



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 545 713
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PRESTEHAGAN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Hammersborg Torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		993 458	927 299
Sum inntekter		993 458	927 299
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	99 090
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 500	9 668
Annen driftskostnad		948 125	883 258
Sum kostnader		1 065 315	992 016
Driftsresultat		-71 857	-64 717
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 102	3 491
Sum finansinntekter		1 102	3 491
Annen finanskostnad		12 100	18 878
Sum finanskostnader		12 100	18 878
Netto finans		-10 998	-15 387
Ordinært resultat før skattekostnad		-82 855	-80 105
Ordinært resultat etter skattekostnad		-82 855	-80 105
Årsresultat		-82 855	-80 105
Totalresultat		-82 855	-80 105
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-82 855	-80 105
Sum overføringer og disponeringer		-82 855	-80 105



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 682 008	2 682 008
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		48 335	62 835
Sum varige driftsmidler		2 730 343	2 744 843
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 730 343	2 744 843
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		691 969	823 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		691 969	823 508
Sum omløpsmidler		691 969	823 508
SUM EIENDELER		3 422 312	3 568 351

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 585 658	2 668 513
Sum opptjent egenkapital		2 585 658	2 668 513
Sum egenkapital		2 589 058	2 671 913
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		523 835	588 689
Øvrig langsiktig gjeld		298 093	298 093
Sum annen langsiktig gjeld		821 928	886 782
Sum langsiktig gjeld		821 928	886 782
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			10
Leverandørgjeld		2 839	9 647
Annen kortsiktig gjeld		8 487	
Sum kortsiktig gjeld		11 326	9 656
Sum gjeld		833 254	896 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 422 312	3 568 351



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 499844

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 545 713
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PRESTEHAGAN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Hammersborg Torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 948 545 713
PRESTEHAGAN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		993 458	927 299
Sum inntekter		993 458	927 299
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	99 090
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 500	9 668
Annen driftskostnad		948 125	883 258
Sum kostnader		1 065 315	992 016
Driftsresultat		-71 857	-64 717
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 102	3 491
Sum finansinntekter		1 102	3 491
Annen finanskostnad		12 100	18 878
Sum finanskostnader		12 100	18 878
Netto finans		-10 998	-15 387
Ordinært resultat før skattekostnad		-82 855	-80 105
Ordinært resultat etter skattekostnad		-82 855	-80 105
Årsresultat		-82 855	-80 105
Totalresultat		-82 855	-80 105
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-82 855	-80 105
Sum overføringer og disponeringer		-82 855	-80 105



Organisasjonsnr: 948 545 713
PRESTEHAGAN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 682 008	2 682 008
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		48 335	62 835
Sum varige driftsmidler		2 730 343	2 744 843
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 730 343	2 744 843
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		691 969	823 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		691 969	823 508
Sum omløpsmidler		691 969	823 508
SUM EIENDELER		3 422 312	3 568 351
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 585 658	2 668 513
Sum opptjent egenkapital	2 585 658	2 668 513
Sum egenkapital	2 589 058	2 671 913
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	523 835	588 689
Øvrig langsiktig gjeld	298 093	298 093
Sum annen langsiktig gjeld	821 928	886 782
Sum langsiktig gjeld	821 928	886 782
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner		10
Leverandørgjeld	2 839	9 647
Annen kortsiktig gjeld	8 487	
Sum kortsiktig gjeld	11 326	9 656
Sum gjeld	833 254	896 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 422 312	3 568 351



Organisasjonsnr: 948 545 713
PRESTEHAGAN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Prestehagan Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 15. mai 2022

Selskapsnummer: 147





Velkommen til årsmøte i Prestehagan Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/147>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Utskiftning av vinduer og balkongdører i alle boenheter:
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Prestehagan Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kasper Thunheim Braskerud og Claudia Thuraisingam er valgt

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årsresultatet dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport s. 147 Prestehagan Borettslag 2022.pdf
2. 91702984 Brannteknisk tilstandsvurdering rev 01 Trøndergata 8 (1).pdf
3. Tilbud Brannalarm Trøndergata 8, Oslo.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000

Sak 5

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 6

Utskiftning av vinduer og balkongdører i alle boenheter:

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styret ønsker å legge frem forslaget om utskifting av vinduer og balkongdører i alle boenheter i 2022. Etter å ha mottatt tilbakemeldinger fra beboere om fukt, trekk og dårlig åpne/ og lukke funksjon på vinduer og balkongdører, ser styret på tiltaket som et bærekraftig tiltak for å minske energiforbruket, samt hindre fukt/ råte problemer i bygg.

Styret har innhentet tilbud fra Front Entreprenør og Nordbæk Bygg AS. Dersom tiltaket blir vedtatt vil styret beslutte hvilket firma som vil egne seg best for å utføre arbeidet.

Merk: Tilbudet fra Nordbæk Bygg AS vil styret motta 6.mai 2022. Informasjon rundt dette tilbudet vil bli sendt ut til alle beboerne.

Prosjektperioden vil ligge på ca 50 arbeidsdager.

Prosjektet vil ikke medføre en fasadeendring.

Økonomisk plan:

Tiltaket vil medføre at borettslaget tar opp et lån på ca. 2 400 000kr som vil dekke utgiftene for hele prosjektet (dette inkluderer alt av materiale, arbeid, leie av stillase og leie av fortau).

Lånet vil utgjøre en økning av felleskostnadene på ca. 300-500kr per beboer.

Lånet vil ha en nedbetalingstid på 30 år.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å velge entreprenør for gjennomføring av prosjektet samt ta opp et lån for å dekke de økonomiske kostnadene.

Vedlegg

4. Tilbudsbrev Prestehagan Borettslag. Front Entreprenør. 25.02.22 (2).pdf



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det gjøres oppmerksom på at antall kandidater er færre enn hva vedtektene regulerer. Antall styremedlemmer er likevel i henhold til loven.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trine Lise Moe

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Hansen Maltun

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Claudia Thuraisingam



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trine Lise D Moe	Trøndergata 8
Styremedlem	Ida Hansen Maltun	Trøndergata 8
Styremedlem	Zohal Tawazo	Trøndergata 8
Styremedlem	Linn Helen Uggerud	Trøndergata 8
Varamedlem	Claudia Thuraisingam	Trøndergata 8

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 4 kvinner.

Generelle opplysninger om Prestehagan Borettslag

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

Prestehagan Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948545713, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Trøndergt 8

Gårds- og bruksnummer:

225 318

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

Prestehagan Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **993 458**.

Dette er kr 2 542 lavere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av sykler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-1 065 315**.

Dette er kr 85 160 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-82 855** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **680 643** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 198 000 til større vedlikehold som omfatter brannalarmsystem samt sikringskap til ventilasjonssystem.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 3 914. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssekselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Prestehagan Borettslag.

Lån

Prestehagan Borettslag har ett annuitetslån i EIKA med flytende rente på 2,4% per 09.02.2022. Lånet har en resttid på 7 år.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 øker med kr. 1 435.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Prestehagan Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Prestehagan Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforerselskap



Uavhengig revisors beretning - Prestehagan Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 08.Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



PRESTEHAGAN BORETTSLAG ORG.NR. 948 545 713, KUNDENR. 147

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		813 852	1 019 029	813 852	680 643
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-82 855	-80 105	15 845	148 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	14 500	9 668	0	15 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-72 503	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-64 854	-62 237	-65 000	-66 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-133 209	-205 177	-49 155	97 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		680 643	813 852	764 697	777 643

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	691 969	823 508
Kortsiktig gjeld	-11 326	-9 656
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	680 643	813 852



PRESTEHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 545 713, KUNDENR. 147

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	991 358	927 299	996 000	1 010 000
Andre inntekter	3	2 100	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		993 458	927 299	996 000	1 010 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-9 090	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-14 500	-9 668	0	-15 000
Revisjonshonorar	6	-5 125	-4 670	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-58 960	-57 525	-58 000	-58 000
Konsulenthonorar	7	-77	-2 939	-10 000	-10 000
Kontingenter		-6 800	-6 800	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-452 894	-378 382	-330 000	-198 000
Forsikringer		-93 406	-89 492	-94 000	-100 000
Kommunale avgifter	9	-135 693	-133 957	-135 155	-139 000
Energi/fyring		-3 868	-20 747	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-91 800	-91 800	-95 000	-85 000
Andre driftskostnader	10	-99 503	-96 946	-118 000	-108 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 065 315	-992 016	-980 155	-853 000
DRIFTSRESULTAT		-71 857	-64 717	15 845	157 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 102	3 491	0	1000
Finanskostnader	12	-12 100	-18 878	0	10000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-10 998	-15 387	0	-9000
ÅRSRESULTAT		-82 855	-80 105	15 845	148 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-82 855	-80 105		



PRESTEHAGAN BORETTSLAG ORG.NR. 948 545 713, KUNDENR. 147

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 605 800	2 605 800
Tomt		76 208	76 208
Andre varige driftsmidler	14	48 335	62 835
SUM ANLEGGSMIDLER		2 730 343	2 744 843
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		213 403	124 044
Sparekonto OBOS-banken		478 566	699 464
SUM OMLØPSMIDLER		691 969	823 508
SUM EIENDELER		3 422 312	3 568 351
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 100		3 400	3 400
Opptjent egenkapital		2 585 658	2 668 513
SUM EGENKAPITAL		2 589 058	2 671 913
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	523 835	588 689
Borettsinnskudd	16	270 600	270 600
Annen langsiktig gjeld	17	27 493	27 493
SUM LANGSIKTIG GJELD		821 928	886 782
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 839	9 647
Påløpte renter		0	-11
Påløpte avdrag		0	21
Annen kortsiktig gjeld	18	8 487	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 326	9 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 422 312	3 568 351
Pantstillelse	19	1 490 600	1 490 600
Garantiansvar		0	0



