal være CE-merket, og i tillegg være merket med NS-EN 14604, DSB 235 eller SNR 235.»

[4] *Veiledning til § 7 Brannvarsling og manuelt 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 slokking.»

[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. Røykvarslere 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 røykvarslere kunne plasseres kun i det ene rommet. Dersom det er adskilte rom vil ikke én røykvarslere kunne dekke begge rom.»

[6] § 8 Oppgradering av byggverk:

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

[7] Veiledning til § 8 Oppgradering av byggverk:

«Byggverk som er lovlig oppført eller oppgradert etter 1985

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

Eldre byggverk som ikke er oppgradert

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

[8] Veiledning til § 8 Oppgradering av byggverk:

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

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

[9] § 9 Eierens systematiske sikkerhetsarbeid:

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

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

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

5.2 BF85

[10] 31 Boliger:

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

5.3 BF87 med veiledning

[11] 31 Boliger

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

[12] Veiledning til 31 Boliger:

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

5.4 TEK97

5.4.1 TEK97

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

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

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

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

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

5.4.4 TEK97-4 og VTEK97-4

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

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

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

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

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

5.5 TEK10

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

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

Spørsmål og svar til felles brannvarsling

Hvordan er beboernes personopplysninger beskyttet?

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

Hvilke tjenester er inkludert i abonnementet?

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

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

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

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

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

Er det ikke bedre om brannvesenet varsles direkte?

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

Er det mulig å pause/mute røykvarsleren?

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

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

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

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

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

Kan jeg benytte innbruddsalarmen når jeg har hund?

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

Hvem blir varslet ved innbrudd?

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

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

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

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

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

Hvor ofte må batteriene byttes?

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

Får jeg melding om når batterier bør byttes?

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

Må jeg benytte Energizer AA Lithium batterier?

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

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

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

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

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

Hva skjer om alarmen går og jeg ikke er hjemme?

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

Er det Sfty sin egen Alarmsentralen?

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

TILBUD BRANNALARM

ØVRE VEITVET BORETTSLAG,
OSLO

LEVERT AV FIRESAFE

29.10.2024

Innholdsfortegnelse.

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

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

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

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

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

1 FIRESAFE SOM LEVERANDØR

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



2 UTSTYRS SPESIFIKASJON

2.1 Bygningsbeskrivelse

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

2.2 Tilbudt løsning

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

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

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

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

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

2.4 Prisoppsett – bestykning Brannalarm Kategori 1. kablet system

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

2.5 Opsjoner

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

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

3 BENYTTET REGELVERK FOR PROSJEKTERING

VIKTIG!!!

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

	<ul style="list-style-type: none"> – Det skal være minst en detektor pr. etasje – Akustiske alarmorganer skal plasseres slik at alarmstyrken er minst 60dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket – Detektorer og akustiske alarmorganer skal installeres i trapperom, fellesarealer i kjeller og loft – Manuelle meldere skal installeres i trapperom ved hovedinngang <p>Alarmorganer i leiligheter og fellesarealer skal aktiveres ved:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alarm utløst i fellesarealer 2. Alarm utløst i leiligheter som ikke er kvittert ut i henhold til byggets alarmorganisering (Typisk forsinkelse er 3 til 5 minutter)
Annet:	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. kompaktsentral med integrert display. Sentralen som leveres har klartekstpanel på norsk som angir eksakt hvilken detektor som gir feil / brann melding.

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

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

4.2 Brannmannspanel (opsjon 1)

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

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

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

4.3 Lokal avstillingsknapp (opsjon 2)

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

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

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

4.4 Forsinkelse ved utløst brannalarm (bygårdsfunksjon)

Systemet har en alarmorganiseringsmulighet slik at man legger inn en forsinkelse på alarmer fra leiligheter med for eksempel 3 minutter. Dette fungerer da på den måten at man får lokal varsling hos seg selv og har da 3 minutter på seg til å gå til byggets brannsentral eller brannmannspanel å avstille 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)	Dette er en innmurt nøkkelsafe som kun Brann og Redningsetaten (BRE) har nøkkel til. Safen er overvåket mot innbrudd og alarm varsles 110 sentral så snart noen prøver å bryte opp denne. I denne nøkkelsafen skal det låses inn nøkler til bygningsmassen slik at disse er tilgjengelige ved en evt. brannalarm utrykning. Safen plasseres i fasaden utenfor oppgangen hvor brannsentral er plassert. Dersom man ønsker overføring av alarm til 110 sentral vil det kreves at det monteres en nøkkelsafe i fasaden. Avtale om overføring gjøres mellom anleggseier og 110 alarm mottak, men Firesafe AS vil fylle ut alle søknader.

4.6 Alarmorganisering

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

Utløst alarm i leiligheter:

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

Alarm varsles så i hele bygget.

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

Utløst alarm i fellesarealer:

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

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

4.7 Styringer

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

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

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

4.9 Ekstra markerings/ledelys (Opsjon 9-10)

Ved endring eller ytterligere ønsker om flere nøddlys, se opsjoner

4.10 Idriftsettelse

Idriftsettelse og programmering en gang er inkludert i tilbudet.

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

4.11 Brukerspesifiserte data og alarmtekster

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

Denne teksten må overleveres Firesafe AS 2 uker før idriftsettelse.

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

4.12 ORIENTERINGSPLAN (O-PLAN)

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

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

4.13 Dokumentasjon

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

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

- Ferdigattest fra Plan & Bygg
- Funksjonsbeskrivelse
- Idriftsettelsesrapport

Dokumentasjon sendes kontaktperson elektronisk på dennes mailadresse.

4.14 Opplæring

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

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

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

5 TILBUDSSPESIFIKKE BETINGELSER

5.1 Priser – Betalingsplan – Valuta - Gyldighet

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

5.2 Leveringstid

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

5.3 Forutsetninger / Forbehold

FS holder alt kabel /festemateriell og utstyr.

- Maling og flikk er ikke inkl. i tilbudet.
- Alle gjennomføringer foretatt av FST 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 søknadsplikt i forbindelse med installasjon, endring og utvidelser av brann- og sikkerhetsanlegg.

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

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

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

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

7.2 Kostnader forbundet med søknad PBE

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

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

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

8 TIMEPRISER FOR ARBEID UTOVER TILBUD

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

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

9 REFERANSER

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

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

10 GENERELT

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

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

[Firesafe HMS Kvalitet og Miljø](#)

Med vennlig hilsen
Firesafe AS Tech, Kontroll & Service

Kyrre Malnes
Salgsingeniør Brannalarm & Nødløs / Branntekniske systemer / Øst



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

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

VIL DU VITE MER?

På våre nettsider finner du oppdatert informasjon om:

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

KONTAKT

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

PRODUKTDATABLAD








BRANNALARMSENTRAL EBL512G3, 5000, 5001



EGENSKAPER

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

DATA

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

GENERELT

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

RELATERTE PRODUKTER

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

VS: Brannalarm Øvre Veitvet Borettslag, Oslo

Fra: Kyrre.Malnes@firesafe.no

Til: ovreveitvet@styremail.no

Kopi: Frode.Borgen@firesafe.no

Dato: 03:22 29.04.2025

Kategorier:

Lest av:

Kjell Rune Lind 29.04.2025 18:25:40

Thomas Myran 29.04.2025 20:31:17

Vedlegg:

Hei Thomas

Vi monterer Alarmsender i alle sentralene med sms varsling på brannalarm eller feil alarm for 20 000,- eks mva ekstra.

Vi kan route dette til Døgnbemannet alarmstasjon. Det vil da tilkomme abonnements pris fra de på dette. (ca kr. 148 pr alarmsender)

Vi kan også tilby leasing avtale på brannalarmanlegget. Om dette kan være interessant.

Vi er jo da en profesjonell part i forbindelse med både montering og årlig kontroll med Godkjenninger fra <https://www.fgkontroll.no/>

Både med godkjenning på selskap, montører og teknikere.

