



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5623

GARMAN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GARMAN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

24. mars 2025 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Generelle opplysninger om Garman Borettslag

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

Garman Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990262624, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 219/259

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.

Garman Borettslag har ingen ansatte.

Garman Borettslag er en del av Eierseksjonssameiet Kiellands hus, som består av fire boligdelar:

Oppgang A: Waldemar Thranes gate 72 (Garman borettslag)

Oppgang B: Uelands gate 53 (selveierseksjoner)

Oppgang C: Landstads gate 2 (Worse borettslag)

Oppgang D: Kingos gate 8 (selveierseksjoner)

I tillegg hører næringsdelene Circle K og kjøpesenteret til sameiet, og senteret eies og drives av Ragde Eiendom.

Hjemmesiden

Du finner informasjon om Garman borettslag og Kiellands Hus sameie på sameiets

hjemmeside Kiellandshus.net. Hjemmesiden brukes aktivt av styret til å legge ut viktig og aktuell informasjon. Beboere oppfordres til å melde seg på nyhetsbrevet slik at de blir varslet om viktige hendelser.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er revisjonsselskapet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommet forslag - Alternative løsninger til utskifting av ringeklokkepanel
8. Innkommet forslag - Varmemåling av radiatorer – avregning 2024
9. Innkommet forslag - Omfordeling av fjernvarme kostnadene
10. Innkommet forslag - Endring av vedtekter
11. Innkommet forslag - Endringer av Husordensreglene
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i GARMAN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Katherine W. Sie velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det foreslås å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Se side 14 og følgende sider.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5623 Årsregnskap med revisors bereting og 5622.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-

Innkomet forslag - Alternative løsninger til utskifting av ringeklokkepanel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På borettslagets generalforsamling i 2023 ble det vedtatt at man skulle beholde dagens ringeklokkeløsning, ut ifra følgende argumentasjon:

ÅRSBERETNING 2023, SAK D) RINGEKLOKKEDISPLAY

I oktober 2020 ble det avholdt en avstemning blant beboerne i borettslaget omkring hvilken informasjon som skulle eksponeres i ringeklokkedisplayet. Flertallet ønsket å beholde navn, og styret fikk oppdatert lisensen for å kunne utføre navneoppdateringer.

Det viser seg dessverre at denne løsningen er svært lite funksjonell. Det er et gammelt system som krever mye manuelt arbeid. Å gjøre en navneoppdatering tar ca. 30 minutter inkludert forberedelser, så sant man ikke får feilmelding. I så fall kan det i verste fall ta flere dager. På grunn av dette prøver Styret å samle opp henvendelser om navneendringer for å kunne være med tidseffektive. Beboere må som en følge av dette vente lenge på oppdatering, og Styret opplever å bli purret flere ganger.

Et annet argument som er kommet fra enkelte beboere er at man opplever det som utrygt at navnet står i displayet på grunn av plasseringen av døren, og stor trafikkbelastning i området. I oppgang B og D har man allerede kun leilighetsnummer i displayet.

Styret foreslår derfor at man fremover kun har leilighetsnummer i displayet. Nåværende beboere vil beholde navn, men nye beboere vil for fremtiden kun få leilighetsnummer. På denne måten kan vi fase den manuelle løsningen ut, uten at det er til ulempe for dagens beboere som er vant til å ha navnet i displayet. Om noen ønsker å erstatte navn med kun leilighetsnummer, vil det også være mulig.

STATUS:

Styret mottar fortsatt henvendelser fra beboere som ønsker at det skal være mulig å sette deres navn opp i ringeklokkedisplayet.

Løsningen er fortsatt svært gammeldags og tidkrevende, selv om man bare skal oppdatere til leilighetsnummer, og styret har brukt lang tid på å få oppdatert for nye beboere. Det er heller ikke lenger mulig å få service på anlegget.

Borettslaget har spart penger de siste årene for å kunne investere i en ny løsning.

Styret har bedt om tilbud fra 4 leverandører, men kun 2 valgte å komme tilbake, selv med utvidet frist.

Styret har åpnet for at leverandørene har kunne komme sin anbefaling i forhold til om man skal kun skal bytte displayet på gateplan og beholde de gamle porttelefonene (enhetene i leilighetene) eller bytte hele systemet.

Styret har vurdert leverandørene ut ifra følgende kriterier:

- 1) Pris
- 2) Funksjonalitet
- 3) Support
- 4) Omdømme (referanser)
- 5) Andre kostnader (f.eks. serviceavtaler)

Hemer Lås og Dørtelefon har valgt å gi ett tilbud som innebærer utskiftning av hele systemet.

Hemers tilbud byr på et oppgradert panel ute med full touch og 7" skjerm, høykvalitets kamera med vidvinkel og beboere vil få mulighet til å legge inn beskjed til de som ringer på hos deg. I tillegg til oppgradert panel ute vil alle panel inne i leiligheter bli byttet ut med en ny 4,3" fargeskjerm. Beboere kan også på egen regning oppgradere til andre versjoner av innendørspanelet, og vil da få funksjoner som at den via Wifi kobles til din telefon, slik at du vil motta anrop i app uansett hvor du befinner deg, og 5" skjerm.

Prisen er kr 301 329,26 inkludert mva.

Se vedlegg **Hemer Lås og Dørtelefon 20228** for detaljer.

Hemers support har åpningstider mandag til fredag kl. 08.00-16.00

Hemer Lås & Dørtelefon har levert løsninger til flere prosjekter, inkludert:

- Grimelundsveien 4, Oslo
- Lindemansgate 3-6, Oslo
- Grefsen Panorama, Oslo

R BERGERSEN har valgt å levere 3 alternativer.

Alternativ 1 innebærer å kun skifte ut ringeklokke displayet ved inngangsdøren til borettslaget.

Her er systemleverandør Defigo. Dette tilbudet vil gi oss en oppgradert skjerm på 10,1 tommer og touch. Den kan kobles opp mot 4G for å kunne besvare anrop til leiligheten fra hvor som helst. Defigo byr også på support rett fra appen. Dette tilbudet innebærer at vi beholder dagens telefoner inne i leilighetene. Her vil det ikke være noen fysisk telefon i leiligheten. Dette kan beboere kjøpe i tillegg til en sum av 3990,- eks mva.

Dette koster kr 47 175,- inkludert mva.

Denne løsningen krever lisens og nettverkstilgang som gir følgende ekstra kostnader:

- Lisens: kr 490,-/mnd eks. MVA.
- 4G Data: kr 250,-/mnd eks. MVA.

System leverandør Defigo har egen brukerstøtte i appen som koster kr 250,-/mnd eks. MVA.

Se vedlegg 1 **rBergersen_Tilbudsordre**

Alternativ 2 innebærer utskiftning av hele systemet.

Her er systemleverandør Aiphone. Aiphone tilbyr ett enkelt men robust dørpanel med vanlige talltaster og mulighet for å bla opp og ned. Her er det fargedisplay med vidvinkelkamera. Skjermen er på 3,5". Inne i leiligheten får du en oppgradert installasjon med bedre skjerm og tydeligere lyd enn dagens løsning. Skjermen gjør det også mulig å zoome. Skjermen inne i leiligheten er på 3,5" med god oppløsning. For kr 3008,- eks. mva. kan beboere for egen regning oppgradere til en WIFI skjerm som kan kobles opp mot telefonen, og du vil da kunne besvare anrop fra hvor enn du er. Denne enheten krever støpsel da den trenger strøm. Ledning på 1,8m er inkludert.

Dette systemet krever at styret gjør oppdateringer fysisk på dørpanelet nede. Dette løser dermed ikke helt problematikken med at det var vanskelig å oppdatere, men det er gjort betydelig enklere enn i dagens løsning, da styret vil kunne gjøre endringer direkte på skjermen, uten å måtte gjøre endringer først for så å overføre endringene pr. kabel på panelet.