Oslo, 01.03.2022
Styret i Prestehagan Borettslag

Trine Lise D Moe /s/

Ida Hansen Maltun /s/

Zohal Tawazo /s/

Linn Helen Uggerud /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	801 002
Garasje	116 200
Balkong	80 256
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	997 458

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-6 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	991 358

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg av sykler	2 100
SUM ANDRE INNETEKTER	2 100

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-77
SUM KONSULENTHONORAR	-77

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-44 761
Drift/vedlikehold VVS	-7 625
Drift/vedlikehold elektro	-283 694
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 370
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-31 043
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-64 400
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-452 894

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-77 994
Renovasjonsavgift	-57 698
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-135 693

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 662
Lyspærer og sikringer	-1 372
Vaktmestertjenester	-32 984
Renhold ved firmaer	-49 761
Trykksaker	-750
Andre kontorkostnader	-930
Porto	-609
Bank- og kortgebyr	-2 435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-99 503

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 102
SUM FINANSINNTEKTER	1 102

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-11 758
Renter på leverandørgjeld	-342
SUM FINANSKOSTNADER	-12 100

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1962	1 449 800
Nye balkonger 2009	1 156 000
SUM BYGNINGER	2 605 800

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.225/bnr.318

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Tilgang 2020	72 503
Avskrevet tidligere	-9 668
Avskrevet i år	-14 500
	48 335
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	48 335

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-14 500****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2010	-1 096 404
Nedbetalt tidligere	507 715
Nedbetalt i år	64 854
	-523 835
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-523 835



NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1962	-262 700
Økt 2006	-7 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-270 600

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-7 493
Andre innskudd	-20 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-27 493

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte leverandørfaktura	-8 487
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 487

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	270 600
Pantelån	523 835
TOTALT	794 435

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 605 800
Tomt	76 208
TOTALT	2 682 008



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2021/2022

- Tilstandsrapport for brannsikkerhet i bygg. Tilstandsrapporten tilsier at vi må få på plass et brannalarmsystem i boligblokken innen 2 år. Tilbud er innhentet og styret vil ila våren 2022 bestemme seg for hvilket firma vi ønsker å inngå en avtale med.
- Befaring og innhentet tilbud på å sikre vinduer foran vaskekjelleren + porten for innbrudd.
- Skiftet ut vaskefirma fra Norhygiene til Rene Trapper 1. desember 2021 (samme firma som vi har vaktmestertjenester hos)
- Tilbudt beboere om å skifte ut private sikringsskap gjennom en avtale hos Akershus Elektro
- Ferdigstilt ny garasjeport
- Innhentet tilbud på utskiftning av vinduer og balkongdører
- Videreføring av nøkkelavtale hos Låsespesialisten + bistand til beboere rundt nye nøkler/brikker
- Oppfølging av saken vedrørende ubebodd leilighet i 1. etasje
- Oppfølging av beboer i 1. etasje med diverse vedlikeholdsproblemer. Sendt krav om at beboer skal få befaring på problemene, samt skaffe seg innboforsikring
- Laget en byttekrok i kjelleren som beboerne kan benytte seg av
- Vedlikehold av vaskekjeller
- HMS- runde og fulgt opp forbedringspunkter
- Opprydningsarbeid: fjernet søppel fra fellesområder (mesteparten sykler, samt kontinuerlig opprydning i kjeller/loft).
- Vært fysisk tilgjengelig for beboere ved behov for hjelp/ spørsmål
- Andre oppgaver; telefon og e-post kommunikasjon med beboere, godkjent nye eiere og leietakere

Oppgaver/saker frem i tid

- Installasjon av brannalarmanlegg
- Se videre på utskiftning av balkongdører og vinduer
- Skifte ut dør til beboer i 3. etasje som er muggen/ødelagt
- Utskiftning av sikringsskapet til vifteanlegget + skifte ut bryterne til led-lys lampene
- Sikre vinduer og port for innbrudd
- Arrangere felles dugnad
 - Forslag til dugnadsoppgaver (les forslag);*
 - Rydde i "verkstedboden"
 - Plante blomst i potten ved døra
 - Male inngangsdørene til beboere utvendig i en nøytral farge
 - Høytrykksspyle gulvet i garasjen
 - Vaske krikene i trappeoppgang hvor det i dag er spindellev
- Se på muligheter for en forbedret sykkelparkering/sykkelskur, bedre bakgården generelt
- Fortsette å holde dialog med USBL som bygger ny blokk ved siden av borettslaget
- Sjekke opp funn av sølvkre på vaskerom. Observert 28. feb 2022.

**Informasjon vedrørende tiltak om brannalarmsystem:**

Styret ble i 2021 anbefalt å få gjennomført en brannteknisk tilstandsrapport av firmaet GOWENS (avtalepartner fra 2019 for kontroll av slukkeapparater i fellesarealer og boenheter) for å få avdekket feil og mangler i henhold til Oslo Kommunes forskrifter om brannsikkerhet. Tilstandsvurderingen ble gjennomført 01.10.2021 av firmaet Newsec.

Tilstandsvurderingen legger hovedsakelig til grunn det branntekniske sikkerhetsnivået definert i Byggeforskrift av 1985, og kommer med anbefalt tiltak. Tilstandsvurderingen avdekket behov for utbedring av fare for brannspredning i innvendig hjørne. Installasjon av brannalarmanlegg vurderes som et mer hensiktsmessig tiltak enn å montere brannvinduer i hovedtrapperom og øker rømnings- og personsikkerheten betraktelig. Det ble også avdekket behov for utbedring av brannskiller/dører mellom korridor og trapperom.

Ved montering av brannalarmanlegg i hele bygget tilsier tilstandsrapporten at oppgradering av brannskiller/dører mellom korridor og trapperom kan gjøres innen 5 år. Et TG 1 avvik.

Styret ser på installasjon av brannalarmsystem som et viktig tiltak for rask og effektiv varsling i tilfelle brann. Dette vil øke personsikkerheten betraktelig.

Vedtak:

Styret vedtok på styremøte 12.04.2022 å takke ja til tilbud fra FireSafe om installasjon av brannalarmsystem.

Total sum for oppdraget er kr 193 000,- NOK eks. mva. Oppdraget vil bli dekket av borettslagets sparekonto og vil derfor ikke medføre en økning i felleskostnadene.

Styret

Styret kan kontaktes på prestehagan@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Prestehagan Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Rene Bygårder AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har garasjeplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass, kan ta kontakt med styret.



Nøkler

Nøkler bestilles ved henvendelse til styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565470. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett



Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Avtale om oljeleveranse

Prestehagan Borettslag er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

Energimerking

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

Kabel-TV/Bredbånd

Borettslaget har ingen kollektiv avtale for kabel-TV.

Lynet Internett er leverandør av bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Lynet Internett kundedtjeneste på telefon 21 99 33 66.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Utskiftning el-anlegg	
2021	Utskifting av calling-anlegg	
2020	Rehabilitering tak	
2018	Maling av vaskeri, oppussing overflater	
2017	Videoinspeksjon og spyling av rør	
2016	Boning av gulv	
2015 - 2015	Utbedring av lekkasje	Utbedring av lekkasje i garasjetaket
2015 - 2015	Utskifting brannslukningsapparater	Skiftet ut brannslukningsapparater i fellesarealer
2014 - 2014	Service ventilasjonsanlegg.	Service ventilasjonsanlegg.
2013 - 2013	Slutført takreparasjoner.	Slutført takreparasjoner.
2012	Takreparasjoner, låssystem mm	Utført takreparasjoner, Skiftet låssystem i fellesarealene, Montert gelender i nedkjørsel til gaarsje, Installert bevegelsessensor i garasjeanlegg.
2011 - 2011	Vaskeri og oppussing fellesarealer	Utskifting av vaskemaskin og tørketrommel. Prosjektering og oppstart av oppgradering av fellesarealer.
2010 - 2010	Ventilasjonsanlegg, stoppekraner	Rens av og installering av tidsstyring på ventilasjonsanlegg. Skifte av alle stoppekraner inkl. hovedstoppekran. Skiftet varmevifte i vaskerom.
2009 - 2009	Diverse rehabilitering	16 leiligheter har fått balkonger. Nytt låsesystem. Oppgradering av kabel-tv.