Jeg lagde tilbud til dere 2024 med følgende kravspekk som tilfredsstillende regelverk og prosjektering etter **NS-EN 54, NS3960:2019 og TEK-17**

[Ønsker dere ikke brannalarmanlegg i henhold til denne?](#)

Tilbud omfatter følgende bygningsmasse: (også fellesområder som kjeller med vaskerom, teknisk rom, leiligheter og trappeløp) Kategori 2 heldekkende.

Veitvetstubben 3A-5
Veitvetstubben 1A-E
Veitvetveien 7A-C
Veitvetstubben 2A-C
Veitvetstubben 4A-C
Veitvetstubben 6A-D
Veitvetstubben 8A-10C

Dersom Firesafe skal utføre årlig kontroll (som er lovpålagt) inkluderer den telefon support 24/7. Batteribytte er inkludert i denne årlige kontrollen

En slik årlig kontroll vil ligge på kr 46 700,-eks.mva. Denne inkluderer test av anlegget og bytte av 896 batterier hvert 4 år. Det vil da ikke tilkomme ekstra kostnader for batteribytter hvert 4 år. Da dette er iberegnet den årlige summen,

Med vennlig hilsen

Firesafe AS

Kyrre Malnes

Salgsingeniør Brannalarm & Nødlys / Branntekniske systemer / Øst

Kyrre.malnes@firesafe.no / Mobil +47 911 70 446 / Sentralbord +47 09 110

Robsrudskogen 15 / PB 6411 Etterstad / NO-0605 Oslo

firesafe.no

Vedtekter for Øvre Veitvet Borettslag Org. nr. 948740184

Revidert på ordinær generalforsamling den 24. juni 2024
Revidert på ordinær generalforsamling den 11. mai 2011
Revidert på ordinær generalforsamling den 6. mai 2009
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24. april 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øvre Veitvet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i fo

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre – 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseier. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kon
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte..
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se punkt 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, leilighetens ytterdør, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) Andelseieren skal sørge for tilstrekkelig utlufting slik at fuktskader ikke kan oppstå.

5-2 Borettslagets 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 besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

7-4 Trusler

Alvorlige trusler mot styret eller borettslagets ansatte, vil føre til politianmeldelse. Trusler kan føre til salgspålegg og/eller fravikelse jfr. vedtektenes pkt. 7-2 og 7-3.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene. Et varamedlem tar styremedlemmets plass hvis styremedlemmet ikke er tilstede.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

###

Vedtekter for Øvre Veitvet Borettslag Org. nr. 948740184

Revidert på ordinær generalforsamling den 24. juni 2024
Revidert på ordinær generalforsamling den 11. mai 2011
Revidert på ordinær generalforsamling den 6. mai 2009
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24. april 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) **Borettslaget består av 224 andeler, fordelt på adressene Veitvetstubben 1-10.**
- (2) Andelene skal være på kroner ett hundre – 100,-.
- (3) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (4) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune.
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune.
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte..
- (5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. **Gjeldende vedtekter vil til enhver tid være tilgjengelig på borettslagets hjemmeside, www.ovreveitvet.no.**

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

(4) 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 unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

- (3) **Søknad om godkjenning finnes på borettslagets hjemmeside www.ovreiveitvet.no.** Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (5) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se punkt 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennor, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, leilighetens ytterdør, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) Andelseieren skal sørge for tilstrekkelig utlufting slik at fuktskader ikke kan oppstå.

5-2 Borettslagets 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. Ventelistepriippet gjelder også ved ønske om skifte av plass

(3) Ved uklarheter vedr. listeføring, innmeldingsdato eller dets like, vil styret avgjøre rekkefølgen på listen. Kan ikke slik avgjørelse tas, for eksempel ved manglende informasjon/dokumentasjon, vil plassering avgjøres ved loddtrekning.

(4) Hvis andelseier på venteliste tilbys plass, men ikke ønsker denne når tilbudet gis, så mistes plassen på ventelisten.

(5) Hvis plassen står ubenyttet i mer enn 6 måneder, anses bruken som opphørt og plassen vil tildeles ny bruker.

(6) Hvis andelseier flytter, mistes retten til tildelt plass. Dvs. plassen kan ikke selges med andelen.

(7) Styret vedtar leiepriser for plassene. Endring i leien skal varsles med 1 mnd. Uteblitt betaling vil medføre oppsigelse av plassen.

5.5 Bruk av fellesarealer/kjellere

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens 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 framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

###

Sak 8.1 – Oppfølging fra forrige generalforsamling: Opprettelse av sykkelvaskeklass

Sak 6.2 fra i fjor lød:

Sak 6.2 Etablering av sykkelvaskeklass

Lagt frem av Karen Thorsdalen

Forslag - Vedtatt med 33 stemmer

"Styret gis fullmakt til å utrede og eventuelt etablere sykkelvaskeklass"

Styret har utredet dette, og valgt å ikke gå videre med oppgaven utover utredningen.

Begrunnelse:

Etter å ha konsultert fagfolk, så anser styret det både for økonomisk krevende, men også utfordrende mtp. forbruk/søl av vann, risikoen for at vann trenger inn i kjellere om denne plasseres ved en av blokkene osv., slik at styrets innstilling er at man ikke går videre med dette.

For helårsbruk er man avhengig av oppvarmet tilførsel – og avrenning - av vann, noe som vil være en kostnadskrevende installasjon.

Kostnadsoversikt:

Sykkelvaskeklass - Bike System Vaskestasjon	47.500,-
Montering, inkl. underlag, plen osv. (anslått av anleggsgartner)	15.000-25.000,-
Tilførsel/avløp (anslått av rørlegger)	35.000-50.000,-

Kostnadsramme: 100.000 til 125.000,-

Styrets innstilling:

Vi etablerer ikke sykkelvaskeklass i borettslaget

Sak 8.2 – Oppfølging fra forrige generalforsamling: Utvidelse av elbilladeanlegg

Sak 6.3 i fjor lød:

Sak 6.3 Etablering av flere ladeplasser

Lagt frem av Javaid Iqbal

Styrets forslag - Vedtatt med 36 stemmer

"Styret gis fullmakt til å utrede flere parkerings- og ladeplasser. Forslaget presenteres i generalforsamling."

Vedlagt er et pristilbud på etablering av ladere på hhv 80 parkeringsplasser og 63 garasjer. Tilbudet er sånn sett ikke komplett, men tjener uansett som et utgangspunkt for videre behandling av Generalforsamlingen.

Ved ev. videre prosjektering, vil 1-2 nye pristilbud – i tillegg til komplettering av det foreliggende – være nødvendig.

Anslått kostnad for graving er mellom 6.2 mill (p-plasser) og 6.9 mill (begge deler).

Installering av ladere og lamper i garasjer: ca. 1.7 mill.

Installering av ladestolper og ladere ute: 2.1 mill

Samlet ca. pris for hele prosjektet: 10.7 mill.

Tilbudene er vedlagt som Dokument 8.2.1 og 8.2.2.

Styrets innstilling:

Styret har ingen innstilling og lar dette være opp til Generalforsamlingen.



**Pristilbud Elbillader Garasjer
Øvre Veitvet Borettslag**



Arbeidssted: Veitvetstubben 1,2, 3, 4, 6, 8 og 10

Deres referanse: Thomas Myran Vår referanse: Freddie Habberstad

Dato: 24.04.25

Budjettpris på elektro arbeider iht beskrivelse, iht NEK 400: 2022. Prisen låses etter prosjektering.

Budjettpris Elektro og grave arbeider for ladeanlegg i garasjer:

Eks. mva	kr 4 974 560,00
Ink. mva	kr 6 218 200,00

Budjettpris lamper i garasje:

Eks. mva	kr 172 759,50
Ink. mva	kr 215 949,00

Estimat ettermontering av ladere og stolper på oppstillingplasser.