Pris er kr 342 685,- inkludert mva.

Dette systemet medfører ingen lisenskostnader eller andre ekstraavgifter.

Se vedlegg 2 rBergersen_251066

Alternativ 3 er trådløs løsning hvor man bruker mobiltelefonen som mottaker i stedet for porttelefonen i leiligheten. Det vil si at den alltid krever Wifi tilgang.

Denne løsningen er levert av DoorBird. Her får vi ett panel ute med 7" skjerm og touch. Vi kan selv velge farge. Hvis man ønsker, kan man også kjøpe panel til å ha inne i leiligheten for egen regning. Dette panelet koster kr 4500 eks. mva. og montering. Skjermen krever nettverkstilgang og stikkontakt.

Dette koster kr 112 670,- inkludert mva.

Se vedlegg 3 rBergersen_Tilbudsordre

R. Bergersen har kontortid 08.00-16.00 mandag-fredag. De har også 24t døgnvakt ved behov.

R. BERGERSEN har levert løsninger til flere prosjekter, inkludert:

- Økern Portal
- Sørengaia Borettslag
- Keyserløkka Sør Borettslag

Forslag til vedtak

Vurdere alternative løsninger for oppgradering av ringeklokkesystem

Vedlegg

2. 1 Defigo standard installasjon info brev.pdf

3. 1 Defigo+Norway+Brochure+1.0.pdf

4. 1 rBergersen_Tilbudsordre.pdf

5. 2 Aiphone-GT-1M3-L Video.pdf

6. 2 Garmann BRL Aiphone GT3.pdf

7. 3 datasheet_a1101_en (1).pdf

8. 3 datasheet_d31tdv_en.pdf

9. 3 material_guide_d21x (1).pdf

10. 3 rBergersen_Tilbudsordre.pdf

11. Hemer Lås og Dørtelefon 20228.pdf

12. Hemer_Class100V16B 344652.pdf

13. Hemer_Class100V16M 344625.pdf

Innkommet forslag - Varmemåling av radiatorer – avregning 2024

Forslag fremmet av:

Hans Welle-Watne, leilighet C606 i Worse borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Worse Brl vedtok på generalforsamlingen 8. mai 2023 å inngå avtale med ISTA om å installere varmemålere på radiatorene i boligseksjonene for måling av individuelt varmeforbruk, med avregning etter fyringssesongen. Det er nå gjort og ble mottatt i november.

Imidlertid åpner avregningen i seg selv for mange spørsmål, men viktigst er en «kost/nytte» analyse. Den viser at de årlige direktekostnadene til ISTA & OBOS som administrerer og fakturer utgjør hele kr 170 000 for Sameiet. Hva den vil utgjøre for Worse Brl, vet vi ikke før regnskapet for 2024 foreligger.

Derimot for min 3 roms leilighet, fikk jeg en avregning på kr 2 107 - hvorav merkostnadene til ISTA/OBOS utgjorde hele 78% av avregningen. Kun kr 455 var ren varme! De samme merkostnadene vil jeg også få i år og fremover. Helt unødvendig når det er så marginal forskjell på å heller bruke eierbrøk som fordelingsnøkkel, i stedet for ISTA sin varmemåling og avregning. Jeg påpekte for øvrig dette overfor 2 av styremedlemmene i et møte den 8. mai 2023 - før generalforsamlingen. Nå har vi imidlertid fått svaret på hva dette virkelig koster eierne.

Styret brukte bl.a. høye energipriser og motivasjon til varmestyring i leilighetene som argument for å innføre ordningen. Nå vet vi at alle de store politiske partiene slåss om ulike opplegg for å holde strømprisen til forbruker nede, både ved ulike «pristak», fastprisavtale og redusert mva på nettleien. Den fremtidige prisrisikoen for forbruker er dermed svært lav.

Direktekostnadene til ISTA for installasjonen ble, i henhold til vedtak tatt i 2023, slik at styret bør kunne stå fritt til å si opp avtale.

Styrets innstilling

Først vil styret presisere at det er viktig å være klar over at de ulike strømpakkene som presenteres av politiske partier ikke omfatter fjernvarmen. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har derimot nylig anbefalt en ny modell for prisregulering av fjernvarme. Her vil prisen på fjernvarme fortsatt være koblet til spotprisen på strøm, pluss et kontantledd. Prismodellen innebærer at kunden aldri betaler mindre enn 50 øre per kWh, og går strømprisen opp til for eksempel to kroner, slik vi har sett flere ganger i vinter, blir prisen 1,40 kroner per kWh, ifølge beregninger fra Norske Boligbyggelags Landsforbund. NVE har sendt sine anbefalinger til Energi- og miljødepartementet, som nå vurderer den videre prosessen.

Vi vet at norske myndigheter for øyeblikket jobber intensivt for å unngå å rammes av EUs beskyttelsestiltak i den mulige handelskrigen mellom EU og USA. Norge har et etterslep på implementeringen av ca. 600 EU-direktiver, og EU krever at tre direktiver (energisparingsdirektivet, bygningsenergidirektivet og fornybardirektivet) blir innlemmet i EØS-avtalen så snart som mulig. Disse direktivene er en del av EUs såkalte «ren energipakke», som ble vedtatt i 2018–2019. Stortinget skal behandle de tre direktivene i løpet av vårsesjonen, og regjeringen tar sikte på å vedta de tre energidirektivene i EØS-avtalen på EØS-komiteens møte i Brussel i juni. EUs

energieffektiviseringsdirektiv inneholder blant annet krav til måling og fakturering av varme og kjøling, samt krav om årlig energisparing.

Det er derfor særdeles korttenkt å kreve at sameiet skal si opp avtalen med Ista når det er sannsynlig at det vil bli et lovpålagt krav til individuell varmemåling om kort tid uansett.

Vi har også sett en betydelig atferdsendring hva gjelder varmemeforbruk, spesielt i de cirka 100 utleieleilighetene i oppgangene B og D siden vi innførte individuell måling. Tidligere stod vinduer og balkongdører åpne i flere timer om vinteren, men nå er samtlige lukket. Sameiets samlede energiforbruk har allerede gått ned etter første avregning. Når hver beboer betaler for sitt eget varmemeforbruk, ser vi at de fleste blir mer oppmerksomme på hvordan de bruker energi. Dette gir seg utslag i at de lukker vinduer og reduserer varmen når de ikke er hjemme.

For øvrig vil vi påpeke at forslagsstillers avregning har store mangler, da den ikke inkluderer innbetalt a-konto. Dessuten omfattet den første beregningen kun perioden januar til mai 2024. Fremover vil hele fyringssesongen, fra september til mai, bli avregnet.

Her er dessuten noen gode argumenter for at den enkelte beboer skal betale for sitt eget forbruk av radiatorvarme:

1. Rettferdighet - Betaling for faktisk forbruk: Hvis hver beboer betaler for sitt eget varmemeforbruk, betaler de kun for det de faktisk bruker. Dette er mer rettferdig, da det sikrer at de som bruker mer varme, betaler mer, mens de som bruker mindre, betaler mindre. Dette kan bidra til å unngå subsidiering av høyere forbruk fra andre beboere, som kan føles urettferdig.

2. Fleksibilitet og individuell kontroll - Større frihet for beboerne: Alle har forskjellige preferanser når det gjelder innetemperatur. Noen ønsker å ha det veldig varmt, mens andre trives med lavere temperaturer. Ved å betale for eget forbruk, kan hver beboer justere temperaturen etter eget ønske uten å påvirke andre beboere. Dette gir mer personlig kontroll over både komfort og kostnader.