2005 - 2005	Rens avløpsnett	Rens av felles avløpsnett samt privat stikkledning kjøkken/bad.
2004 - 2004	Røykvarsler	Det er installert nye røykvarslerer(varighet i 10 år), brannslange og brannteppe i hver leilighet.
2002 - 2002	Brannslukkingsapparater/røykvarsler	10-års kontroll av brannslukkingsapparater og montering av nye røykvarslere.
2002 - 2002	Rehabilitering av fasaden	Rehabilitering av fasaden. Nytt gulvbelegg lagt i gangene.
2001 - 2001	Garasjen	2001 Uttrekksledninger i garasjen
2001 - 2001	Avtrekkskanaler	Renset avtrekkskanaler i leilighetene



NEWSEC



BRANNTÉKNISK TILSTANDSVURDERING

TRØNDERGATA 8, 0477 OSLO
PRESTEHAGAN BORETTSLAG

Utarbeidet av Newsec Project, Munkedamsveien 45D, 0250 Oslo

Vedlegg 2

9152260 Brannteknisk tilstandsvurdering rev 01 Trøndergata 8 (1).pdf



NEWSEC

Prosjekt nr./arkiv:	91702984	
Objekt/adresse:	Trøndergata 8, 0477 Oslo	
Oppdragsgiver:	Prestehagan Borettslag	
	C/O OBOS Hammersborg Torg 1 0179 OSLO	
Oppdragsgivers kontaktperson:	Zohal Tawazo	
Revisjonsnummer:	01	
Dato:	08.12.2021	
Firmatelefon/e-post:	23 00 86 60	project@newsec.no
Utførende:	Rolf Lund	Epost: rolf.lund@newsec.no
Kontrollert av:	Kristian Bjelkerud	Kristian.bjelkerud@newsec.no

1. SAMMENDRAG

Bygget består i hovedsak av gjennomgående betongkonstruksjoner. Kjeller er fellesområde med virksomhet som garasje, boder og tekniske rom. Loft inneholder boder og teknisk rom. Alle boeneheter har tilgang til rømningskorridor som fører til to uavhengige trapperom.

Tilstandsvurderingen legger hovedsakelig til grunn det branntekniske sikkerhetsnivået definert i Byggeforskrift av 1985, og kommer med anbefalt tiltak. Tilstandsvurderingen avdekket behov for utbedring av fare for brannspredning i innvendig hjørne. Installasjon av brannalarmanlegg vurderes som et mer hensiktsmessig tiltak enn å montere brannvinduer i hovedtrapperom og øker rømnings- og peronssikkerheten betraktelig. Det ble også avdekket behov for utbedring av brannskiller/dører mellom korridor og trapperom.



2. INNHOLD

1. SAMMENDRAG	2
2. INNHOLD	3
3. OPPDRAGSBESKRIVELSE	4
3.1 Oppdragsomfang	4
3.2 Gjennomføring	4
3.3 Grunnlag	4
3.4 Referansenivå	4
4. TILTAKSPLAN	5
4.1 Tilstandsgrader	6
5. BESKRIVELSE AV BYGNINGEN OG VIRKSOMHETEN	7
6. BYGGETEKNISKE FORHOLD	8
6.1 Brannceller	8
6.2 Tekniske installasjoner	10
6.3 Bæresystem	11
6.4 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk/seksjoneringskrav	11
6.5 Kledninger og overflater	12
6.6 Rømningsveier	13
7. AKTIVE BRANNVERNTILTAK	14
7.1 Brannalarmanlegg/Røykdeteksjon	14
7.2 Manuelt slokkeutstyr	15
7.3 Automatisk slokkeanlegg	15
7.4 Tilrettelegging for brannvesen	15
8. FDV-DOKUMENTASJON BRANN	16



3. OPPDRAGSBESKRIVELSE

3.1 Oppdragsomfang

Rapporten er bestilt av styremedlem Zohal Tawazo, på vegne av Prestehagan Borettslag. Bakgrunn for bestilling er å få en oversikt over den branntekniske tilstanden på bygget, som et ledd i eiers systematiske sikkerhetsarbeid.

Tilstandsvurdering gjennomføres mht. brannsikkerhet med utgangspunkt i nivå 1 i NS 3424.

- Befaring med visuelle observasjoner, uten destruktive inngrep, ev. kombinert med målinger som kan styrke informasjon om tilstanden.
- Innhenting av relevant dokumentasjon mht. brannsikkerhet.
- Undersøkelse av hele byggverket/bygningsmassen, med mindre annet er avtalt.
- Angivelse av avvik med årsak, om mulig, for TG1, TG 2 og TG 3.
- Foreslå tiltak for å redusere oppståtte konsekvenser eller for å lukke avvik.
- Fastslå ev. behov for videre undersøkelser på analysenivå 2 eller 3.

Newsec Project AS har utført tilstandsvurderingen etter beste faglige skjønn. Flere av de foreslåtte tiltakene i denne rapport kan være søknadspliktige iht. Plan- og bygningsloven.

3.2 Gjennomføring

Befaring ble gjennomført 01.10.2021

Det er ikke foretatt avklaring vedrørende driftsforhold /organisatoriske tiltak med eier ved befaringen.

3.3 Grunnlag

Følgende har dannet underlag for befaring og rapporten:

- Observasjoner på befaring
- Undersøkelser av byggesaker i Plan og bygg, Oslo Kommune.

3.4 Referansenivå

På grunnlag av §8 i *Forskrift om brannforebygging* skal sikkerhetsnivå i eldre bygninger, mht. brannsikkerhet, oppgraderes til tilsvarende nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i *Byggeforskrift 1985 (BF85)* eller nyere. Eiers oppgraderingsplikt gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Eiers økonomi skal ikke tas hensyn til i vurderingen av økonomisk forsvarlighet.

Etablering av rømningsveier, installasjon av brannalarmanlegg, automatisk slokkeanlegg/seksjonering, ledesystemer e.l. for å øke tilgjengelig rømningstid og tiltak for å sikre store verdier, anses ikke å ligge utenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Rømningssikkerhet må prioriteres høyt.

For tilstandsvurderingen er det branntekniske sikkerhetsnivået sammenlignet med byggeforskrift av 1985 (BF85). Det er ingen ombygginger som er byggesøkt i senere tid.



4. TILTAKSPLAN

Tabellen under oppsummerer Newsec Project sitt forslag til tiltak for å rette branntekniske avvik og svakheter angitt i kap. 6-8.

Tiltakene er angitt i prioritert rekkefølge utfra gitt tilstandsgrad (TG), der hvert tiltak som angis ivaretar et eller flere avvik/svakheter (avviksnummer) som er identifiserte i kap. 6-8.

Første prioritet

Tiltak	Avviksnummer
Fjerne kiler som blokkerer dører i rømningsvei/trapperom. Bruk av kiler på selvlukkende dører må opphøre.	[4]

Andre prioritet

Tiltak	Avviksnummer
Veggfelt/glassfelt med dør må oppgraderes/utbedres til EI 60 (B 60) skille ved en kommende vedlikeholdsjob for bygget. Krav til nye dører i dette brannskille er EI 30-CS _a (B30S).	[1]
Brannmotstand for dører som skiller korridor og trapperom må verifiseres. Gjelder både dør til hovedtrapp og baktrapp. Eventuelt så må dørene skiftes til EI 30 CS _a (B 30 S) dører.	[2]

Tredje prioritet

Tiltak	Avviksnummer
Redusere risikoen for brannsmitte innvendig hjørne; - enten ved å montere vinduer med brannmotstand, EI 60, i trapperom fra 2. etasje og oppover, - eller montere brannalarmanlegg i bygget.	[3]



4.1 Tilstandsgrader

Tilstandsgraden er et uttrykk for tilstanden som et byggverk eller del/komponent har i forhold til det valgte referansenivået. Tabellen under beskriver tilstandsgradene som er benyttet. Tabellen er basert på angivelse i Byggforskblad 720.306 og angivelse av tilstandsgrad skiller seg noe fra angivelser i NS 3424:2012.

Tilstandsgrad, TG	TG 0	TG 1	TG 2	TG 3
Betydning benyttet i denne rapport.	Løsning er i henhold til referansenivå.	Mindre avvik som ikke har stor betydning for personsikkerheten.	Mangler som gir en vesentlig dårligere sikkerhet enn referansenivå.	Vesentlige mangler i forhold til referansenivå. Uakseptabel risiko for mennesker, materiell og miljø.
Tidsperspektiv for utbedringer	Ikke behov for utbedringer.	Utbedres innen 5 år.	Utbedres innen 2 år.	Utbedres straks.



5. BESKRIVELSE AV BYGNINGEN OG VIRKSOMHETEN

Navn på bygning	Trøndergata 8, 0477 Oslo	G.nr./b.nr.	225/318																																				
Oppføring	1961																																						
Ombygging	Ingen opplysninger.																																						
Om bygningsmassen	Boligblokk, med parkeringskjeller og råloft. 1.- 4. etasje med totalt 34 boenheter. Kjeller inneholder boder og garasje. Råloft inneholder boder.																																						
Bygningskonstruksjoner	Betong.																																						
Grunnflate [m ²]	Ca. 440 m ² .																																						
Bruk	Bolig.																																						
Virksomhet, risikoklasse, brannklasse	<table border="1"><thead><tr><th>Etasje</th><th>Virksomhet</th><th>Risikoklasse</th><th>Brannklasse</th><th>Tellende etasje</th></tr></thead><tbody><tr><td>Kjeller</td><td>Boder og garasje</td><td>2</td><td>2</td><td>Nei</td></tr><tr><td>1</td><td>Bolig</td><td>4</td><td>2</td><td>Ja</td></tr><tr><td>2</td><td>Bolig</td><td>4</td><td>2</td><td>Ja</td></tr><tr><td>3</td><td>Bolig</td><td>4</td><td>2</td><td>Ja</td></tr><tr><td>4</td><td>Bolig</td><td>4</td><td>2</td><td>Ja</td></tr><tr><td>loft</td><td>Boder</td><td>2</td><td>2</td><td>Nei</td></tr></tbody></table>				Etasje	Virksomhet	Risikoklasse	Brannklasse	Tellende etasje	Kjeller	Boder og garasje	2	2	Nei	1	Bolig	4	2	Ja	2	Bolig	4	2	Ja	3	Bolig	4	2	Ja	4	Bolig	4	2	Ja	loft	Boder	2	2	Nei
Etasje	Virksomhet	Risikoklasse	Brannklasse	Tellende etasje																																			
Kjeller	Boder og garasje	2	2	Nei																																			
1	Bolig	4	2	Ja																																			
2	Bolig	4	2	Ja																																			
3	Bolig	4	2	Ja																																			
4	Bolig	4	2	Ja																																			
loft	Boder	2	2	Nei																																			
Persontall	Ikke dimensjonerende for antall- og utforming av rømningsveier.																																						
Antall trapperom	2																																						
Brannalarmanlegg	Utført med batteridrevne røykvarslere i boenheter, loft og kjeller. Garasje har ingen brannvarsling.																																						
Automatisk slokkeanlegg	Nei, ikke krav																																						
Røykventilasjon	Åpningsbare vinduer øverst i hovedtrapperom som kan brukes for røykventilering av trapperom.																																						