Eks. mva	kr 1 683 425,00
Ink. mva	kr 2 104 282,00

Med vennlig hilsen

Freddie Habberstad
AA Elektro Installasjon AS



Tilbuds beskrivelse og forutsetninger. Antall 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 garasjer 143

Montering og kobling av 63 stykk Zaptec Pro MID med bakplate i garasjer 143

Programmering og dokumentasjon

Levering og montering av lamper med sensor styring, innerst i hver garasje. Fremføring av kabler fra nye lyskurser montert i nye fordelinger. 63

Forutsetninger:

Ved kabling og montering av ladere i garasjer, forutsettes det at disse er ryddet og frie for biler. Utstyr som er montert i veien for kabel føring må fjernes av bruker før installasjon.

Det er en forutsetning at biler ikke er parkert på oppstillingsplasser når vi monterer stolper og ladere.

Det tas forbehold om mindre følgeskader som trenger malingsflick og lignende

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

AA Elektro Installasjon AS gir 5 års garanti på alle sine arbeidere. På materiell gjelder alltid leverandørens/produsentens betingelser. På produkter som kommer under den kategorien som forbrukerrådet anser som billige produkter kan garantitiden være betydelig kortere. Produkter som har vært utsatt for ting de ikke er beregnet for, omfattes ikke av garantien. Dette kan for eksempel være elektronikk produkter som har vært utsatt for overspenninger, høy temperatur eller skade som følge av feil på etterfølgende produkter

Reklamasjonsarbeider utføres i normal arbeidstid, forlanges dette utført utenom normal arbeidstid, må det alltid betales et gebyr for utrykning etter våre standard satser.

Det kan ikke påberopes erstatning for skader på produkter/utstyr etter at AA Elektro Installasjon AS har overlevert sine arbeider, og bygget er tatt i bruk.

Når jobben er ferdig overleveres samsvarserklæring/sluttkontroll samt nødvendig dokumentasjon

Det faktureres 20% ved oppstart, 50% ved utstyrs montasje og 30% ved oppdrags slutt

Prisene er forutsatt at det er kapasitet på høyspent anlegget



**Pristilbud Elbillader Oppstillingsplasser
Øvre Veitvet Borettslag**



Arbeidssted: Veitvetstubben 1,2, 3, 4, 6, 8 og 10

Deres referanse: Thomas Myran Vår referanse: Freddie Habberstad

Dato: 24.04.25

Budjettpris på elektro arbeider iht beskrivelse, iht NEK 400: 2022. Prisen låses etter prosjektering.

Budjettpris Elektro og grave arbeider for ladeanlegg oppstillingsplasser:

Eks. mva	kr 5 530 600,00
Ink. mva	kr 6 913 250,00

Budjettpris lamper i garasje:

Eks. mva	kr 172 759,50
Ink. mva	kr 215 949,00

Estimat ettermontering av ladere i garasjer.

Eks. mva	kr 1 173 000,00
Ink. mva	kr 1 466 250,00

Med vennlig hilsen

Freddie Habberstad
AA Elektro Installasjon AS

Tilbuds beskrivelse og forutsetninger. Antall punker

Leveranse inneholder:

Hoved fordeling med hovedsikring på 600A montert på fundament på enden av nr.4. Det er antatt forbruk på 1700W pr. lader om alle skulle lade samtidig.Hovedfordeling er også underfordeling for 8 garasjeplasser under nr.2, 10 oppstillingsplasser utenfor nr 2 og 8 garasjeplasser under nr.4 1

Underfordeling for garasjer under nr.1, 4 oppstillingsplasser til høyre for garasjene og 5 oppstillingsplasser i veien. Underfordeling montert på vegg til høyre for garasjer i nr.1 1

Underfordeling for 17 oppstillingsplasser til venstre for nr.1 Underfordeling monteres på fundament på gressplen bak oppstillingsplasser 1

Underfordeling for 12 garasjeplasser under nr.3. Underfordeling er montert på fundament på gressplen foran nr.3. 1

Underfordeling for 8 garasjer under nr.6 og 11 oppstillingsplasser . Underfordeling montert på vegg til høyre for garasjer i nr 6. 1

Underfordeling for 8 garasjeplasser under nr. 8 og 11 oppstillingsplasser foran nr. 8. Underfordeling monteres på fundament på gressplen bak oppstillingsplasser 1

Underfordeling for 8 garasjeplasser under nr. 10 og 12 oppstillingsplasser foran nr. 10. Underfordeling monteres på fundament på gressplen bak oppstillingsplasser 1

Fremføring av tilførsler til underfordelinger 6

Fremføring av tilførsler til ladere i stolper 80

Montering av Onepole Pro 1500 ladestolper med tak 47

Montering og kobling av Zaptec Pro MID med bakplate på stolper og 80 stykk Zaptec Pro MID med bakplate i garasjer 80

Programmering og dokumentasjon

Levering og montering av lamper med sensor styring, innerst i hver garasje. Fremføring av kabler fra nye lyskurser montert i nye fordelinger. 63

Forutsetninger:

Ved kabling og montering av i garasjer, forutsettes det at disse er ryddet og frie for biler. Utstyr som er montert i veien for kabel føring må fjernes av bruker før installasjon.

Det er en forutsetning at biler ikke er parkert på oppstillingsplasser når vi monterer stolper og ladere.

Det tas forbehold om mindre følgeskader som trenger malingsfikk og lignende

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

AA Elektro Installasjon AS gir 5 års garanti på alle sine arbeider. På materiell gjelder alltid leverandørens/produsentens betingelser. På produkter som kommer under den kategorien som forbrukerrådet anser som billige produkter kan garantitiden være betydelig kortere. Produkter som har vært utsatt for ting de ikke er beregnet for, omfattes ikke av garantien. Dette kan for eksempel være elektronikk produkter som har vært utsatt for overspenninger, høy temperatur eller skade som følge av feil på etterfølgende produkter

Reklamasjonsarbeider utføres i normal arbeidstid, forlanges dette utført utenom normal arbeidstid, må det alltid betales et gebyr for utrykning etter våre standard satser.

Det kan ikke påberopes erstatning for skader på produkter/utstyr etter at AA Elektro Installasjon AS har overlevert sine arbeider, og bygget er tatt i bruk.

Når jobben er ferdig overleveres samsvarserklæring/sluttkontroll samt nødvendig dokumentasjon

Det faktureres 20% ved oppstart, 50% ved utstyrs montasje og 30% ved oppdrags slutt

Prisene er forutsatt at det er kapasitet på høyspent anlegget

Øvre Veitvet Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 22.05.2025

Sted: Thon Hotell Linne og videomøte

72 av 224 mulige stemmegivere var representert.

42 deltok fysisk, 16 deltok digitalt, 14 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

NB! For å være stemmeberettiget måtte andelseiere være tilstede ved åpningen – fysisk eller digitalt – og la seg registrere hos møteleder

Styrets forslag Vedtatt med 65 stemmer

"Kristoffer G Skappel velges til møteleder og referent. Anila Hanif og Jeanett Borg signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot - 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 67

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag Vedtatt med 58 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år godkjennes."

Mot - 9 stemmer

Totalt antall stemmer: 67

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag Vedtatt med 35 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot - 34 stemmer

Totalt antall stemmer: 69

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 4: Budsjett (Orienteringssak)

Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar Vedtatt med 55 stemmer

"Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 200.000. Dette inkluderer ikke honorar til innleid styreleder"

Totalt antall stemmer: 55

Blanke stemmegivere: 15 (telles ikke)

Sak 6.1: Endring av samarbeidspartner utvendig vedlikehold (snømåking, feiing)

Forslag til vedtak er trukket. Styret kommer uansett til å hente inn tilbud fra flere aktører (også Frode Gran).

Sak 6.2 Fast styredag på styrerommet

Innsenders forslag Vedtatt med 55 stemmer

"Styret pålegges å holde åpent hus på styrerommet en fast dag hver måned. Styret kan velge dag, men onsdag foreslås."

Mot - 7 stemmer

"Forslaget avvises"

Totalt antall stemmer: 62

Blanke stemmegivere: 8 (telles ikke)

Sak 6.3 Ansettelse av vaktmester

Innsenders forslag (tolket av styret) Vedtatt med 38 stemmer

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

Mot - 30 stemmer

Totalt antall stemmer: 68

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6.4. Dugnad

Innsenders forslag Vedtatt med 50 stemmer

"Styret pålegges å innkalle til årlig dugnad med ev. etterfølgende sosial tilstelning."