3. Insentiv for energisparing - Økt bevissthet om energiforbruk: Når beboerne betaler for sitt eget varmemeforbruk, vil de ha et større økonomisk insentiv til å spare energi, for eksempel ved å skru ned temperaturen eller bruke mer energieffektive løsninger som bedre isolasjon eller termostater. Dette kan bidra til lavere energiforbruk generelt.

4. I tråd med EU sitt Energisparingsdirektiv: Ifølge EUs Energisparingsdirektiv er det et mål å fremme effektiv energibruk, og dette kan bli et viktig krav i EØS-avtalen som Norge må implementere. Å la beboerne betale for sitt eget forbruk fremmer energisparing, og det oppfyller dermed både miljøhensyn og internasjonale forpliktelser.

5. Forhindring av energisløsing - Redusert risiko for sløsing: Hvis alle betaler for sitt eget forbruk, kan det være lettere å identifisere og håndtere sløsing. Uten å betale for sitt eget forbruk, er det mulig at noen beboere unngår å skru ned varmen når det ikke er nødvendig, noe som kan føre til unødvendig høyt energiforbruk og økte kostnader for alle.

5. Klarere ansvar - Tydelig ansvar for kostnadene: Hvis forbruket er delt individuelt, er det enklere å knytte ansvaret for varmemeforbruk til den enkelte beboer. Dette reduserer eventuelle konflikter om fordeling av felles kostnader, og skaper en mer rettferdig og transparent betalingsstruktur.

6. Fremmer energieffektivisering i bygget - Investering i energieffektivisering: Når beboerne betaler for sitt eget forbruk, kan det føre til økte investeringer i løsninger som gjør bygningen mer energieffektiv. Dette kan inkludere forbedringer som bedre isolasjon, effektivisering av varmesystemer eller installering av individuelle termostater. Slike tiltak kan også føre til lavere kostnader på sikt for både beboerne og bygningens eier.

Samlet sett er det mange fordeler ved at beboerne betaler for sitt eget varmekonsum, både i form av rettferdighet, individuell frihet, og insentiv for energisparing, samtidig som det er i tråd med nasjonale og internasjonale energipolitikk mål.

Styrets innstilling er at den nåværende ordningen videreføres.

Forslag til vedtak

Avtalen med ISTA termineres straks dette er kontraktsmessig mulig

Sak 9

Innkommet forslag - Omfordeling av fjernvarme kostnadene

Forslag fremmet av:

Knut Høeg, leilighet C602 i Worse borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg er stor tilhenger av innføring av tiltak som ansvarliggjør den enkelte andeleiers energikonsum fra felles varmeanlegg (fjernvarme). Det er likevel ikke gitt at den mest åpenbare metode, som forbruksmåling, er den beste fordelingsmodellen (eller den mest rettferdige fordeling, som Istad beskriver dagens forbruksmåling). Etter første avregning for første halvår 2024 kom jeg raskt til konklusjonen at tallene ikke reflekterte det faktiske energibehovet for oppvarming, annet enn ren forbruksmåling. Helt siden planleggingen av Kiellandshus har det vært en forståelse for at varmebehovet varierer sterkt mellom leilighetene. I utdraget (limt inn nedenfor) av brev til kjøperne av andeler oppgang C 26/10 2006 fra hovedentreprenør Bundebygg AS, beskrives denne variasjonen. For å eksemplifere dette tar jeg utgangspunkt i min egen leilighet, en 71 kvm stor hjørneleilighet i 6. etg. Der er det installert hele 6 radiatorer, med en målefaktor som tilsvarer ca 9 lengdemeter radiatorflate. Til sammenligning står det i tilbudet fra Istad at det er 526 radiatorer fordelt på 228 boligseksjoner/andeler. Jeg har skaffet tilveie beregninger (ettersendes) som viser at alle leilighetene i 6.etg har et flere ganger større varmetap som følge av at det har taket som en ekstra kald flate i tillegg til glassfasade mot utetemperatur i motsetning til de underliggende leilighetene med isolert mur/betong fasade. Med andre ord subsidierer 6. etg. underliggende areal med en oppvarmet flate, som i tillegg til et flere ganger større energibehov til oppvarmingen av det tilsvarende arealet i underetasjene. Det utgjør en vesentlig faktor for energibruken (dvs forskjeller i energikonsumet utgjør dermed nødvendigvis ikke et overforbruk). Ifølge Istads app og nettside er energikonsumet mitt sammenlignet med såkalte "sammenlignbare leiligheter" i bygget astronomisk. Årsakene til store forskjellene skyldes at ikke bare har min leilighet en ekstra kald flate, men 2 (tilsammen 20 meter) glassfasader fordelt på 2 yttervegger (vest og nordvent). Mitt forslag til Generalforsamlingen er at eierseksjonssameiet foretar en rimelig omfordeling av det totale energikonsumet, gjerne i samarbeid fra Istad, fra ren forbruksmåling til en balansert fordeling basert på varmetapet i 6.etg sammenlignet med de underliggende etasjene.

Styrets innstilling

Da Kiellands Hus ble bygget, var det allerede relativt vanlig å installere separate målere for vann og fjernvarme i hver enkelt seksjon i nye bygg, også i såkalte kombinasjonssameier som vårt, med både bolig- og næringsseksjoner. Målere ville ha gitt en mer nøyaktig fordeling av forbruksutgifter fra starten av, men utbygger, Bundebygg, valgte den enkle løsningen at de tre hovedseksjonene i bygget – boligdelen, kjøpesenteret og bensinstasjonen – skulle betale for både oppvarming og vann etter areal. Dette innebar bl.a.

at Circle K, som eier 14 % av sameiet, kun betalte for 14 % av sameiets totale vannforbruk, til tross for at det viste seg at de faktisk stod for hele 50 % av forbruket. Først i 2014 fikk styret på plass vedtektsendringer og engasjerte en konsulent som står for beregning av kostnadsfordeling basert på faktisk forbruk slik at kostnadene fordeles rettferdig. Boligdelen, med sin eierandel på 58 %, betalte altså i over ni år for en stor del av Circle Ks vannforbruk, mens Circle K tjente på dette gjennom bilvasken og selvvaskerianlegget på stasjonen. Det samme har skjedd med varmemeforbruket i leilighetene. I 18 år har beboere med lavere forbruk subsidiert forbruket til leilighetene som bruker mer. Vi ser at variasjonene er enorme i identiske leiligheter, og ingen har det samme forbruket. Folk er forskjellige og har ulike behov. 16 av leilighetene i 6. etasje har større vinduer som fasade mot gateplan. Av disse leilighetene har åtte fått faktura for lav innbetaling via a-konto, mens de andre åtte har fått penger tilbake. Av hjørneleilighetene har to fått penger tilbake, mens de to andre har fått faktura. Dette er for øvrig likt fordelingen i de andre etasjene. Vi ser at det er personlig forbruk som er den viktigste faktoren, ikke beliggenheten. Ifølge lsta er det ikke vanlig å ta hensyn til beliggenhet når man gjør avregninger, verken i nye eller gamle bygg. Vi anser det derfor som uhensiktsmessig å ta hensyn til spesifikke leiligheter, for i så fall må man også gjøre det for alle leilighetene

Forslag til vedtak

Eierseksjonssameiet foretar en rimelig omfordeling av det totale energiforbruket, gjerne i samarbeid fra lstad, fra ren forbruksmåling til en balansert fordeling basert på varmetapet i 6.etg sammenlignet med de underliggende etasjene.