6. BYGGETEKNISKE FORHOLD

6.1 Brannceller

Generelt

Beskrivelse	<p>Branncellebegrensende konstruksjoner er i hovedsak bygget i betong. Det forelåg ikke branntegninger som viser brannskiller i bygget men branncelleinndelingen fremstår som følgende;</p> <ul style="list-style-type: none">- Hvert trapperom,- hver enkelt boenhet,- rømningskorridorer,- sjakt,- tekniske rom,- kjelleretasje,- loftsetasje,- garasje <p>Ut fra observasjoner på befaring, samt byggemåten på 60-tallet antas det at veggfelt/glassfelt som skiller korridor og hovedtrapp innehar brannmotstand F30. Veggfeltet er utført med trådglass. Trapperomsløsningen er bygget som "lukket" trapperom iht. BF85, hvor trapperom har forbindelse til bruksenhet bare gjennom korridor, og som er lukket med dør B30 eller F30 mot korridor. Brannmotstand for veggfelt/glassfelt er ikke kjent. Lempelsen skillet gjelder kun dør mot trapperom, veggkonstruksjon skal ha brannmotstand EI 60 (B 60).</p>
-------------	--

		Avviks- nummer	TG
Tilstandsvurdering	Konstruksjoner fremstår i hovedsak som tilfredsstillende ved befaringstidspunkt og ivaretar krav til EI 60 A2-s1,d0 [A 60].	-	TG0
	Branncelleinndelingen fremstår som tilfredsstillende.	-	TG0
	Veggfelt/glassfelt må oppgraderes/utbedres til EI 60 (B 60) skille ved en kommende vedlikeholdsjob for bygget. <i>Denne ses i sammenheng med tiltak for dører. Endret til TG 1 grunnet at syret har valgt å montere brannalarmanlegg</i>	[1]	TG1

Gjennomføringer

Beskrivelse	<p>Gjennomføringer i branncellebegrensende konstruksjoner skal ikke svekke konstruksjonens brannmotstand. Det ble ikke observert utette gjennomføringer i branncellebegrensende konstruksjoner ved befaring.</p>		
		Avviks- nummer	TG
Tilstandsvurdering	Ikke observert utette gjennomføringer som vil føre til spredning av brann- og røygasser.	-	TG0



Dører			
Beskrivelse	<p>Stikkprøve på befaring viste dører med brannmostand B30 inn til leiligheter. Dører til/fra tekniske rom og lignende brannceller i kjeller tilfredsstillende A60.</p> <p>Ut fra observasjoner på befaring, samt byggemåten på 60-tallet antas det at dører som skiller korridor og hovedtrapp/baktrapp er gamle selvlukkende B30 dører. Det ble ikke observert godkjenningssmerker på dørene.</p>		
		Avviksnummer	TG
Tilstandsvurdering	Dører til leiligheter, kjeller, loft og tekniske rom vurderes som tilfredsstillende.	-	TG0
	Brannmotstand for dører mellom korridor og trapperom må verifiseres. Gjelder både mot hovedtrapp og baktrapp. Eventuelt så må dørene skiftes til EI 30 CS _a (B 30 S) dører. <i>Endret til TG 1 grunnet at syret har valgt å montere brannalarmanlegg</i>	[2]	TG1

Innvendige hjørner			
Beskrivelse	Grunnet byggets utforming er det fare for brannspredning via vinduer i innvendig hjørne fra leilighet i 2. og 3. etasje mot hovedtrapperom.		
		Avviksnummer	TG
Tilstandsvurdering	<p>Faren for brannsmitte i innvendig hjørne, samt strålevarme som kan føre til blokkering/påvirke bruk av byggets hovedtrapperom vurderes som liten.</p> <p>Montering av brannalarmanlegg i bygget vil fungere som kompensierende tiltak og øke rømnings- og personsikkerheten i bygget betraktelig. Et brannalarmanlegg fører til tidlig varsling av en brann og personer som oppholder seg i bygget vil kunne iverksette evakuering på et tidlig tidspunkt.</p> <p>Med montering av brannalarmanlegg i bygget vurderes det ikke som nødvendig med ytterligere tiltak, som brannvinduer i trapperom i innvendig hjørne. TG er satt med forutsetning om at brannalarmanlegg blir installert i bygget.</p> <p>Dersom man ikke monterer brannalarmanlegg i bygget må vinduer i hovedtrapperom fra 2. etasje og oppover har brannmotstand EI 60.</p>	[3]	TG1



Brannspredning mellom brannceller i ulike plan			
Beskrivelse	Kjølesonen, den vertikale avstanden mellom vinduer i fasade, er ikke utført iht. preaksepterte løsninger i nyere regelverk.		
		Avviksnummer	TG
Tilstandsvurdering	Eldre regelverk angir ikke krav til kjølesone og det anses ikke å være innenfor en praktisk økonomisk ramme å oppgradere fasaden iht. nyere regelverk.	-	TG0

6.2 Tekniske installasjoner

Brannsikring av ventilasjonsanlegg

Beskrivelse	Bygget baserer seg i hovedsak på naturlig ventilasjon. Det ble observert et ventilasjonsanlegg som trolig server garasje.		
		Avviksnummer	TG
Tilstandsvurdering	Ingen tiltak nødvendig mht. boligdel.	-	TG0
	Garasje er utført med ventilasjonsanlegg og det vurderes i hovedsak som tilfredsstillende. Iht. observasjoner på befaring er aggregat plassert i garasje med egen sjakt, utført som egen branncelle, som blåser ut/henter inn luft over tak. Det er ikke gjort inngående undersøkelser mht. byggets ventilasjonsanlegg ifm. denne branntekniske tilstandsvurderingen og tilstanden vurderes som tilfredsstillende. Det anbefales at det gjøres undersøkelser mht ventilasjonsanlegges funksjon ved en eventuell brann når brannalarmanlegg monteres i bygget.	-	TG0

Røykventilasjon

Beskrivelse	For bygninger med inntil 8 etasjer kan røykventilasjon skje gjennom vindu i trapperom. Hovedtrapperom er utført med åpningsbare vinduer som kan benyttes til røykventilasjon.		
		Avviksnummer	TG
Tilstandsvurdering	Ingen tiltak nødvendig. Hovedtrapperom benyttes av brannvesenet som angrepsvei og har vinduer som kan benyttes til røykventilasjon under deres innsats.	-	TG0



6.3 Bæresystem			
Generelt			
Beskrivelse	Bærende konstruksjoner består av betong.		
		Avviksnummer	TG
Tilstandsvurdering	Bærekonstruksjoner i betong vil normalt tilfredsstille kravet til brannmotstand og antas å være iht. referansenivå (A90), ingen tiltak er nødvendig. Det er ikke gjort beregninger mht. dimensjonering av betongkonstruksjoner ifm. denne branntekniske tilstandsvurderingen.	-	TG0

6.4 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk/seksjoneringskrav			
Generelt			
Beskrivelse	Det er brannvegger mot tilgrensende bygninger. Trøndergata 8 er ikke delt inn i brannseksjoner.		
		Avviksnummer	TG
Tilstandsvurdering	Brannvegger mot nabobygninger er iht. referansenivå.	-	TG0
	Areal per etasje er mindre enn 1 200 m ² , som er største tillatte bruttoareal per etasje uten seksjonering uten brannalarm/sprinkler. Ved installasjon av brannalarmanlegg er maksimalt tillatte bruttoareal isteden 1 800 m ² .	-	TG0

**NEWSEC**

6.5 Kledninger og overflater			
Utvendig			
Beskrivelse	Materialer som er benyttet i kledning og overflater består av malt betong.		
		Avviksnummer	TG
Tilstandsvurdering	Materialer er iht. referansenivå (U1 og In1).	-	TG0

Rømningsveier			
Beskrivelse	Rømningsveier er korridor og trapperom, utført i betong/ubrennbare konstruksjoner som tilfredsstillende In1 og K1-A kravet.		
		Avviksnummer	TG
Tilstandsvurdering	Utførelse er iht. referansenivå (In1 og K1-A).	-	TG0

Brannceller generelt			
Beskrivelse	Innvendige vegger er av malte betongkonstruksjoner som har tilfredsstillende brannkrav.		
		Avviksnummer	TG
Tilstandsvurdering	Utførelse er iht. referansenivå (In2).	-	TG0