Mot - 13 stemmer

Totalt antall stemmer: 63

Blanke stemmegivere: 7 (telles ikke)

Sak 6.5. Gjeste plasser parkering - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 64 stemmer

"Forslaget avvises"

Innsenders forslag (tolket av styret) - 4 stemmer

"Styret pålegges å lage 5 nye parkeringsplasser på bekostning av fellesarealer. Planlegging, søknader og eventuelt arbeid dersom det er mulig, skal dekkes fra egenkapitalen."

Totalt antall stemmer: 68

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6.6. Valg av brannalarmløsning

Styret trekker sine forslag til generalforsamlingen. De vil hente inn tilbud på kablet eller delvis kablet anlegg, og gjøre flere undersøkelser med tanke på teknisk løsning. Det skal også gjøres en innsats for få bedre økonomi i løsningen. Andelseierne vil motta mer informasjon når dette er tilgjengelig.

Sak 6.7.1 - Punkt 2-1 (1)

Styrets forslag Vedtatt med 66 stemmer

Følgende legges inn i vedtektenes 2.1:

"Borettslaget består av 224 andeler, fordelt på adressene Veitvetstubben 1-10 og Veitvetveien 7."

Mot - 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 68

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6.7.2 - Punkt 2-1 (6)

Innsenders forslag Vedtatt med 65 stemmer

"Følgende legges til på vedtektene 2.1 (6):

Gjeldende vedtekter vil til enhver tid være tilgjengelig på borettslagets hjemmeside, www.ovreiveitvet.no. "

Mot - 3 stemmer

Totalt antall stemmer: 68

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6.7.3 - Punkt 4-2 (3)

Styrets forslag Vedtatt med 62 stemmer

"Følgende legges til på vedtektenes punkt 4-2 (3):

Søknad om godkjenning finnes på borettslagets hjemmeside www.ovreiveitvet.no."

Mot - 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 64

Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

Sak 6.7.4 - Punkt 5-2 (1)

Styrets forslag Vedtatt med 59 stemmer

"glassveranda" legges til i vedtektenes Punkt 5-2 (1), slik at teksten blir:

"Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av glassveranda, vinduer, garasjeporter og lekeapparater. "

Mot - 9 stemmer

Totalt antall stemmer: 68

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6.7.5 - Punkt 5-2 (3)

Styrets forslag Vedtatt med 62 stemmer

"ruter/dører i glassveranda, samt " legges inn i 5.2.(3) slik at teksten lyder:

"Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter ruter/dører i glassveranda, samt ytterdører..."

Mot - 5 stemmer

Totalt antall stemmer: 67

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 6.7.6 Punkt 5-2 (4)

Kvalifisert flertall (2/3) ikke oppnådd. Forslaget faller.

Styrets forslag - 39 stemmer

Følgende legges til i vedtektenes 5-2 (4):

"Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også felles brannvarslingsanlegg dersom dette finnes, så vel inne i leilighetene, som i fellesareal, garasjer osv"

Mot - 30 stemmer

Totalt antall stemmer: 69

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6.7.7 - Legge til nytt punkt "5.4 Parkering, garasjer, ladeanlegg"

Kvalifisert flertall (2/3) ikke oppnådd. Forslaget faller.

Innsenders forslag - 34 stemmer

"Legge til nytt punkt "5.4 Parkering, garasjer, ladeanlegg"

Mot - 32 stemmer

Totalt antall stemmer: 66

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 6.7.8 - Nytt punkt "5.5 Bruk av fellesarealer/kjellere" godkjennes

Styrets forslag Vedtatt med 51 stemmer

"Nytt punkt "5.5 Bruk av fellesarealer/kjellere" legges til i vedtektene"

Mot - 12 stemmer

Totalt antall stemmer: 63

Blanke stemmegivere: 7 (telles ikke)

Sak 6.7.9 - fjerning av vedtektenes punkt 7.4 Trusler

Innsenders forslag Vedtatt med 52 stemmer

"punkt 7.4 Trusler fjernes fra vedtektene"

Mot - 11 stemmer

Totalt antall stemmer: 63

Blanke stemmegivere: 7 (telles ikke)

Sak 6.7.10 - Endring av vedtektenes Punkt 8-1 (1).

Styrets forslag Vedtatt med 63 stemmer

"...med 3 varamedlemmer..." fjernes slik at teksten er:

"Boretslaget skal ha et styre som skal bestå av 5 medlemmer med 1-3 varamedlem"

Mot - 4 stemmer

Totalt antall stemmer: 67

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 6.8.1 Oppfølging av saker fra i fjor - Sykkelvaskeplass

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 65 stemmer

"Vi etablerer ikke sykkelvaskeplass i boretslaget."

Videreføring av fjorårets vedtak - 3 stemmer

"Styret pålegges å etablere sykkelvask, med forventet kostnadsramme på 125.000"

Totalt antall stemmer: 68

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6.8.2 Oppfølging av saker fra i fjor - Utvidelse av elbilanlegg

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 63 stemmer

Forslaget - 5 stemmer

"Styret pålegges å utvide elbilanlegget, med en estimert kostnadsramme på 10,7 millioner kroner. Styret gis fullmakt til å gjennomføre utvidelsen på egnet måte."

Totalt antall stemmer: 68

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 7: Personvalg

Etter valget består styret av:

Styreleder (1 år)

Marta Zuzanna Thorbjørnsen Valgt

Nestleder (Valgt 2024)

Anila Hanif (Valgt tidligere)

Styremedlem (valgt 2024)

Nina Lagerløv Matsholdt (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Rita Elisabeth Reistad 1. valg

Salvador Gomez Espinosa 2. valg

Varamedlem (1 år) (3 posisjoner)

Sol Anna Sofia Kristina Backman 1. valg

Beate Stenberg 2. valg

Iram Zooq 3. valg

Ordinær generalforsamling 22.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	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

Vedtekter for Øvre Veitvet Borettslag Org. nr. 948740184

Revidert på ordinær generalforsamling den 24. juni 2024
Revidert på ordinær generalforsamling den 11. mai 2011
Revidert på ordinær generalforsamling den 6. mai 2009
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24. april 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øvre Veitvet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i fo

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre – 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseier. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kon
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte..
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

(4) 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. 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.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se punkt 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, leilighetens ytterdør, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for 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 vedlikeholdspunkt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, garasjeporter og lekeapparater.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

7-4 Trusler

Alvorlige trusler mot styret eller borettslagets ansatte, vil føre til politianmeldelse. Trusler kan føre til salgspålegg og/eller fravikelse jfr. vedtektenes pkt. 7-2 og 7-3.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene. Et varamedlem tar styremedlemmets plass hvis styremedlemmet ikke er tilstede.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

###

HUSORDENSREGLER FOR ØVRE VEITVET BORETTSLAG

(revidert april 2006)

(revidert mai 2013)

Revidert på ordinær generalforsamling 7. mai 2015

Revidert på ordinær generalforsamling 8. mai 2017

Revidert på ordinær generalforsamling 14. mai 2018

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husordensreglene er gitt for å sikre beboerne ro, orden og hygge i hjemmene. Sammen utgjør vi Øvre Veitvet Borettslag, og det er opp til hver enkelt av oss om det skal bli trivelig å bo her.

I

Alminnelige ordensregler

1. Løse gjenstander skal ikke oppbevares i trappeoppganger eller felles kjellerganger. Barnevogner og sykler skal settes i sykkelbod, andre gjenstander skal oppbevares i egne boder eller leilighet. Dør til kjeller og sykkelboder skal alltid være låst.

2. Parkering av motorkjøretøyer må bare finne sted på anvist plass. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplasser uten leieavtale. Feilparkert motorkjøretøy kan bli tauet bort uten advarsel.