Sak 10

Innkomet forslag - Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På grunn av manglende muligheter for formatering (man kan ikke legge til farger i teksten, og heller ikke bruke gjennomstreking for å stryke tekst i årsmøte-modulen), ligger styrets forslag til endring av vedtektene og husordensreglene som vedlegg bak i årsmeldingen.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at endringene vedtas

Vedlegg

14. Garman - Styrets forslag til endring av vedtekter 2025.pdf

Sak 11

Innkomet forslag - Endringer av Husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På grunn av manglende muligheter for formatering (man kan ikke legge til farger i teksten, og heller ikke bruke gjennomstrekning for å stryke tekst i årsmøte-modulen), ligger styrets forslag til endring av vedtektene og husordensreglene som vedlegg bak i årsmeldingen.

Styrets innstilling

Etter regnskapsmøte

Forslag til vedtak

Styret foreslår at endringene vedtas

Vedlegg

15. Garman - Styrets forslag til endring av husordensregler 2025.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller Ulrik Mikkelsen til gjenvalg som styremedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ulrik Mikkelsen

Gjenvalg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helene Spigseth

Gjenvalg

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagetstillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Marianne Hagen

Styremedlem: Marie Asprem Hvardal

Styremedlem: Ulrik Mikkelsen

Varamedlem: Manbir Singh

Varamedlem: Svein Olav Sæter

STYRETS ARBEID

Styreperiode

Sittende styret ble konstituert 24.april 2024. Det har blitt avholdt 4 digitale styremøter i perioden. I tillegg har det vært gjennomført arbeidsmøter mellom styremedlemmene. Enkelte styremedlemmer har også hatt svært tett kontakt på telefon og e-post.

Oppgangsmail

En av de mest tidkrevende oppgavene for styret er å besvare e-poster som sendes til oppgangsmailen, garmanbo@gmail.com. Svar på e-poster gis vanligvis etter arbeidstid, da de ansvarlige for e-postene har fulltidsjobber på dagtid. Brevpost benyttes kun unntaksvis. Styret svarer kun på henvendelser til oppgangsmailen og ikke via OBOS sin løsning Vibbo. Sameiets hjemmeside brukes aktivt til å legge ut viktig informasjon, og alle beboere oppfordres til å melde seg på nyhetsbrevet slik at de blir varslet per e-post når det legges ut nye saker.

I løpet av de første ti månedene av denne styreperioden kom det inn 710 e-poster til oppgangsmailen i Garman Borettslag, og oppgangen er fortsatt den med flest e-posthenvendelser i sameiet.

Økonomi/Borettslagets felleskostnader

Styret har fokusert på økonomien de siste årene, og borettslaget har nå en stabil økonomi med solid buffer.

Bruksoverlating

Det har tidligere vært en utfordring at andelseiere har gjennomført bruksoverlatinger i borettslaget som ikke har vært godkjent av styret eller riktig registrert hos OBOS. Styret har avdekt flere bruksoverlatinger som ikke har vært i henhold til vedtekter og Borettslagslova i denne styreperioden. For å vurdere disse sakene best mulig har styret benyttet seg av assistanse fra en av OBOS jurister.

Det har blitt søkt om 6 nye bruksoverlatinger som har blitt innvilget innenfor styreperioden. Det har også vist seg at det har vært flere som har leid ut leilighetene sine via AirBnB, og vi har blitt kjent med at disse leietakerne ikke har vært innforstått med hvordan alt fungerer i bygget. Styret har derfor utarbeidet en utleieinstruks for både korttidsleie og bruksoverlatinger, som hjelper utleier og leietaker med hva som er viktig informasjon å være kjent med.

Salg av andelsenheter

I løpet av styreperioden 2024-2025 har 10 andeler blitt solgt, og nye andelseiere har blitt godkjent av styret. Ved innflytting får nye eiere og beboere en informasjonspakke. Den inkluderer detaljer om Garmans vedtekter, husordensregler, retningslinjer ved oppussing, brannvarslingsanlegget, vektertjenesten, korrekt bruk av heisen og regler for dyrehold i borettslaget. Arbeidet knyttet til nye beboere, som å dele ut informasjon, bestille postkasseskilt og oppdatere ringeklokkepanels, noe som opptar en del av styrets tid.

Postkasseskilt og dyrehold

Borettslaget skal til enhver tid ha en oversikt over alle dyr og i hvilke leiligheter disse bor. I etterkant av brannen i Kingosgate 4 har styret i sameie besluttet at husdyrhold skal markeres på postkasseskiltene med et dyresymbol slik at brannvesenet raskt kan se hvor det bor kjæledyr.

Samarbeide med sameiets styre

Borettslagets styreleder er også nestleder i sameiets styre. Ved å jobbe tett med styreleder i Worse borettslag/styreleder i sameiet har dette gitt fordeler ved å sikre at man samkjører måten å drive begge borettslagene på slik at man finner synergier som er både ressursbesparende og har fokus på felles økonomi.

I det følgende vil det redegjøres for forhold som er felles for hele sameiet:

STYRETS BERETNING FOR 2024-2025

Generelt

Styret har i styreperioden fra april 2024 til mars 2025 avholdt fire ordinære styremøter. Enkelte styremedlemmer har i tillegg til dette hatt svært tett kontakt, tilnærmet daglig, på telefon, e-post og WhatsApp. Styret har også hatt flere arbeidsmøter med servicepartnere innen ventilasjon, elektro og vakthold i løpet av året.

Bygg og eiendom er kommet i en alder der behovet for vedlikehold vokser betydelig. Dette har gitt en stadig større arbeidsbelastning på styret de senere årene.

Kiellands Hus er også et komplisert kombinasjonssameie som består av tre ulike seksjoner, henholdsvis en boligseksjon, et kjøpesenter og en bensinstasjon. Disse skal fungere sammen, noe som krever mye arbeid fra styrets side i forhold til å ha det fulle oversiktsbildet over økonomi, aktiviteter og koordinering i forbindelse med oppussing/ombygging og utbedringer i bygget.

Ettersom leilighetene nå har blitt 18 år gamle, ønsker mange av både nye og eksisterende eiere å pusse opp boligene sine. Dette medfører et betydelig ekstraarbeid for styret, som blant annet må godkjenne søknader og veilede eierne om hvilke muligheter som finnes for oppgraderinger og lignende. Styremedlemmene må derfor bruke mye tid på å tilegne seg nødvendig kunnskap for å kunne fatte informerte beslutninger.

I løpet av det siste året har styret blant annet arbeidet med følgende saker:

Økonomi

Sameiets regnskap er gjort opp med et overskudd på 1 376 197 kr. Likviditeten til sameiet er god da vi per 31.12.2023 hadde en arbeidskapital på 5 883 986 kr. Deler av denne egenkapitalen skal brukes til planlagte prosjekter det kommende året. Dette vil beskrives nærmere i denne beretningen i egne punkter.

Styret valgte å øke felleskostnadene med 5 % f.o.m. 1. januar 2025. Bakgrunnen for dette var følgende forhold:

Alle sameiets serviceavtaler økte med 4 %. Forsikringspremien økte med 15 %, noe som utgjør en økning på 160 000 kr. Oslo kommune økte også vann- og avløpsavgiften med hele 30 %, og varslet samtidig at de kommer til å øke tilsvarende for 2026 og 2027. For sameiet innebærer dette en økning på ca 600 000 kroner fra 2024-2025. Kommunens begrunnelse for den kraftige økningen er følgende: «For å nå overordnede målsettinger som å

redusere utslippet av urensset avløpsvann til vassdrag og Oslofjorden, og sikre en robust forsyning av rent drikkevann, har det vært nødvendig å gjøre betydelige investeringer i byens vann- og avløpsnett de senere årene».

Styret har stort fokus på kostnadskontroll, og styreleder følger tett med på sameiets økonomi.