Isolasjon			
Beskrivelse	Isolasjon i branncellebegrensende konstruksjoner er, av praktiske årsaker, ikke kontrollert ved befaring.		
		Avviksnummer	TG
Tilstandsvurdering	Ved bruk av isolasjon skal denne være ubrennbar.	-	TG0



6.6 Rømningsveier			
Beskrivelse av rømningsveiene			
Beskrivelse	Alle leiligheter har tilgang til korridor som leder til to uavhengige trapperom. Kjelleretasje har tilgang til to trapperom. Garasje har utgang direkte til terreng samt mulighet for rømning via kjeller. Loftsetasje med sporadisk opphold har tilgang til byggets hovedtrapperom.		
		Avviksnummer	TG
Tilstandsvurdering	Rømningsforholdene er iht. referansenivå.	-	TG0

Dørautomatikk, slagretninger			
Beskrivelse	Pr i dag ingen dører med dørautomatikk, kontrollerte dører slår riktig vei.		
		Avviksnummer	TG
Tilstandsvurdering	Det ble observert dører som blir holdt opp ved bruk av kiler. Dette dreier seg om dører som skiller hovedtrapperom fra korridor. <u>Bruk av kiler på selvlukkende dører må opphøre.</u> Dersom det er ønskelig at disse dørene skal stå i åpen stilling til daglig, kan de kobles opp på magnet som slipper ved utløst brannalarm.	[4]	TG3

Bredder			
Beskrivelse	Dører har generelt minimumsbredde på 0,9 m.		
		Avviksnummer	TG
Tilstandsvurdering	Bredder er iht. referansenivå, ingen tiltak er nødvendig.	-	TG0

Trapperom (type, antall)			
Beskrivelse	To trapperom av typen Tr2. Korridor mellom bruksenhet og trapperom.		
		Avviksnummer	TG
Tilstandsvurdering	Utførelse trapperom er iht. referansenivå, ingen tiltak er nødvendig. Dette med unntak av av forholdet som er nevnt i avvik 1.	-	TG0



Ledesystem			
Beskrivelse	Det er kun garasje som er utstyrt med ledesystem. Øvrige deler av bygget er ikke utført med noe form for ledesystem eller utgangsmarkering.		
		Avviksnummer	TG
Tilstandsvurdering	Forholdet er iht. referansenivå, ingen tiltak er nødvendig.	-	TG0

7. AKTIVE BRANNVERNTILTAK

7.1 Brannalarmanlegg/Røykdeteksjon

Generelt

Beskrivelse	Boligdel inkludert loft og kjeller er utstyrt med batteridrevne røykvarslere. Garasje har ingen form for branndeteksjon eller varsling av brann.		
		Avviksnummer	TG
Tilstandsvurdering	Forholdet er iht. referansenivå, ingen tiltak er nødvendig.	-	TG0
	Selv om byggets referansenivå ikke stiller strengere krav til brannvarsling i bygget, vurderes det som hensiktsmessig å montere brannalarmanlegg. Det vurderes som en bedre bruk av ressurser og økning av byggets brannsikkerhet å montere et felles brannalarmanlegg enn å bruke ressurser på å montere brannvinduer i hovedtrapperom. Som beskrevet tidligere i rapporten vil et brannalarmanlegg fungere som kompensierende tiltak (mht. innvendig hjørne), samt øke rømnings- og personsikkerheten i bygget betraktelig. Et brannalarmanlegg fører til tidlig varsling av en brann og personer som oppholder seg i bygget vil kunne iverksette evakuering på et tidlig tidspunkt. Videre vurderes det som tilstrekkelig med et brannalarmanlegg hvor rømningsveier, hver boenhet, fellesarealer i garasje, kjeller og loft dekkes av brannalarmanlegget. (Tilnærmet et brannalarmanlegg kategori 1).	-	TG0

**NEWSEC**

7.2 Manuelt slukkeutstyr			
Håndslukkere			
Beskrivelse	Bygget er ustyrt med manuelle håndslukkere i fellesarealer som er merket, opphengt på veggen og kontrollert av autorisert foretak April 2021. Det ble opplyst ved befaring at boenheter er utstyrt med husbrannslanger.		
		Avviksnummer	TG
Tilstandsvurdering	Forholdet er iht. referansenivå, ingen tiltak er nødvendig.	-	TG0

7.3 Automatisk slukkeanlegg			
Sprinkler			
Beskrivelse	Det er ikke installert automatisk slukkeanlegg.		
		Avviksnummer	TG
Tilstandsvurdering	Forholdet er iht. referansenivå.	-	TG0

7.4 Tilrettelegging for brannvesen			
Generelt			
Beskrivelse	Bygget ligger sentralt i Oslo og brannvesenet har tilgang til fasaden fra Trøndergata. Leiligheter er ikke gjennomgående og fasade i bakgård kan nås ved bruk av bærbart stigemateriell.		
		Avviksnummer	TG
Tilstandsvurdering	Eksisterende forhold er iht. referansenivå.	-	TG0

Utvendig slukkevann			
Beskrivelse	Tilgang til brannkum i Trøndegata.		
		Avviksnummer	TG
Tilstandsvurdering	Eksisterende forhold er iht. referansenivå.	-	TG0



NEWSEC

8. FDV-DOKUMENTASJON BRANN

Generelt

Beskrivelse Det foreligger dokumentasjon fra byggets oppføring i kommunens arkiv, Plan og bygningsetaten. Det er ikke gjort ombygginger i bygget i senere tid forutenom oppføring av balkonger i bakgården. Byggesak tilgjengelig hos kommunen fra 2009.

Ved befaring ble det observert opphengte branninstukser ved hovedinngang, samt kontrollmerking på årlige kontroller for manuelt slukkeutstyr. Det ble gitt informasjon ved befaring om at sameiet benytter seg av et digitalt system etterleve rutiner for sjekk av batteri i røykvarslere.

**Avviks-
nummer**

TG

Fremvist dokumentasjon ved befaring samt opplysninger som ble gitt tyder på at eier har et systematisk sikkerhetsarbeid som vurderes å fungere tilstrekkelig til denne type virksomhet (bolig).

- TG0

Det minnes om at ved installasjon av brannalarm kreves det rutine for kontroll og vedlikehold med autorisert firma.



TILBUD 22

BRANNALARM

**TRØNDERGATA 8
OSLO**

08.03.2022

no.pdf



FIRESAFE

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo
Besøks adr.: Røbsrudskogen 15
1470 Lørenskog
Telefon +47 22 72 20 20
NO 958 249 799 MVA

Tilbudets innhold:

- 1. Presentasjon av Firesafe AS**
- 2. Bygningsbeskrivelse**
- 3. Benyttet regelverk**
- 4. Systembeskrivelse tilbudt løsning**
 - 4.1 Brannalarmsentral
 - 4.2 Brannmannspanel (opsjon 1)
 - 4.3 Lokal avstillingsknapp (opsjon 2)
 - 4.4 Deteksjon
 - 4.5 Alarmvarsling / overføring (opsjon 3 og 4)
 - 4.6 Alarmorganisering
 - 4.7 Styringer
 - 4.8 Forsinkelse ved utløst alarm (Bygårdsfunksjon)
 - 4.9 Ekstra detektor / varsling (opsjon 5 og 6)
- 5. Prisoppsett / bestykning**
 - 5.1 Priser / betalinger / valuta / gyldighet
 - 5.3 Opsjoner
- 6. Leasing / leietilbud**
- 7. Kontrollavtale / Serviceavtale**
- 8. Forutsetninger / forbehold**
- 9. Tilbuds spesifikke betingelser**
 - 9.1 Priser / betalinger / valuta / gyldighet
 - 9.2 Leveringstid
 - 9.3 Installasjon
 - 9.4 Idriftsettelse
 - 9.5 Brukerspesifiserte data og alarmtekster
- 10. Plan og bygningsloven**
 - 10.1 Søkepliktig tiltak
 - 10.2 Kostnader forbundet med søknad
- 11. Orienteringsplan / O-plan**
- 12. Dokumentasjon**
- 13. Garanti**
- 14. Opplæring**
- 15. Timepriser for arbeid utover tilbud**
- 16. Miljøinformasjon**
 - 16.1 Miljøpolitikk
 - 16.2 Miljømål
- 16. Referanse anlegg**
- 17. Generelt**



FIRESAFE

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo
Besøks adr.: Røbsrudskogen 15
1470 Lørenskog
Telefon +47 22 72 20 20
NO 958 249 799 MVA

**Trøndergata 8
Oslo**

Tilbuds nr.:	22	Dato:	8.3.22
Anleggs sted:	Trøndergata 8	Vår ref.:	Kyrre Malnes
Kontaktperson	Ida Maltun	Mobil	91170446
Kontaktinfo	ida-2210@hotmail.com	Mail	Kyrre.malnes@firesafe.no

Tilbud: Brannalarmanlegg

Viser til hyggelig samtale, og har på bakgrunn av dette, gleden av å fremkomme med følgende pris- og løsningsstilbud.