3. Det er ikke tillatt å montere flaggstenger, markiser, blomsterkasser o.l på balkongen. Se punkt V om bruk av balkonger.

4. Etter godkjenning fra styret og andelseierne i oppgangen kan det tillates å holde hund eller katt.

Vedlagte "Erklæring" fylles ut å sendes styret innen hund/katt anskaffes.

5. Alle dører i fellesområder skal alltid holdes låst. La aldri barn være alene i kjelleren og bruk aldri åpen flamme i kjellerbodene.

6. I den kalde årstid må alle vinduer i fellesområder være forsvarlig lukket. Knuste vindusruter må varsles vaktmester eller styret snarest.

Ved som legges i kjellerbodene må være tørr og stables med god klaring fra gulv og vegger, dette for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon.

7. Foreldre må påse at barn ikke har leketøy som er farlig for andres liv og helse.

8. Vern om plen og beplantninger. Kast ikke mat ut, da dette trekker skadedyr til eiendommen.

9. Det skal være ro på fellesarealene etter kl 21.30.

10. Vis hensyn – demp radio og TV. Husk at naboen kanskje ikke liker den samme musikken/TV-programmet som deg.

II

Regler om ro i leiligheten

1. Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være ro i leiligheten.

Støyende aktiviteter/arbeider som snekring, banking, boring og sliping, skal ikke forekomme etter kl 21:30 på hverdager, kl 18:00 på lørdager og ikke i det hele tatt på søndager og offentlige fri- og helligdager.

Bruk av vaskemaskin/tørketrommel i fellesvaskeri og leilighet er tillatt til kl 21:30 på hverdager og til kl 18:00 på lørdager og fra kl 12:00 til 18:00 på søndager. Det er forbudt å bruke vaskemaskin/tørketrommel på offentlige fri- og helligdager.

Inn- og utflyttinger av leiligheten skal foregå innen ovenstående tider.

Påske-, pinse- og julaften skal aktiviteter som nevnt ovenfor være avsluttet senest kl 15:00.

Ved spesielle anledninger må beboer av de tilstøtende leiligheter varsles med nabovarsel i god tid.

2. Høytalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.

3. Foreldre skal påse at barna ikke driver lek i trappeoppgangene.

4. Unngå høyrøstet snakk etter kl 23.00.

III

Renhold

1. Alt som kastes i søppelbrønner må være innpakket. Varm aske og oljet avfall er strengt forbudt å kaste i søppelbrønner. Avfall som ikke får plass i søppelbrønner må beboerne selv frakte til kommunalt søppelmottak

2. Elektrisk avfall bringes til elektrobutikken eller avfallsstasjonen som er forpliktet til å ta i mot slikt avfall.

3. Husk å ta inn dørmattene slik at renholdsfirmaet kan gjøre trappevasken.

IV

Vaskeri og tørkeplass

1. For bruken av vaskeriet er det utarbeidet bestemte regler. (Se oppslag i vaskeriet.) Lær disse og vennligst følg dem nøye.

2. Tørkeplassene skal ikke brukes søn- og offentlige fri- og helligdager. Tøy må ikke henge ute etter kl 18.00 dager før søn- og offentlige fri- og helligdager.

V

Bruk av balkongene

Generelt – Vis hensyn. Husk at det bare er noen cm til naboen. Utendørs høres alle lyder langt

1. Det er ikke tillatt å kaste avfall, planter, juletrær m.m. ned fra balkongene.
2. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler. Fuglemat trekker til seg uønskede dyr, som f.eks rotter.
3. Det er ikke tillatt å riste gulvtepper, badematter, duker o.l. fra balkongene. Husk at støv og rusk fra teppene kan havne hos naboen.
4. Det er ikke tillatt å henge sengetøy, tepper o.l. til lufting ut av vinduer eller /balkongfasade.
5. Det skal være ro på balkongen mellom kl 23.00 og 07.00.
6. Grilling med bruk av annet enn elektrisk eller gass grill er ikke tillatt. Gassflaske skal kun oppbevares i boenhet/balkong.
7. Det er ikke tillatt å henge vask til tørk slik at den synes ovenfor rekkverket.
8. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne i borettslaget.
9. Det er ikke tillatt å bore eller henge noe i stål, betong eller på de gule platene uten godkjenning fra styret. De gule platene tåler ikke at det henges noe på dem.
10. Når glassene er i åpen posisjon skal de hele tiden være festet med stroppene. Følg for øvrig brukerveiledningen som er delt ut av glassleverandøren.
11. Det er ikke tillatt å henge opp gardiner i front av balkong.
12. Det er kun tillatt å henge opp blomsterkasser, flaggstenger, solavskjerming m.m. som er godkjent av styret.
13. Det er ikke tillatt å gjøre noen bygningsmessige endringer som f.eks. montere mer innglassing, demontere innglassing, sette opp levegger, male vegger/vinduskarmer m.m. uten styrets godkjenning.
14. Nødutgangen mellom balkongene må ikke sperres.

VI

Vaktmester

1. Meld fra til vaktmester om feil og mangler i fellesområdene.
2. Vaktmesteren har krav på godtgjørelse for arbeider han utfører utenom vanlig arbeidstid.
3. Meldinger fra styret til medlemmene ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglens 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