Budsjettering for et så stort og komplekst sameie som Kiellands Hus er en utfordring, men sameiet drar nytte av at styret har flere svært erfarne medlemmer som har vært med i henholdsvis 11 og 12 år. Denne erfaringen gir styret en solid oversikt over historikken knyttet til inntekter og kostnader. I tillegg har styret god kontroll på sameiets avtaler og de kostnadene disse genererer, både når det gjelder hvilke kostnader som påløper og hvordan disse skal fordeles mellom de ulike seksjonene i tråd med sameiets vedtekter. Styret gjør alltid sitt beste for å håndtere økonomien på en forsvarlig og fornuftig måte, også når uforutsette hendelser inntreffer.

Individuell måling av radiatorvarme

De særlig høye fjernvarmepriene førte til at individuell måling av radiatorvarme ble vedtatt på generalforsamlingene/årsmøtet i 2023.

Bakgrunnen var først og fremst ønsket om en mer rettferdig fordeling av fyringskostnadene. Avregningen for januar til mai 2024 ble utført på høsten, og resultatet var som ventet: Forbruket i leilighetene varierer enormt, men det er omtrent like mange i de ulike etasjene som enten har fått penger tilbake eller måtte betale en restanse.

Styret ser allerede nå at forbruket jevnt over har gått ned sammenliknet med fjoråret, og observerer at vinduene nesten aldri står åpne lenger. Endringen er spesielt merkbar i utleieleilighetene, hvor vi tidligere så at leietakere ikke hadde noe insentiv til å være bevisste på sitt forbruk.

Forsikring

Forsikringspremien ble som tidligere nevnt satt opp med ca 160 000 kr. Denne økningen i forsikringspremie er tilnærmet lik fjorårets økning. Gjensidige begrunner økningen med byggets alder og skadehistorikk. Beboere er kanskje ikke klar over at hver eneste skade som meldes til forsikringsselskapet øker premien drastisk. Det er derfor av stor verdi å gjøre sitt ytterste for å forebygge vannlekkasjer og andre skader.

Vannlekkasjevarsler

Styret valgte på høsten å inngå en avtale med Sfty om å installere vannlekkasjevarslere under kjøkkenvasken. Bakgrunnen var at vi de senere årene har hatt svært mange vannlekkasjer på kjøkkenet. I 2024 hadde vi fem vannlekkasjer i leilighetene i sameiet, og samtlige var på kjøkkenet. Siden desember har vi allerede fått avverget tre lekkasjer når dette skrives. Det er mye å hente for sameiet økonomisk hvis vi kan unngå denne vannskader i leilighetene.

Brann i Kingos gate 4 Natten til 8. januar brøt det ut en kraftig brann i nabogården, Kingos gate 4. Bygningen var overtent da brannvesenet og politiet ankom stedet. De to oppgangene i vårt sameie som ligger nærmest Kingos gate 4 og Kingos gate 2, ble evakuert mellom kl. 02.15 og 02.30.

Dette var en skremmende opplevelse for alle som med egne øyne kunne se hvor kraftig det brant, og hvordan flammene slikket seg opp langs vårt bygg, og over takterrassen i den øverste leiligheten.

Heldigvis fikk brannvesenet kontroll på brannen, og rundt kl. 05.00 kunne beboerne vende tilbake til leilighetene sine. Tre leiligheter i oppgang D ble ubeboelige på grunn av røykskader. Det var også flere leiligheter som hadde fått andre type skader. Styret har fått god støtte fra en dyktig takstmann og forsikringsselskapet i denne saken. Vi håper at det ikke er så lenge til beboerne i de tre røykskadede leilighetene kan flytte tilbake.

Vannlekkasje i taket på Circle K

9. januar i fjor oppstod en vannlekkasje i taket på Circle K. Vannet viste seg å komme fra et varmtvannsrør som gikk til oppgang C. Styret har i etterkant vært gjennom en lang prosess med både takstmann og forsikringsselskap. Takstmann konkluderte raskt, uten å ha leid lift for å undersøke skadestedet, at årsaken var

at vannrøret sprakk på grunn av kulde, og at det ikke var lagt varmekabler i taket. Takstmann mente sameiet selv måtte legge varmekabler langs rørene, da dette ikke ville bli dekket av forsikringen. Vi ble forespeilet at dette ville koste flere hundre tusen kroner. Styret godtok ikke avslaget og engasjerte Alna Elektro til å leie lift for å utføre feilsøking. Det viste seg at det er varmekabler i taket, men at disse ikke fungerte. Varmekablene var heller ikke merket på noen måte, og sikringene var heller ikke merket. Et annet problem var at kablene ikke var tegnet inn på byggets rørinstallasjonstegninger. Med andre ord, det var som å lete etter nåla i høystakken å finne ut hvilke sikringer som gikk til de aktuelle varmekablene, og hvor sensorer og brytere var plassert. Takstmann mente at det enkleste var at sameiet la nye varmekabler for egen regning. Kort fortalt ga ikke styret seg, og etter 13 måneder ble saken endelig lukket, med det resultat at sameiet nå har fungerende varmekabler i taket på Circle K, og har kun betalt egenandelen på 12 000 kroner. Styret er takknemlige for at vi har en dyktig servicepartner i Alna Elektro.

Ventilasjonsprosjektet – Bedre ventilasjon i bygget

Ventilasjonsanlegget i bygget har over tid fungert stadig dårligere. Flere leiligheter har problemer med avtrekk, særlig på kjøkken og bad, og noen har nesten ingen avtrekk i det hele tatt. En vesentlig årsak til dette er at enkelte beboere har installert kjøkkenvifter som ikke er kompatible med anlegget, noe som blokkerer avtrekket og påvirker både innklimaet og ventilasjonen i nabo-leiligheter. Styret har derfor sett det som nødvendig å gjøre noe for å forbedre ventilasjonen i hele bygget.

I 2021 startet vi et prosjekt med mål om å forbedre ventilasjonen i boligdelen i bygget. I denne forbindelse gjennomførte vi en inspeksjon i regi av Jenssen system AS av ventilasjonsanlegget i alle leilighetene. Prosjektet har dessverre tatt lengre tid enn planlagt. I 2022 opplevde vi store leveringsproblemer på ventilatorer og kjøkkenhetter, noe som førte til en midlertidig stopp i arbeidet. I 2023 ble seksjonseierne som hadde avvik i sine leiligheter, gitt tid til å utbedre disse.

I løpet av 2024 har nesten alle med ikke-godkjent kjøkkenhette fått byttet denne. Vi har også installert nye spjeld i så godt som alle leilighetene som ikke har byttet kjøkkenhette. Disse spjeldene skal brukes til å regulere avtrekket i alle leilighetene slik at avtrekket blir så likt som mulig.

Det som nå gjenstår er enkelte kjøkkenhetter og spjeld. Det gjenstår også enkelte leiligheter der man må gjøre individuelle tilpasninger for at spjeldet kan brukes til å innregulere avtrekket. Når alle leilighetene er godkjente, vil innreguleringen skje. Målet er å bli ferdig til sommerferien.

Helse-, miljø- og sikkerhetsinspeksjon

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) er et kritisk ansvar for alle sameier. Det innebærer å sikre at alle beboere har et trygt og sunt bomiljø, med fokus på forebygging av ulykker, brannvern og å opprettholde et sunt innemiljø. Styret i sameiet har det overordnede ansvaret for å sørge for at HMS-regelverket følges, og at nødvendige tiltak blir iverksatt. Dette ansvaret innebærer:

- Brannsikkerhet: Sørge for at røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass og fungerer som de skal
- EI-sikkerhet: Sikre at alle kjenner leilighetens elektriske installasjoner
- VVS: Sikre at alle er kjent med stengeventiler og forstår hva man skal gjøre ved eventuell vannlekkasje
- Ventilasjon: Sikre at alle er kjent med hvordan ventilasjonsanlegget fungerer og hvordan skifte luftfilter i luftventiler
- Miljøhensyn: Fremme miljøvennlige tiltak som reduksjon av energiforbruk og forklaring av radiatorer

Høsten 2024 besøkte sameiets styre 134 leiligheter som hadde fått nye beboere siden forrige HMS-besøk i 2020/2021, med fokus på de nevnte punktene.