Firesafe AS, (FS) gir tilbud på levering og installasjon av brannvarslingsanlegg iht. forespørsel og kan tilby dette fra **kr. 193 000,- eks. mva.**

Vi har lagt vekt på å tilby en driftssikker, pålitelig og fremtidsrettet løsning hvor vi vil fremheve spesielt:

- Firesafe AS er en total leverandør innen kommunikasjon og sikkerhet. Selskapet fokuserer på høy og rask servicegrad, dette bl.a. igjennom vår **24 timers telefonsupport 365 dager i året.**
- Firesafe AS har etter **38 år** i markedet opparbeidet seg en bred portefølje og kompetanse innenfor automatiske brannalarminstallasjoner. Vi har i dag inngått serviceavtale på **1 100** 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 AS kan via sin samarbeidspartner tilby fleksible **finansieringsløsninger** på alle sine systemleveranser.
- Firesafe AS innehar **sentral godkjenning** innenfor brannalarm og nødlysinstallasjoner samt godkjenningene FG-750 og FG -760 innen brannalarm

Firesafe AS er autorisert el-installatør og kan levere de fleste typer tjenester innenfor elektrorelaterte områder som bla. porttelefonanlegg, nødlys, ITV anlegg, innbruddsalarm, adgangskontroll etc.



FIRESAFE

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo
Besøks adr.: Robsrudskogen 15
1470 Lørenskog
Telefon +47 22 72 20 20
NO 958 249 799 MVA

1. Presentasjon av Firesafe AS

Firesafe AS sysselsetter i dag ca. 800 medarbeider fordelt på 4 land, Norge Sverige, Danmark og Finland. I Norge er vi representert på 19 lokasjoner med hovedkontor i Oslo

Firesafe tilbyr prosjektering, installasjon, service og kontroll av bla. Nød- og ledesystemer, taktillmerking, brannalarmanlegg og slukkeanlegg.

Vi er godkjent lærebedrift og innehar sentral godkjenning innenfor brannalarm og nød og ledesystemer.

Vi bidrar til å redde liv og verdier gjennom vårt arbeid for et tryggere og mer brannsikkert samfunn.

Firesafe har bla. følgende godkjenninger som er **påkrevet** for å installere brannalarmanlegg iht. gjeldende lover og forskrifter



2. Bygningsbeskrivelse

Gnr. / Bnr.	225/318
Bruksområde:	Boliblokk
Byggeår:	1961
Antall etasjer:	4 etg + kjeller og loft
Antall trapperom:	2
Antall boenheter:	34
Antall næringslokaler:	0
Risikoklasse (RKL) og brannklasse (BKL)	4 2
Annet:	

3. Benyttet regelverk for prosjektering

VIKTIG !!!!

Installasjon av brannalarmanlegg faller inn under EKOMnett / nasjonal kommunikasjonsmyndighets (NKOM) forskrift om autorisasjon for virksomhet som utfører installasjon og vedlikehold av elektronisk kommunikasjonsnett (autorisasjonsforskriften) som trådte i kraft 1.1.2012.

Dette betyr at installatør må være Ekom nettautorisert for å kunne installere brannalarmanlegg.

Formålet med forskriften er å sikre at ekomnett installeres og vedlikeholdes slik at krav til elektrisk sikkerhet, elektromagnetisk kompatibilitet (EMC), frekvensbruk og kvalitet blir ivaretatt. En del av formålet er også å sikre at arbeidet utføres av personell med nødvendige kvalifikasjoner.

Eier av ekomnett **skal bruke autorisert virksomhet** ved installasjon, vedlikehold og sammenkobling av ekomnett.



FIRESAFE

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo
Besøks adr.: Røbsrudskogen 15
1470 Lørenskog
Telefon +47 22 72 20 20
NO 958 249 799 MVA

Benyttet regelverk:	NS-EN 54, NS3960:2019 og TEK-17
Brannteknisk dokumentasjon	Ja fra Newsec 1.10.21
Tilgang under befaring	Ja
Tegningsunderlag fra kunde	Nei
Brannalarm kategori:	<p>Tilbudet omfatter et anlegg kategori 2 for leilighetsbygg iht. beskrivelse i TEK-17 / NS-3960:2019</p> <p><i>Brannalarmkategori 2 regelverk TEK-17 / NS-3960:2019: Detektorer i leiligheter må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.</i></p> <p><i>Dessuten må følgende være oppfylt:</i></p> <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- Alarmorganer i leiligheter og fellesarealer skal aktiveres ved:<ol style="list-style-type: none">1) Alarm utløst i fellesarealer2) Alarm utløst i leiligheter som ikke er kvittert ut i henhold til byggets alarmorganisering (se merknad 1)3) Utløst slokkeanlegg (se merknad 2) <p><i>MERKNAD 1 Typisk forsinkelse er 2 til 5 minutter</i> <i>MERKNAD 2 Vurderes ut fra aktuell slukkesone</i></p>
Annet:	<p>Grunnet manglende befaring i leiligheter legges mottatte plantegninger til grunn for prosjektering</p> <p>Det tas det forbehold om at disse tegningene viser faktisk rominndeling og at anlegg dermed er riktig prosjektert iht. gjeldende regelverk</p>

4. Systembeskrivelse tilbudt løsning

Firesafe AS tilbyr nytt brannalarmanlegg i fellesareal og leiligheter, kategori 2.

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.

Brannalarmsentralen er beregnet plassert i 1.etg. i trappeoppgang.

Anlegget leveres, installeres, programmeres og i driftsettes av Firesafe AS, avd Tech. 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.



FIRESAFE

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo
Besøks adr.: Robsrudskogen 15
1470 Lørenskog
Telefon +47 22 72 20 20
NO 958 249 799 MVA

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. Lokal avstillingsknapp leveres kun i kablet utførelse og tilkobles brannsløyfe i trappehus eller detektor i leilighet dersom denne er kablet.

4.4 Deteksjon

Følgende detektortyper er beregnet benyttet

Leiligheter:	Multikriteriedetektorer. 1 stk. pr. leilighet for å kunne dekke områdene kjøkken, stue og rom utenfor soverom (krav iht. TEK-17)
Fellesarealer (trapper, kjeller, loft, etc.):	Multikriteriedetektorer samt manuell melder ved utgang fra trapper
Trappehus	Multikriteriedetektorer
Parkering	Multikriteriedetektorer
Vaskerom kjeller:	Varme

4.5 Alarmvarsling / overføring

Leiligheter:	I leiligheter med deteksjon monteres sirene utenfor soverom
Fellesarealer (trapper, kjeller, loft, etc.):	Sokkelsirener
Universell varsling	Det foreligger ikke krav til universell varsling i bygget. Basert på informasjon fremkommer det heller ikke at det er beboere som har behov for dette
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.
Vaskerom kjeller:	
Næringslokaler:	
Annet:	



FIRESAFE

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo
Besøks adr.: Robsrudskogen 15
1470 Lørenskog
Telefon +47 22 72 20 20
NO 958 249 799 MVA

4.6 Alarmorganisering

Utløst alarm som følge av at optisk- eller multikriteriedetektor 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
Sprinkleranlegg:	Det fremkommer ikke av informasjon at det er sprinkleranlegg i bygget som skal tilkobles brannsentralen

4.8 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.

Vår erfaring er at det ikke er behov for slike knapper utover nevnte tilfeller.

4.9 Ekstra detektor / varsling (opsjon 5-6)

Ved endring eller ytterligere ønsker om flere detektorer i leilighet eller dette er påkrevet i forhold til regelverk gis det opsjonspris på ekstra røykdetektor med og uten sokkelsirene.

5.1 Prisoppsett – kablet løsning

	Type	Ant.	Stk.	Sum
Brannalarmsentral adresserbar	MX-5101	1		
Multikriteriedetektor adr.bar kablet	A2000	66		
Termisk detektor adr.bar kablet	A3500	1		
Manuell melder adr. bar. kablet	VCP100	4		
Sokkelsirene slave kablet	ALBS100-32	44		
Kontrolljournal m/holder		1		
O-Plan		1		
Installasjon / kabel / festemateriell	Firesafe AS	1		
Plan & Bygnings søknad	Firesafe AS	1		
Idriftsettelse / opplæring	Firesafe AS	1		
System løsning			Eks. mva.	193 000,-
Kontrollavtale pr. år. (ikke inkl. evt. opsjoner)				kr. 8 300,-



FIRESAFE

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo
Besøks adr.: Robsrudskogen 15
1470 Lørenskog
Telefon +47 22 72 20 20
NO 958 249 799 MVA

5.3 Opsjoner

1. Brannmannspanel	Komplett montert	Pr. stk.	12 000,-
2. Lokal avstillingsknapp	Komplett montert	Pr. stk.	1 800,-
3. Alarmsender Safetel	Komplett montert		8 000,-
4. Nøkkelsafe - Marvik	Komplett montert		13 500,-
5. Ekstra detektor	Komplett montert	Pr. stk.	2 200,-
6. Ekstra detektor / sirene	Komplett montert	Pr. stk.	2 800,-

6.0 Leasing / leietilbud

Firesafe kan sammen med vår samarbeidspartner Ikano Bank som en av de første i Norge innen vårt felt tilby leiefinansiering av systemløsningen.

Leieperioden kan gjøres over 18 - 60 mnd. med kr. 0,- i kontant innskudd.

Dette gjør at man slipper å ta opp store lån, og kan finansiere hele investeringen over driftsbudsjett fremfor å belaste et investeringsbudsjett.

Etter endt leieperiode har man mulighet til å overta anlegget for en symbolsk sum tilsvarende 1 mnd. leiebeløp.

Finansiering tilbys på forespørsel og forutsetter godkjenning av Ikano Bank.

7.0 Kontrollavtale

For å oppfylle krav iht. til gjeldende regelverk, må det tegnes en årlig kontrollavtale på installerte brannvarslingsanlegg.