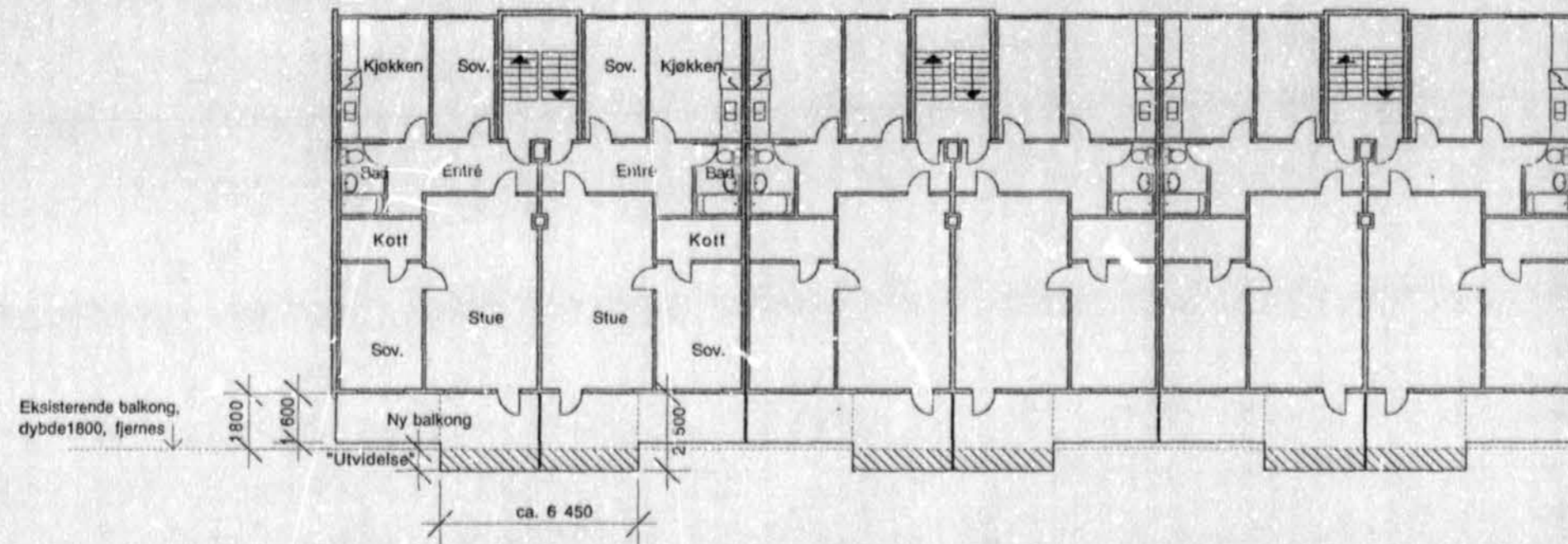
Styret i Øvre Veitvet Borettslag

Regelverk for parkering og garasjer i Øvre Veitvet Borettslag

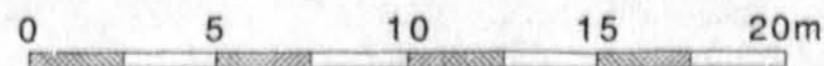
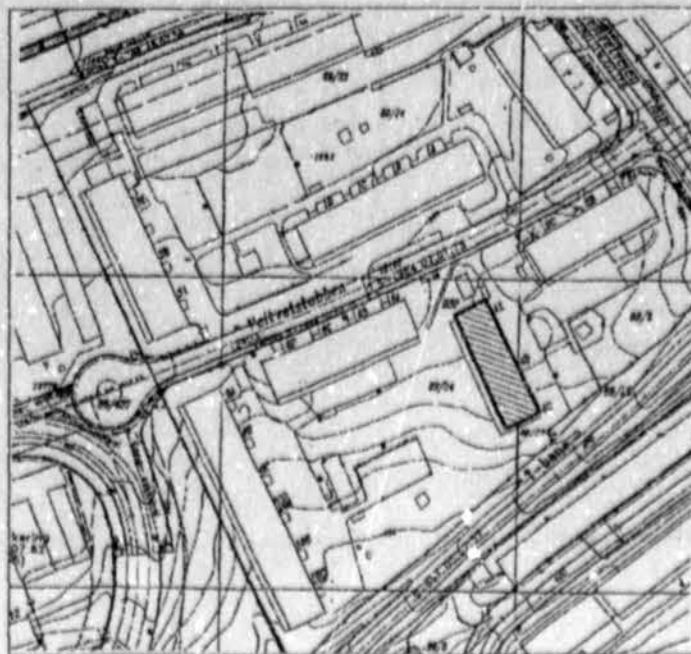
Revidert versjon vedtatt på styremøte 26.08.25

1. Alle parkeringsplasser og garasjer er borettslagets eiendom. Styret har rett til innsyn i garasjen ved forespørsel med rimelig varsel.
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. Leietaker av parkering må eie bil for å få tildelt parkerings- eller garasje plass
 - b. Det er separate lister for hhv. parkeringsplass og garasje plass, og det er tillatt å stå på begge listene samtidig.
 - c. Venteliste rangeres etter tidspunkt for innmelding fra andelseier, dvs. den dato styret eller den utpekte mottok melding fra andelseier med ønske om venteliste plass. Her råder «først i tid, best i rett» prinsippet. Beboere uten plass prioriteres over beboere som allerede leier plass.
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, mistes plassen på ventelisten med mindre avslaget skyldes at parkeringsplassen ikke er egnet for bilen.
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. Det samme gjelder hvis andelseier leier ut leiligheten, dvs. plassen kan ikke leies ut sammen med leiligheten og andelseier mister plassen sin.
7. Styret vedtar leiepriser for plassene. Endring i leien skal varsles med 1 mnd. Uteblitt betaling vil medføre oppsigelse av plassen.
8. Det er ikke tillatt å fremleie garasje- eller parkeringsplassen.
9. 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.
10. Det er ikke tillatt å installere stikkontakter, eller ladebokser i garasjene.
11. Tapt/frastjålet garasjeportåpner skal meldes til styret umiddelbart. Andelseier må dekke kostnadene ved tapt, frastjålet eller ødelagt garasjeportåpner.
12. Parkering utenfor garasjen er kun tillatt i kortere perioder (maks 3 timer), såfremt det ikke er til hinder for andre.
13. Det er ikke tillatt å la bilen stå på tomgang utenfor garasjen

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



PLAN 1, 2, 3 og 4. ETASJE



BYGGEMELDING

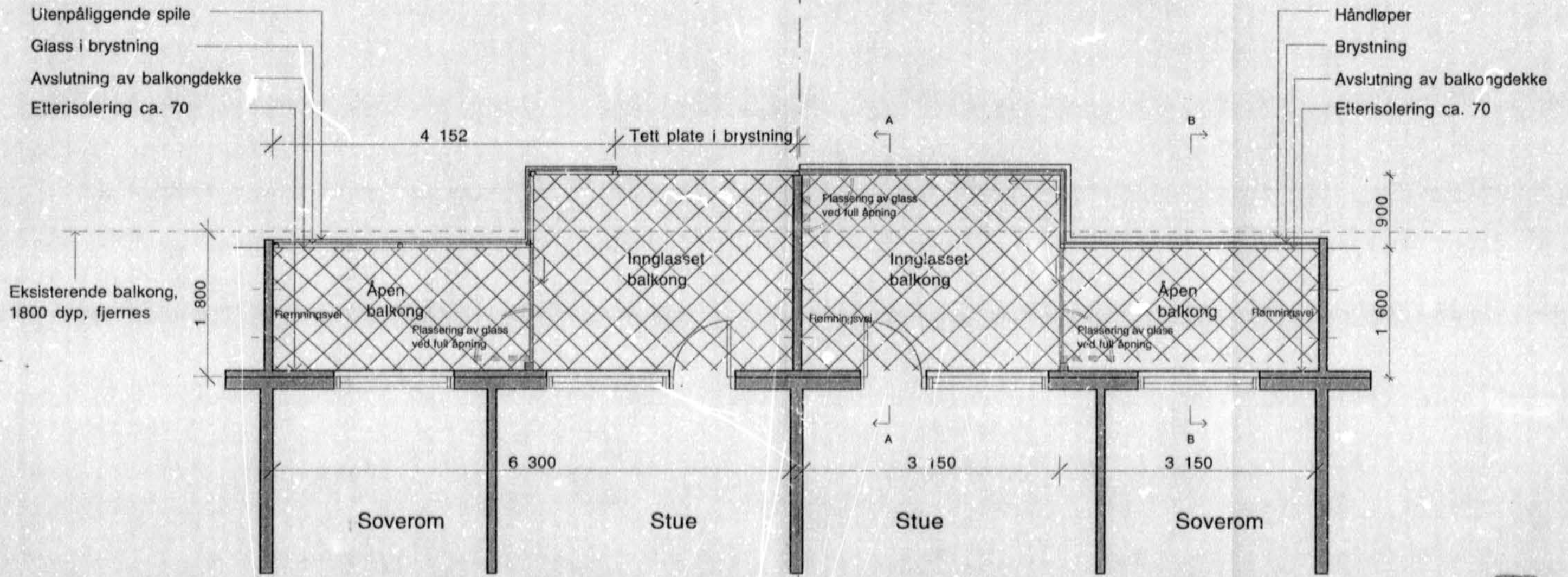
rev	korreksjoner	dato	kontr	sign			
ØVRE VEITVET BORETTSLAG							
blokk D							
Veitvetstribben 4 a., b og c, 0596 Oslo							
gnr.: 089/ bnr.: 024							
Tittel							
Plan etter balkongutvidelse							
Dato	MW	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK tilnavn	Tegn. nr.	Rev.
11.11.98	1:200	JBB		IL	Øvre Veitvedt borettslag	A-33	-

L.O.F.
SIV.ARK. NPA MNAL A/S
HAFSBJORDGT. 11 0268 OSLO
TELEFON 22 12 87 00
TELEFAX 22 12 87 01

1

2

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X



Horizontalsnitt 1-1 gjennom brystning
Ca. 600 over dekke

Horizontalsnitt 2-2 gjennom innglassing
Ca. 950 over dekke

Eksisterende balkong 11,6 m²
Ny balkong 13,0 m²

2

BYGGEMELDING

index	korreksjoner	dato	sign.
ØVRE VEITVET BORETTSLAG blokk D Veitvetstubben 4 a, b og c, 0596 Oslo gnr.: 089/ bnr.: 024 Tittel Horizontalsnitt av nye balkonger			
L.O.F. SIV.ARK. NPA MNAL A/S HAFHSFJORDGT. 11 0268 OSLO TELEFON 22 12 87 00 TELEFAX 22 12 87 01		Tegn. nr. A-34 Rev.	
Dato	Mål	Tegnet	Kontr.
11.11.98	1:50	JEB	
Ansv.	DAK firavn	Tegn. nr.	
IL	Øvre Veitvedt borettslag	A-34	





DET KGL. KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT

KOMMUNIKASJONS-
RÅDMANNEN
003711 = -3NOV.55
4-3-158

J.nr.3678/55 D.3
OLM/AN.