Siden gjennomføringen av HMS-sjekk i leilighetene og oppfølging etter brannen har tatt mye av tiden før jul og på nyåret, har det til nå ikke vært gjennomført en HMS-kontroll av bygg og eiendom. Dette planlegges gjennomført av vaktmester og styret i løpet av våren.

Sameiet er klassifisert som et «særskilt brannobjekt», noe som innebærer strengere krav til brannsikkerheten enn for vanlige boligbygg. Styret bruker derfor mye tid på å informere nye beboere om viktigheten av å sikre brannsikkerheten i egne leiligheter.

I uke 17 vil det bli gjennomført en brannøvelse i alle oppgangene. Etter øvelsen vil Lysteknikk, sammen med styret, holde en gjennomgang av brannvarslingsanlegget i bygget. Beboerne vil få muligheten til å stille spørsmål og få ytterligere informasjon om anlegget og brannsikkerheten.

Elektrikerne i Alna Elektro og Lysteknikk utfører sine årlige kontroller på hhv det elektriske anlegget og brannvarslingsanlegget. Avvik utbedres umiddelbart etter hver kontroll.

Dugnad og opprydning

Sameiet gjennomfører vanligvis tre dugnader i året: en i uke 3, en uken før 17. mai, og en i uke 36. Dette er godt informert om både på nettsiden og på store bannere i søppelrommene.

Dugnaden i uke 3 og uke 36 er primært containerdugnader, der vi kaster hensatte saker, og beboere kan tømme bodene sine for ting de ikke lenger trenger. Dugnaden før 17. mai regnes derimot som hoveddugnaden, hvor vi forbereder fellesarealene for sommeren og uteaktiviteter. Som vanlig var det svært godt oppmøte på hoveddugnaden, og etter at arbeidet var ferdigstilt, ble det servert pizza og drikke til de som hadde deltatt.

Vaktmesteravtalen

Styret er svært fornøyd med vaktmesteravtalen vi har med Karlsens Vaktmestertjeneste AS. Samarbeidet med vaktmestrene fungerer utmerket, og vi får gode tjenester til en konkurransedyktig pris.

Vi har også en skjøtselsavtale med Karlsens Vaktmestertjeneste for bakgården, som blir godt ivaretatt i sommerhalvåret. For to år siden gjennomførte de skrubbing av balkongdekket i bakgården, og resultatet ble både lyst og fint. Planen er å få utført samme skrubbing i år.

Skadedyr

Etter brannen i Kingos gate 4 har beboere observert rotter i bakgården ved to anledninger. Styret inngikk derfor en avtale med Pelias Norsk Skadedyrkontroll for å få bukt med problemet.

Flere beboere i leiligheter på bakkeplan har også i flere år vært plaget med at maur har tatt seg inn i leilighetene. Vaktmester har tidligere satt ut insektsfeller i satellittene og blomsterbedene i bakgården, men dette har kun gitt kortvarige forbedringer.

For å sikre bedre oppfølging av maurproblemet inngikk styret en serviceavtale med Pelias. Denne avtalen innebærer to årlige besøk og behandlinger, samt ekstrabesøk ved behov. Vi opplever at avtalen fungerer svært godt. Beboere får rask hjelp, og problemet forsvinner som regel umiddelbart.

Heis

Tiltaket med å sende ut informasjon om riktig bruk av heisen til beboerne før inn- og utflyttinger, har fortsatt en positiv effekt. Vi opplever ikke lenger at heisen stopper like ofte ved inn- eller utflyttinger, noe som naturligvis bidrar til å spare kostnader for alle. En del av informasjonen som sendes til nye beboere, er også hengt opp i heisene, slik at alle kan lese den.

Styret er fortsatt svært fornøyd med avtalen vi har med BMA Heisteknisk Rådgivning.

Hjemmesiden

Hjemmesiden www.kiellandshus.net benyttes aktivt som informasjonsportal og til å varsle om viktig

informasjon. Vi anbefaler at alle eiere og leietakere setter seg inn i informasjonen på hjemmesiden, da man kan finne svar på de fleste spørsmål om sameiet og bygget der.

Energikartlegging

Sameiet har hatt befaringer med tanke på å søke Enova-støtte til energisparende tiltak. Dessverre faller vårt sameie utenfor alle støtteordninger for boligselskap av to hovedgrunner. For det første er det for mange utleieleiligheter i sameiet, og i selveieroppgangene er majoriteten rene utleieleiligheter. For det andre drives det næringsaktivitet i bygget, noe som diskvalifiserer oss for støtte. Vi hadde håpet at det kunne vært mulig å bruke deler av taket til solcellepaneler, men uten støtte vil dette ikke være lønnsomt for oss, selv ikke på lang sikt.

I tillegg til det ordinære vedlikeholdet av bygg og eiendom, har styret planlagt følgende vedlikeholdsprosjekter for 2025:

- Maling av fellesarealer
- Slutføre ventilasjonsprosjektet og nullstille ventilasjonsanlegget
- Legge epoxy på gulvene i søppelrommene
- Vedlikeholdsspyling av avløpsrør hvis det er behov for det i år (kameraundersøkelser avgjør)
- Sjekk av vinduskarmene til leilighetene ut mot Uelands gate og Waldemar Thranes gate

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og det skyldes i hovedsak at del av inntekten er ført til balansen grunnet avregning av energi.

Ved bruksoverlating skal det betales et gebyr fra andelseier til borettslaget. Dette er ikke krevet inn i alle saker i 2024, men vil bli innkrevd i 2025. Denne inntekten føres da i 2025.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold enn forutsatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Det er budsjettet med kr 300 000 ekstra vedlikehold og ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene

fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

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.

E-postadresse

Styrets e-postadresse er for beboere i oppgang B: uelandsgate@gmail.com og for beboere i oppgang D: kingosgate8@gmail.com. Merk at styret kun svarer på henvendelser til denne e-postadressen, og ikke i OBOS-løsningen, Vibbo.

Vaktmestertjenester

Kiellands Hus Sameie har avtale om vaktmestertjeneste Karlsens vaktmestertjeneste AS. Vaktmester har en fast sjekkliste som han skal gjennom hver uke. I tillegg har han enkelte sesongrelaterte arbeidsoppgaver. Alt som ikke står på listen blir sameiet fakturert for.

Hvis beboer ønsker å benytte seg av vaktmesters tjenester i leiligheten, må beboer selv dekke kostnadene, hvis ikke styret på forhånd har godkjent det aktuelle arbeidet.

Renhold

Sameiet har avtale med Fortuna Renhold om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Bestilling av nøkler til digitalt låssystem på fellesdører gjøres via styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse skal bestilles hos styret.

Nøkler til leilighetsdører kan bestilles direkte fra Assa Abloy. Se hjemmesiden for mer informasjon.