Årlig kontroll omfatter bla. følgende:

- Måling av sentralens batterikapasitet
- Avlesning av verdier og historikk på sentralen
- Justering av følsomhet på de detektorer dersom dette er ønsket eller nødvendig
- Visuell besiktigelse av alle detektorer i forhold til bygningsmassen
- Funksjonstest av alle detektorer i leiligheter samt 1/3 av røyk- og multikriteria detektorer i fellesarealer
- Funksjonstest av alle manuelle meldere
- Test av varsling
- Test av evt. Overføring
- Bytte av batterier i trådløse komponenter hver 2 år.
- Opplæring av bruker dersom dette er ønskelig
- Utstedelse av kontrollrapport med anmerkninger og anbefalinger iht. gjeldende regelverk.
- Mulighet for teknisk overvåkning av anlegget (forutsetter at det er installert Addsecure alarmsender (opsjon 1))

Ved å tegne kontrollavtale med Firesafe får man følgende fordeler:

- Rabatt på alle produkter og arbeidstid uansett produktområde vi kan levere innen. (porttelefon, ITV, alarm osv.)
- Gratis telefonsupport 24 / 365 med mulighet for teknisk bistand utover åpningstid etter avtale
- Prioritert kunde med rask respons på teknisk service ved behov.
- 1 leverandør som både installerer, utvider, og programmerer anlegget, dermed har kunde kun 1 firma å forholde seg til.
- Høy servicegrad og fleksibilitet

Prisen er eksklusiv mva. men inkludert reise tid og kostnader.



FIRESAFE

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo
Besøks adr.: Robsrudskogen 15
1470 Lørenskog
Telefon +47 22 72 20 20
NO 958 249 799 MVA

8.0 Forutsetninger / Forbehold

- FS holder alt kabel /festemateriell og utstyr.
- Maling og flikk er ikke inkl. i tilbudet.
- Alle gjennomføringer foretatt av FS brannettes iht. gjeldende regelverk.
- Man forutsetter at det stilles 1 stk. fri parkeringsplass til disposisjon under installasjonstiden. Dersom dette ikke lar seg gjøre vil evt. Parkeringskostnader bli fakturert
- Man forutsetter normal takhøyde. Ved eventuell bruk av lift/stillass vil dette bli viderefakturert, om så ikke er spesifisert i tilbudet.

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

9. Tilbuds spesifikke betingelser

9.1 Priser – Betalingsplan – Valuta - Gyldighet

Pris betingelser:	Alle priser er å forstå eks. mva.
Betalings plan:	30 % ved kontraktsinngåelse 30 % ved 50% utført 30 % ved ferdigstilling 10 % ved overlevert dokumentasjon
Betalingsbetingelser:	Netto pr. 30 dager
Gyldighet:	Tilbudet er gyldig i 90 dager
Annet:	Ved valg av finansieringsløsning gjelder Ikano Bank sine betingelser.

9.2 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
-----------	--

9.3 Installasjon

Installasjon er inkludert i tilbudet. Installasjonen utføres av montører tilknyttet Firesafe. Det er beregnet benyttet hvit revolvert brannkabel type Exxp / PFLP iht. regelverk og produktkrav. Kabling legges åpent evt. i hvite kabelkanaler avhengig av hva som er mest praktisk og estetisk. I leiligheter benyttes kabelkanaler.

9.4 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.

9.5 Brukerspesifiserte data og alarmtekster

Med alarmtekster mener vi tekst som fremkommer 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.

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

10. Plan- og Bygningsloven / arbeidstilsynet



FIRESAFE

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo
Besøks adr.: Robsrudskogen 15
1470 Lørenskog
Telefon +47 22 72 20 20
NO 958 249 799 MVA

10.1 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

10.2 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.

11. Orienteringsplan (O-Plan)

For produksjon av orienteringsplan, må bygningstegninger helst elektronisk format og være oss i hende senest 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.

12. 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 mail adresse

13. 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.

Kostnader på utbedring av dette fra andre leverandører godkjennes ikke.



FIRESAFE

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo
Besøks adr.: Robsrudskogen 15
1470 Lørenskog
Telefon +47 22 72 20 20
NO 958 249 799 MVA

14. Opplæring

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

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

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

15. Timepriser for arbeid utover tilbud

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

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| • Montasje /installasjon | kr. 795,- pr. time. |
| • Programmering | kr. 1 150,- pr. time. |

16. Miljøinformasjon

I mars 2014 ble Firesafe miljøsertifisert i h.t. ISO 14001. Sertifiseringsorgan i dag er NEMKO AS. Øverste ledelse i Firesafe har forpliktet seg til å etablere et miljøstyringssystem og sikre at nødvendige ressurser er tilgjengelige for dette arbeidet. Firesafe jobber kontinuerlig for å etterleve styringssystemet i alle deler av vår organisasjon.

16.1 Miljøpolitikk

Firesafe har fastsatt følgende miljøpolitikk:

- Firesafe skal tilfredsstillere relevante lover og forskrifter, samt selvpålagte krav og andre krav innen HMS, kvalitet og miljø
- Benytte produkter som gir minst mulig miljøbelastninger i et livssyklusperspektiv
- Bruke leverandører som lever opp til våre kvalitets- og miljøkrav
- Effektivisere ressursbruken og redusere utslipp og avfall
- Sette opplæring av medarbeidere innen miljø i fokus
- Ha målbare mål for miljø som underbygger miljøpolitikken vår og sikrer kontinuerlig forbedring
- Gjennom kontinuerlig utvikling og etterlevelse av vårt miljøstyringssystem skal Firesafe redusere sin forurensning av luft, jord og vann til et lavest mulig nivå.
- Firesafe skal, i alle våre kontorlokaler, benytte ressurser på en bærekraftig måte.

Det kontrolleres jevnlig at bedriftens politikk for HMS, kvalitet og miljø er kjent og etterlevet i alle deler av bedriften. Miljøpolitikken er tilgjengelig for allmennheten på våre nettsider. Firesafes miljøpolitikk skal gjennomgås minimum en gang pr. år av bedriftens styre.

16.2 Miljømål

Firesafe jobber med følgende miljømål:

- Kontorlokaler ved hovedkontoret skal redusere sitt strømforbruk med 10%.
- Kontorlokaler for hovedkontoret, Bergen og Trondheim skal redusere antall papirutskrifter pr. funksjonær med 10 %.
- Drivstofforbruket i Firesafe skal reduseres med 30 % pr. mil.

Firesafes miljøsertifisering gir et fokus på miljø og samfunnsansvar som vi er stolte av. Kundene kan stole på at vi har fokus på miljøet i hele bedriftens verdikjede og i alle våre leveranser.

17. Referanser

Firesafe, 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.



FIRESAFE

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo
Besøks adr.: Røbsrudskogen 15
1470 Lørenskog
Telefon +47 22 72 20 20
NO 958 249 799 MVA

18. Generelt

Ytterligere informasjon, utover det som er beskrevet innledningsvis, finnes i de vedlagte dokumenter. Dersom noe skulle være uklart eller ytterligere informasjon er ønskelig, ber vi dem ta kontakt.

Er det ønskelig med en presentasjon / gjennomgang av tilbudet stiller vi oss positive til å gjøre dette uforpliktende for dere.

Besøk gjerne vår hjemmeside www.firesafe.no for mer informasjon om oss og våre produkter

Med vennlig hilsen
Firesafe AS

Kyrre Malin
Salg
Tech, Kon





Prestehagan Borettslag
Trøndergata 8

Att: Ida Maltun

Oslo 25.02.22

Prestehagan Borettslag

Tilbudsbrev vindusutskifting

Front Entreprenør AS ble etablert i 1992, og har siden den gang jobbet kontinuerlig mot borettslag, sameier og næringseiendomsaktører i Oslo og omegn. Vi er en tverrfaglig aktør som leverer tjenester innen alle fagområder i forbindelse med rehabilitering av fasader, tak og vinduer. Vårt mål er at vi skal være den beste aktøren i Oslo på rehabilitering av alle overflater på ett bygg.

Front Entreprenør AS er en totalentreprenør med sentral godkjenning for ansvarsrett. Vi har en solid organisasjon med allsidig kompetanse og lang erfaring fra gjennomføring av omfattende og komplekse rehabiliteringsprosjekter. Vår organisasjon består av mennesker med mesterbrev i murer, maler og tømmerfaget, samt folk med bakgrunn som både sivilingeniør bygg, og en bygningsingeniør som leder vårt HMS arbeid.

I dag er vi snart 50 dedikerte fagmennesker i Front Entreprenør. Hos oss jobber det folk som kan faget sitt, og er stolte av den jobben de gjør hver dag for våre kunder. Vi er en godkjent opplæringsbedrift med stort fokus på og gjennomføre alle prosjekter, ved og bruke egne ansatte i størst mulig grad.

FRONT ENTREPRENØR AS
Smalvollveien 26/28, 0667 Oslo
Vnr 23 03 94 80

post@frontent.no
frontent.no

orgnr 980 049 159



Tilbudsbrev Prestehagan Borettslag. Front Entreprenør. 25.02.22 (2).pdf



Vi takker for deres forespørsel ved **Ida Maltun**, vedrørende prosjektet : **Trondheimsveien 16 , Fasadearbeider og vindusutskifting** . Dette tilbudsbrevet baserer seg på befaring 24.01.22 , samt egne befaringer senere. Det er medtatt arbeider på både gate og bakgårdsfasade.