Kommunikasjonsrådmannen,
O s l o .

Dispensasjon fra bygningsloven og byggeforskriftene for
blokkene 123, 128, 131 og 134, Veitvedt.

Brev hit 19.oktober 1955.

I henhold til § 7 i lov om bygningsvesenet av 22.februar
1924 meddeles dispensasjon fra § 114 pkt.2 i bygningsloven
samt kap.24 § 4 og kap.26 §§ 1 og 2 i byggeforskriftene
for oppføring av hus på ovennevnte eiendom.

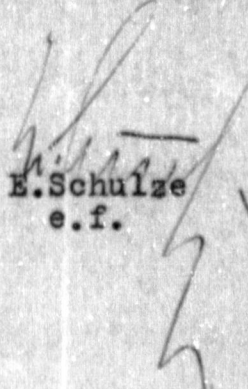
Dispensasjonen meddeles i samsvar med innsendt søknad og
tegninger på de vilkår som er fastsatt av formannskapet i
Oslo den 13.oktober 1955.

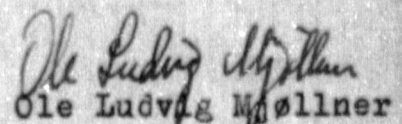
Saken har vært forelagt departementets branntekniske konsu-
lent.

En ber vedkommende gjort kjent med dette.

./.
En legger ved gjenpart av dette brev.

Oslo, den 1.november 1955.


E.Schulze
e.f.


Ole Ludvig Mjølner

A P P R O B A S J O N .

Jnr. 1653/55/RT/AaK.

Ang. Gnr. 89, bnr. 5, hus 123, 128, 131 og 134.

Anmelder: Ringnes & Selvaag, President Harbitzgt. 18, Oslo.

Eier: Anmelder.

Arbeidets art: Våningshus (småhusblokk).

Byggemelding med vedlagte 2 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Bygningsrådets vedtak av 10/8 og 31/8-1955, som er vedheftet approbasjonsskrivelsen, må overholdes. I henhold hertil gjøres denne approbasjon avhengig av departementets avgjørelse, av helserådets anke, samt av at departementet innvilger de nødvendige unntak.

Før byggetillatelse kan gis, må anken være avgjort og de nødvendige unntak være meddelt av departementet og eventuelle krav derfra være tilfredsstillet.

Tilfluktsrom må utføres og innredes etter gjeldende regler.

Adkomst til og plasering av feiedører må godkjennes av Oslo brannvesen ved stedets feiemester.

K-verdien i trapperomsvegger mot leilighetene må være under 1.2..

Vinduer over 2. etasje må kunne pusses på en farefri måte (kfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 pkt. 1).

Vedlagt returneres en del utgåtte tegninger.

Før byggetillatelse kan gis, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse foreligge (rød seddel),
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1).
Videre bemerkes:
7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjøres regning med strøm til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 29. september 1955.

Y. Riis

Rolf Tønsager.

Jnr. 1653/55
89/5-hus 123
RT/AB.

Ringnes & Selvaag,
President Harbitzgt. 18,
Oslo.

Ad. Våningshus (småhusblokk) på gnr. 89, bnr. 5, hus 123,
tilhørende Ringnes & Selvaag.

Tilleggsanmeldte 1 stk. tegning av vaskeriet approberes
på betingelse av at helserådets pålegg følges kfr. ved-
lagte gjenpart av 17/1-1956.

Forøvrig henvises til approbasjonsskriv av 29/9-1955.

Bygningsjefen i Oslo, den 23. januar 1956.

Knut Frønes
bem.

Rolf Tønsager

Bilag.

våningshus

GA/EB
Gårdsnr 89, b.nr. 5 hus 123, Vedtvedt 1.25/1653

Byggherre

Ansvarshavende

Firma Ringnes & Selvaag,
President Harbitzgt. 18,
Oslo.

Ingeniør Alv Selvaag,
President Harbitzgt. 18,
Oslo.

Date

17. oktober 1958.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må vært utført innen 2 mndr. fra d.d.

1. Overtrykksventil i tilflukterom må utskiftes med splintsikker ventil.
2. Gjenpart av helserådets skriv, datert 14/7-1958 vedlegges.
Bygningskontrollen henholder seg hertil.
3. Brannvesenet har i skriv av 11/10-1958 ikke funnet noe å bemerke.
Gjenpart er d.d. sendt o.r.sakf. Per Holt.

Skriflig melding sendes bygningkontrollen når ovennevnte mangler er rettet.

St
distrikteingeniør
H. Stangeland

GA
G. Amundsen.

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vel) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkesenet og veivesenet.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III 417200

/EBA

KOPI

Oslo, den 16/12-1960

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted
nr. 89, bnr. 5, hus 121, Veitvødt.

Arbeidets art
Nybygg

Bygningens art
Våningshus (småhusblokk)

Byggherre
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Vindern.

Byggemelder
" ds "

Ansvarshavende

Ingeniør Alv Selvaag, Holmenveien 19, Vindern.

Journalnr.

55/1653
Avsluttende synsforretning
23/11-1959

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

XXXXXXXXXX
distriktingeniør
H. Stangeland.

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref.: Tot Bjærum

Vår ref.: 201802888-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Jetmir Sabani

Dato: 28.05.2019

Arkivkode: 531

Byggeplass:	VEITVETSTUBBEN 6 A-D	Eiendom:	89/24/0/0
Tiltakshaver:	ØVRE VEITVET BORETTSLAG	Adresse:	v/OEF, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Veitvetstubben 6 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 24.05.2019.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.05.2019 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

ØVRE VEITVET BORETTSLAG, v/OEF, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO,
frode.rustbakken@hotmail.com



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	089/0024 Veitvetstubben 6	Journalnr. 88/4622
Arbeidets og bygningens art	Rehabilitering av tak, fasade og trapperom	Innlevert 06.10.88
Byggherre	Øvre Veitvedt Brl. Veitvedtstubben 4 B, 0596 OSLO 5	
Anmelder	Lund & Utheim Ark. kontor A/S, Theresesgate 31, 0354 OSLO 3	

EOC/ec

Oslo, den 9. desember 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 09.12.88 på kartet og Lund og Utheims brev av 28.11.88, kfr. vedlagt kopi.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

- A. Ansvarshavende være godkjent. ✓
- E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. ✓

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Tore Berntzen
Overarkitekt

Einar O. Caspersen
Avdelingsarkitekt

Arbeidstittel: Rehabilitering av tak, fasade og trapperom

Arbetssted	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

Date

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

Bygningsinspektør

Arild R. Johannessen

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

Nabolagsprofil

Veitvetstubben 6B - Nabolaget Veitvet - vurdert av 54 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	21 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.) 623 elever, 34 klasser	9 min 0.8 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	10 min 0.9 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	19 min 1.4 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	18 min 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 0.7 km
Kuben videregående skole	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

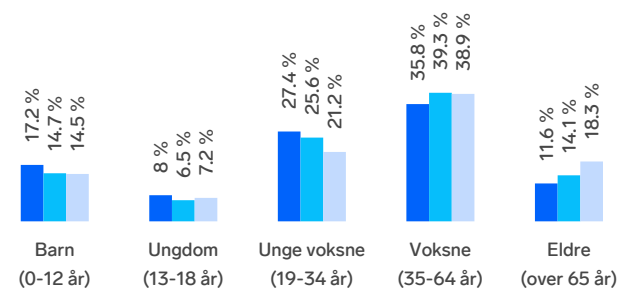
Bra 68/100



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

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

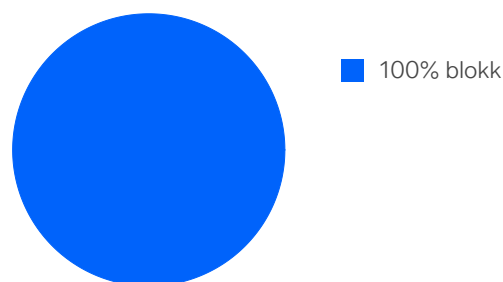
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 81/100