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86832694. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr og bygningsmessige tilleggsinnretninger i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Naboer som kan være berørte må umiddelbart kontaktes. Skaden meldes til styret som vil kontakte forsikringsavdelingen i OBOS. Forsikringsselskapet sørger for at takstmann kontaktes og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i GARMAN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GARMAN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-11 08:05:45 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

GARMAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 262 624, KUNDENR. 5623

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 134 941	708 884
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 802 940	1 639 103
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-317 203	-393 183
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 112 589	-600 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	14	-115 063	-219 863
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		258 085	426 057
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 393 026	1 134 941

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 556 868	1 325 201
Kortsiktig gjeld	-163 842	-190 260
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 393 026	1 134 941

GARMAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 262 624, KUNDENR. 5623

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 158 523	2 002 112	2 072 016	2 064 636
Innkrevde felleskostnader	2/18	2 467 504	2 810 844	2 972 984	2 650 364
Andre inntekter	3	2 400	9 800	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 628 427	4 822 756	5 045 000	4 715 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-16 920	-17 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-120 000	-120 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-10 669	-11 987	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-103 195	-98 138	-104 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-24 123	-11 380	-12 000	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-8 904	-1 533	-5 000	-300 000
Forsikringer		-25 641	-23 452	-24 000	-30 000
Kommunale avgifter	9	-2 105	-11 988	-13 000	-13 000
Kostnader sameie	14	-1 783 749	-1 896 427	-2 228 000	-1 405 000
Andre driftskostnader	10	-6 377	-4 988	-24 000	-24 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 135 913	-2 196 811	-2 559 000	-2 129 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 492 514	2 625 945	2 486 000	2 586 000
Innbetalt andel fellesgjeld		2 112 589	600 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 605 103	3 225 945	2 486 000	2 586 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 156	22 087	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-1 841 320	-1 608 929	-1 851 000	-1 811 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 802 164	-1 586 842	-1 848 000	-1 808 000
ÅRSRESULTAT		2 802 940	1 639 103	638 000	778 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 802 940	1 639 103		

GARMAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 262 624, KUNDENR. 5623

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	95 379 996	95 379 996
Tomt		14 520 000	14 520 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	931 435	816 372
SUM ANLEGGSMIDLER		110 831 431	110 716 368
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		594	594
Andre kortsiktige fordringer	15	8 425	7 988
Driftskonto OBOS-banken		1 400 509	1 174 419
Sparekonto OBOS-banken		147 340	142 201
SUM OMLØPSMIDLER		1 556 868	1 325 201
SUM EIENDELER		112 388 299	112 041 569
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 5 000		330 000	330 000
Annen egenkapital	16	33 526 993	30 724 053
SUM EGENKAPITAL		33 856 993	31 054 053
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	30 467 464	32 897 256
Borettsinnskudd		47 900 000	47 900 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 367 464	80 797 256
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	1 563
Påløpte renter		9 573	161 636
Påløpte avdrag		0	27 061
Energiavregning	18	154 269	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		163 842	190 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 388 299	112 041 569
Pantstillelse	19	109 900 000	109 900 000
Garantiansvar	14	1 194 861	1 311 115

Oslo, 25.2.2025 - Styret i Garman Borettslag

Marianne Hagen

Marie Hvardal

Ulrik Mikkelsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 346 089
Internett	118 800
Eiendomsskatt	2 615
Kapitalkostnader på IN-lån	2 156 909
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 614
Overført til kapitalkostnader	-2 158 523
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 467 504

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Flyttegebyr	2 400
SUM ANDRE INNTEKTER	2 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 669.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 623
SUM KONSULENTHONORAR	-24 123

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 904
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 904

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 105
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 105

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-1 012
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kontorkostnader	-1 079
Porto	-265
Bank- og kortgebyr	-2 421
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 377

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 690
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 139
Andre renteinntekter	27 327
SUM FINANSINNTEKTER	39 156

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 841 320
SUM FINANSKOSTNADER	-1 841 320

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	95 379 996
SUM BYGNINGER	95 379 996

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.219/bnr.259

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

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 15,83 % av Kiellands Hus Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Kiellands Hus Sameie og utgjør kr 1 194 861.

Selskapets andel i Kiellands Hus Sameie vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Kiellands Hus Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andel finansinntekter og -kostnader er tatt inn i resultatregnskapet, se note

Til orientering vedlegges sameiets regnskap for fjoråret.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	8 425
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 425

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	9 005 131
Egenkapital fra IN tidligere	25 535 603
Egenkapital fra IN 2024	2 112 589
Reduksjon EK fra IN	-3 126 330
SUM ANNEN EGENKAPITAL	33 526 993

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig, 2008	-62 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 567 141
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	317 203
Nedbetalt tidligere, IN	25 535 603
Nedbetalt i år, IN	2 112 589

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-30 467 464
-----------------------------------	--------------------

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-257 414
SUM INNETEKTER	-257 414

KOSTNADER

Strøm	110 496
SUM KOSTNADER	110 496

Periodisert kostnad -utlign 01.25	-50 092
Uoppgjorte avregninger - avregnet 01.25	42 741

SUM ENERGIAVREGNING	-154 269
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	47 900 000
Pantelån	30 467 464
Beregnete IN-forpliktelser	24 521 862
TOTALT	102 889 326

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

Bygninger	95 379 996
Tomt	14 520 000
TOTALT	109 899 996

EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS
ORG.NR. 991 302 549, KUNDENR. 5622

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 927 259	9 240 084	9 770 000	8 518 000
Andre inntekter	3	1 350 752	1 975 172	1 500 000	1 500 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 278 011	11 215 256	11 270 000	10 018 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-74 730	-70 500	-70 000	-70 000
Styrehonorar	5	-530 000	-500 000	-530 000	-550 000
Revisjonshonorar	6	-17 484	-20 814	-23 000	-23 920
Forretningsførerhonorar		-370 140	-352 000	-373 000	-391 650
Konsulenthonorar	7	-106 824	-60 463	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-1 592 786	-1 980 584	-1 490 000	-2 031 000
Forsikringer		-935 398	-770 868	-935 398	-1 122 500
Kommunale avgifter	9	-2 678 160	-2 152 423	-2 380 000	-3 313 280
Energi/fyring	10	-303 313	-3 568 189	-4 000 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-527 936	-406 350	-540 000	-561 600
Andre driftskostnader	11	-971 387	-778 830	-998 000	-1 072 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 108 158	-10 661 020	-11 489 398	-10 386 350
DRIFTSRESULTAT		1 169 853	554 236	-219 398	-368 350
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	206 571	172 631	85 000	85 000
Finanskostnader	13	-228	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		206 343	172 631	85 000	85 000
ÅRSRESULTAT		1 376 197	726 867	-134 398	-283 350
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 376 197	726 867		

EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS
ORG.NR. 991 302 549, KUNDENR. 5622

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		71 712	34
Forskuddsbetalte kostnader		3 136	3 045
Andre kortsiktige fordringer	14	402 292	799 559
Energiavregning	15	314 397	0
Driftskonto OBOS-banken		4 487 388	3 485 014
Sparekonto OBOS-banken		2 949 833	2 791 195
SUM OMLØPSMIDLER		8 228 759	7 078 847
SUM EIENDELER		8 228 759	7 078 847
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		7 260 182	5 883 985
SUM EGENKAPITAL		7 260 182	5 883 985
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 177	38 964
Leverandørgjeld		896 400	1 155 897
SUM KORTSIKTIG GJELD		968 577	1 194 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 228 759	7 078 847
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.2.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

Helene Stokstad Spigseth

Ulrik Mikkelsen

Marianne Hagen

Harald Thoresen

Marie Asprem Hvardal

NOTE: 1**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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 949 371
Felleskostnader næring (2)	1 029 816
Felleskostnader næring (3)	541 272
TV/Internett 2	406 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 927 259

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innflytningsgebyr	18 600
Alarm	25 781
Ekstra oppmøte, radiatorventiler	92 125
Garman Brl	20 073
Bortkjøring søppel	3 000
Div radiatorer	15 900
Diverse	1 071
Ref skade	33 070
Basestasjoner	99 422
Mobil Eiendom	57 704
Avregning vann	984 007
SUM ANDRE INNTEKTER	1 350 752