Våre befaringer er utført som visuelle observasjoner fra bakkeplan , på utvalgte områder forskjellige steder på bygget. Det er således ikke foretatt prøver , analyser , fuktmålinger eller tilsvarende av underlaget. Vi tar ett generellt forbehold om skader på bakenforliggende konstruksjoner , slik som murverk og bærebjelker ,som ikke er synlig ved visuell inspeksjon fra bakkeplan .

Front Entreprenør kan tilby følgende utført:

Forbehold og presiseringer

Rigg og drift

Vi har lagt til grunn under prising av dette prosjektet , at **Front Entreprenørs** ansatte skal utføre alle arbeidsoperasjoner på en sikker og forskriftsmessig måte . Prosjektet er priset med fastmontert stillase på gatesiden for å ivareta sikring for forbipasserende på fortauet. Denne siden krever også stillase da rekkverket av metall på de franske balkongene, må de og monteres fra stillaset.

Det er ikke beregnet at noen arbeidsoperasjoner bortsett fra vindusutskifting, krever tilgang gjennom leilighetene . Nødvendig tildekking av dører , vinduer , og tilstøtende bygningsdeler som ikke skal behandles , er medtatt i vårt tilbud .

Front Entreprenør sikrer byggeplassområdet med byggegjerder under arbeidene , slik at uvedkommende holdes borte . Det er også medtatt nødvendig sikring av inngangspartier , slik at alle beboere kan ferdes trygt i byggeperioden. Det forutsettes at vi har tilgang på vann og strøm , samt at både mannskapsbrakke , materialcontainer og avfallscontainer , kan plasseres på sameiets grunn under prosjektet.

Alle våre ansatte vil være utstyrt med nødvendig personlig verneutstyr , byggeplasskort og være iført arbeidstøy med godt synlige logoer for **Front Entreprenør** .**Front Entreprenør** vil etter beste evne søke og utføre dette prosjektet , slik at det er til minst mulig sjenanse for beboerne . Men ved utførelse av slike fasadearbeider må man allikevel kunne forvente noe støyende arbeider.

Medtatt i posten for rigg og drift er også kostnader til norsktalende prosjektledelse som er tilgjengelig under arbeidene, slik at god kommunikasjon i prosjektet er sikret. Det er ikke medtatt kostnader til vinterdrift.

Gjennomføring av prosjektet

Front Entreprenør AS vil gjennomføre dette prosjektet med hovedsaklig egne ansatte . Dette gjelder både tømrer og stillasarbeider . Det vil kun bli benyttet underentreprenører til eventuelle blikkenslagerarbeider i dette prosjektet.

Våre egne ansatte har lang erfaring med gjennomføring av tilsvarende prosjekter , med høy kvalitet og til avtalt tid. Det vedlegges vår liste over referanseprosjekter.

Prosjektets gjennomføringstid er satt til **50 arbeidsdager**, og med oppstart etter avtale.

Vi vil straks etter tildeling av oppdraget , starte en detaljert planlegging av prosjektet , med inneholdene fremdriftsplan. Som leder av dette er fra Front Entreprenør AS sin side , tiltenkt en av våre prosjektledere med mesterbrev , og stor erfaring fra og lede tilsvarende prosjekter .

Under hele byggeperioden vil Front Entreprenør etterstrebe og ivareta byggherres interesser , gjennom til enhver tid sørge for at våre ansatte og underentreprenører , har det som hovedmål og sørge for sikker , god og rasjonell drift av byggeplassen.

Beskrivelse av tilbudte arbeider :

Nye vinduer og balkongdører:

Beskrivelse av produktleveransen :

Vårt pristilbud er basert på godkjente kvalitetsvinduer og balkongdører levert fra **Norgesvinduet AS.**, type Norgesvinduet i laminert tre , horisontalt glidehengslet utadslående . For ytterligere detaljer om vinduer, balkongdører og glass viser vi til vedlagte leveranseskjema.

Vi tar forbehold om eventuelle brann- og lydkrav som ikke er spesifisert i leveranseskjemaet.

Utførelse gjennomføres i henhold til standard original leilighet. Individuelle tilpasninger faktureres særskilt.

Vinduene er priset i fargen : **S0502Y** innvendig og utvendig.

Leveransen leveres med standard NCS fargekode på treverk. Andre farger kan leveres etter nærmere avtale og mot tillegg, så fremt leverandøren tilbyr fargen.

Pristilbudet er gitt med forutsetning om at samtlige utføring er inntil 110 mm og innvendig smyglist, ferdig hvitmalt furu/MDF. Vinduene listes på alle fire sider, eventuelt med blomsterbrett etter nærmere avtale og mot tillegg.

Smyglist leveres ferdig hvitmalt, det vil derfor bli synlige merker etter små spikerhoder og skjøter.

Pristilbudet er gitt med forutsetning om at det blir smyglist på 3 sider og synlig fuge ned mot sålebank. Arbeid utover det som er beskrevet i tilbudet utføres som tillegg.



Vi har medtatt kostnader for deponering av gamle vinduer som inneholder giftstoffer.

Byggherre er ansvarlig for flytting og demontering av gjenstander som er til hinder for å utføre arbeidene, f.eks. møbler, innredning, gardiner, gardinoppheng, markiser, persiener osv.

Det er ikke medtatt kostnader til eventuelle murer, maler og elektrikerarbeider som måtte bli nødvendige i forbindelse med arbeidene

Entreprenør dekker til med matter rundt arbeidsstedet, mens beboer er ansvarlig for tildekking av møbler og gulv.

Grovoppyrdding med kost og feiebrett er medtatt, men vask av de monterte enheter og tilstøtende flater er ikke inkludert i pristilbudet.

Eventuelle uforutsette kostnader som følge av skjulte feil og mangler, vil komme som tillegg. Dette gjelder feil som ikke kan oppdages før konstruksjonen åpnes opp. Alle arbeider utføres innenfra i den enkelte leilighet.

Tilbudet forutsetter at det foreligger ordinær tilkomst, og at arbeidet kan utføres rasjonelt innenfor ordinær arbeidstid.

HMS

Gjennom vårt sterke fokus på helse, miljø, og sikkerhetsarbeid, arbeider vi hele tiden målbevisst for og forebygge ulykker og skader. Strenge krav til arbeidsrutiner, produkter og utstyr, gjør at vi skaper ett godt og sikkert arbeidsmiljø for alle våre ansatte, og våre kunder. HMS ansvarlig i Front Entreprenør vil foreta jevnlig kontroll på prosjektet, og vil ha ansvaret for å gjennomføre verneundervisning. Dennes hovedansvar vil være og sørge for at kravene til SHA blir ivaretatt gjennom hele byggeperioden.

Det vil gjennom hele prosjektet bli registrert eventuelle avvik i forhold til beskrevne arbeider. Dette registreres, og varsles byggherre for vurdering av tilleggsbestilling. Vi vil hele tiden jobbe tett med byggherre for og minimere kostnader og fremdriftsmessige belastninger i prosjektet.

Beboeroppfølging

Prosjektleder vil etterstrebe en god dialog med beboere for og informere om fremdrift og andre forhold knyttet til utførelsen. Dette gjøres med oppslag i oppganger, levert i postkasser, men vi vil også til dette prosjektet opprette en digital kommunikasjonsplattform som alle parter kan benytte for raskere og sikrere informasjon.

Front Entreprenør har til denne tjenesten utviklet egne hjemmesider på www.frontent.no / beboerinformasjon, nettopp til dette formålet. Her vil all nødvendig informasjon knyttet til prosjektet ligge, slik som fremdriftsplaner, varsler, kontaktinfo til anleggsledelse osv. bli liggende.

Mer utfyllende informasjon vedrørende vår digitale kommunikasjon med beboere i prosjekter, gis ved videre forhandling.



5

Samlet kan vi tilby dette prosjektet utført for :

kr 1.725.000.-

Alle våre priser er og forstå ekskl.mva.

Håper at vårt tilbud er av interesse , og at vi hører fra dem. Skulle noe være uavklart i forbindelse med vårt pristilbud , står vi til deres disposisjon for besvarelse av ytterligere spørsmål , og eventuelle avklaringer.

Vårt tilbud er gyldig i 90 dager fra tilbudets dato. Etter denne dato forbeholder vi oss rett til å frafalle tilbud, regulere priser, eller avggi nye priser. Tilbudet er avgitt samlet , og kan ikke uten avtale splittes, eller del bestilles.

Våre gode rutiner på kvalitetssikring, HMS og prosjektoppfølgning , gjennom bruk av systemer fra Holte prosjekt , sikrer at vi leverer alle prosjekter til rett tid, rett pris og med riktig kvalitet. Det er viktig for oss at du som kunde skal oppleve trygghet og forutsigbarhet når du velger Front Entreprenør som samarbeidspartner i ditt prosjekt.

Vennlig hilsen

TORE MØLL
Salgssjef / Malermester
Mob. 907 80 028
E-post tore@frontent.no





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.05.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.22

Selskapsnummer: 147 **Selskapsnavn:** Prestehagan Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kasper Thunheim Braskerud og Claudia Thuraisingam er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 90 000

For

Mot

Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

Sak 6 Utskiftning av vinduer og balkongdører i alle boenheter:

Styret gis mandat til å velge entreprenør for gjennomføring av prosjektet samt ta opp et lån for å dekke de økonomiske kostnadene.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Trine Lise Moe

Styremedlem (1 skal velges)

Ida Hansen Maltun

Varamedlem (1 skal velges)

Claudia Thuraisingam

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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