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 

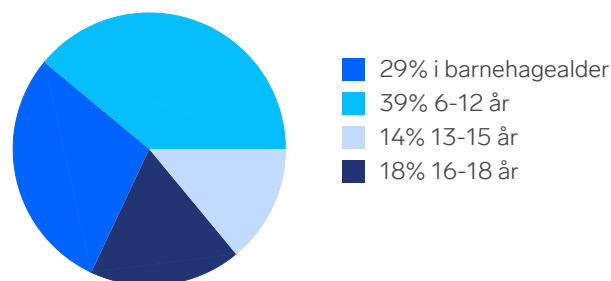
Boligmasse



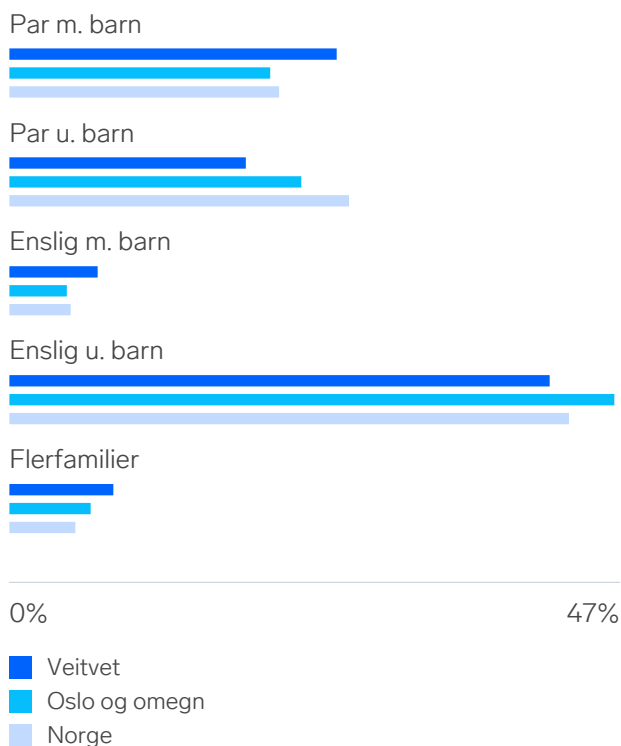
Varer/Tjenester

-  Veitvet Senteret 3 min 
-  Vitusapotek Veitvet 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

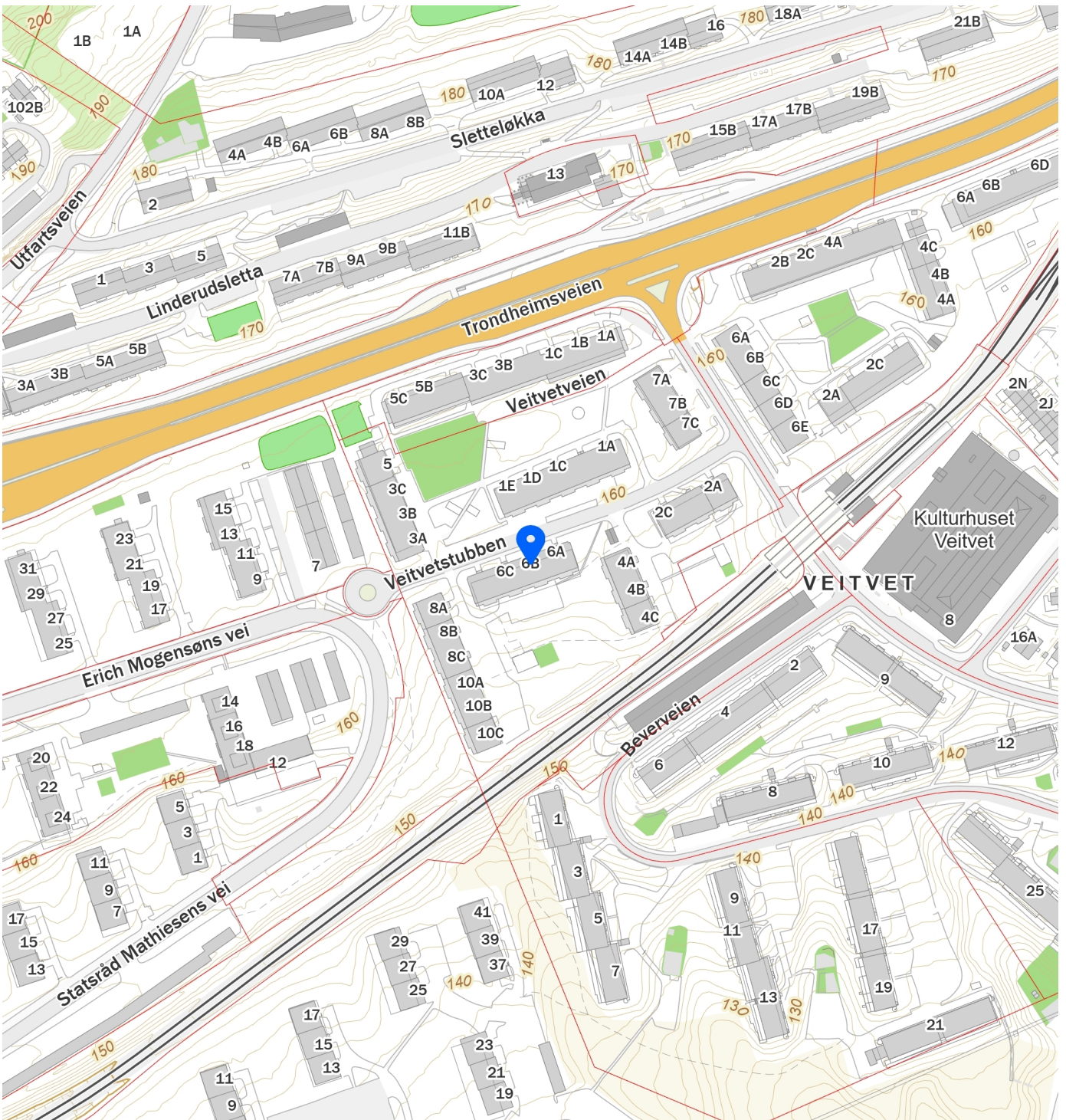


Familiesammensetning



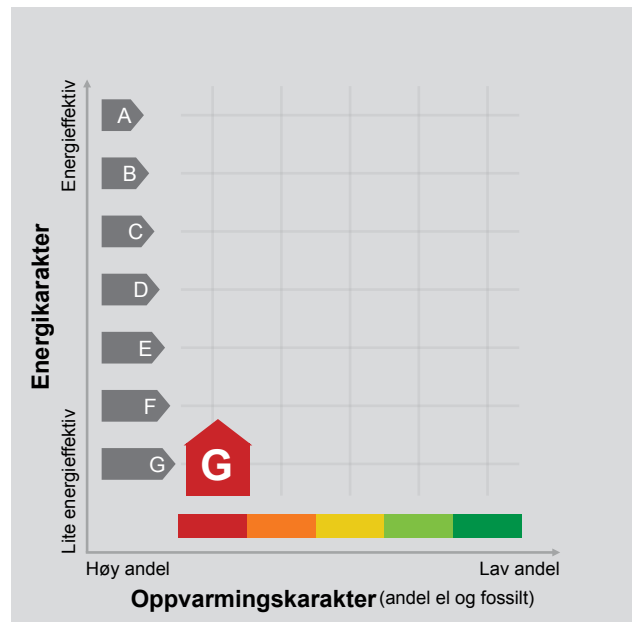
Sivilstand

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



ENERGIATTEST

Adresse	Veitvetstubben 6B
Postnummer	0596
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80224095
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-85282
Dato	26.02.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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