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-74 730
SUM PERSONALKOSTNADER	-74 730

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 530 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 484.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 906
Energibordet	-45 000
Byggmestring	-27 918
SUM KONSULENTHONORAR	-106 824

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-238 884
Drift/vedlikehold VVS	-216 276
Drift/vedlikehold elektro	-36 150
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-63 086
Drift/vedlikehold heisanlegg	-296 636
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 641
Drift/vedlikehold brannsikring	-526 924
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-183 246
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 944
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 592 786

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 894 776
Renovasjonsavgift	-783 384
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 678 160

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-298 513
Andre fyringskostnader	-4 800
SUM ENERGI / FYRING	-303 313

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-35 397
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 294
Vaktmestertjenester	-363 321
Vakthold	-124 157
Renhold ved firmaer	-385 656
Andre fremmede tjenester	-18 733
Kontor- og datarekvisita	-1 335
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 800
Andre kontorkostnader	-10 778
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-3 845
Øreavrounding	1
Velferdskostnader	-2 572
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-971 387

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	121 115
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 522
Kundeutbytte fra Gjensidige	82 756
Andre renteinntekter	178
SUM FINANSINNTEKTER	206 571

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-228
SUM FINANSKOSTNADER	-228

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning næringsseksjoner	394 650
Avsatt felleskostnader november	7 642
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	402 292

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING**

Akonto Bolig	-955 570
Akonto FnC R	-472 294
Akonto CK	-316 130
Fjernvarme	1 881 810
Administrasjonskostnader	176 581
SUM ENERGIAVREGNING	314 397

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



1

Standard installasjon av Defigo digital porttelefon med adgangskontroll

Standard installasjon av Defigo inneholder:

- Montering av Defigo-skjerm på vegg ved dør/inngangsparti
- Montering av Defigo kontrollboks på innsiden av dør i tørt miljø inkludert plastkanal for kabel opptil 15m
- Tilkobling av eksisterende el.slutt for døråpning. Må støtte 12/24 Volt
- Oppkobling og test av lyd og bilde
- Demontering av eksisterende porttelefon/panel

Standard installasjonen inkluderer ikke følgende, og eventuelt vil komme i tillegg:

- Aluminium dekkplate
- Postsonelås
- Dørautomatikk
- El.stikk 230v
- Kabling til ekstra dører
- Back-up /UPS
- Demontering av svarapparater i leilighetene.

Dersom dere har behov for noen av disse elementene vil en av våre samarbeidspartnere på installasjon gi dere et skreddersydd pristilbud.

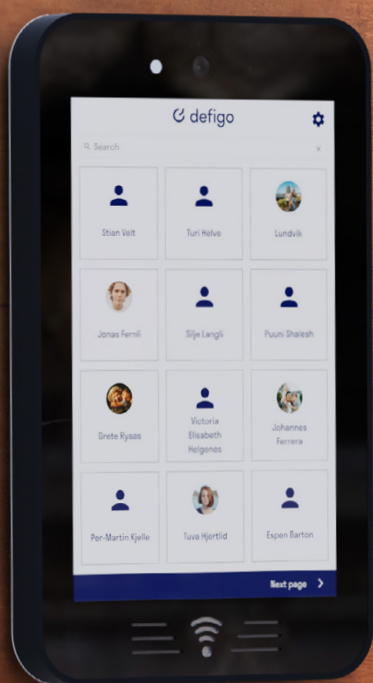
Pris for standard installasjon pr. oppgang/Defigo system: NOK 5.990 eks. mva.

- Reisekostnader fra nærmeste partners servicekontor, faktureres etter statens satser.
- Installasjonen utføres og faktureres direkte av installasjonspartner.



defigo

DIGITAL ADGANGSKONTROLL SOM EN TJENESTE



**Alt-i-ett
adgangskontroll
løsning for
næring og
bolig bygg**

ADMINISTRASJONSPORTAL

Administrer dine bygg rett fra nettleseren

NØKKELFRI ADGANG

via mobil app, nøkkelbrikke, og nøkkelt kort

VIDEO PORTTELEFON

Stilig og responsiv porttelefon med touch-skjerm

Elsket av leietagere og byggningsforvaltere

WEB-BASERT
ADMINISTRASJONS-
PORTAL

SVAR-APPARAT
I LEILIGHET

iOS-/
ANDROID
APP

VIDEO
PORTTELEFON

INNKOMMENDE
VIDEO ANROP

ADGANGS-
KONTROLL FOR
FLERE DØRER

1 Defigo+Norway+Brochure+1.0.pdf

Enklere.

Sky-basert, nøkkelfri adgang med administrasjon for flere bygg, og 4G tilkobling for å redusere kablingen.



Sikrere.

Sanntidsbasert adgangsløgg.
Anti innbrudd-system, med Defigo adgangskontroll internt i bygget.

Smartere.

Krever ingen trådbasert internettilkobling. En kontrollenhet styrer tre dører samtidig. Support, service, og sikkerhetsoppdateringer er inkludert.



Vi gjør byggene sikrere

Mange moderne porttelefoner er smarte og flotte, men ikke virkelig sikre. Når all logikk ligger internt i porttelefonen, hva skjer da dersom den blir skadet?

Når porttelefonen i inngangspartiet blir defekt, eksponerer man bygget til uautoriserte mennesker.

Defigo porttelefonen styres fra

en kontrollenhet inne i bygget. Kontrollenheten styrer døren, og bringer alt på nett med 4G tilkobling.

På denne måten gjør ikke Defigo døren bare sikker, men beboere kan fortsatt bruke mobil appen for å komme seg inn i bygget – selv om porttelefonen blir ødelagt.

Gjør livet enkelt for bygnings administratoren



Med Defigo WebAdmin får du tilgang til oppdaterte lister på leietagere, og du sikrer deg mot besøk fra uautoriserte gjester.



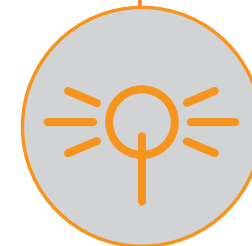
Bygningsadministrator kan gi og trekke tilbake rettigheter til den individuelle leietager på sekunder, og opprettholder alltid oversikten over hvem som har tilgang på eiendomen.



Bygningsadministratoren kan delegere aktiviteter og ansvarsområder til eierne av de individuelle enhetene i bygget. Eierne vil da få tilgang til Defigo WebAdmin, og vil her kunne administrere sin egen enhet, legge til og fjerne beboere, og registrere nøkkelbrikker.



Leietagere kan bruke Defigo **appen** eller **nøkkelbrikke** til å låse opp døren. Når en gjest ringer på porttelefonen vil leietageren få et video anrop.



Ettersom Defigo opererer på 4G, kan leietagere åpne dørene fra hvor som helst i verden. Dette gjør det enklere å slippe inn service-personell, bud, eller andre - inn i bygget.



Full tilpassing til den **individuelle** leietager på porttelefon skjermen.

Forbedrer leietagerens opplevelse

Nøkkel fordeler

For bygningsadministrator

- ⌚ Oppdatert oversikt over beboere til enhver tid.
- ⌚ Full kontroll på adgangs rettigheter.
- ⌚ Enkelt å gi og trekk fra adgang.
- ⌚ Gi ut midlertidig adgang uten håndtering av fysisk nøkler.
- ⌚ Deleger bruker administrasjon til eieren av enheten.
- ⌚ Service og support inkludert.

For leietagere

- ⌚ Motta video samtaler og gi tilgang til besøkende, fra hvor som helst i verden.
- ⌚ Personligjør din ringekanpp ved å endre navn eller bilde.
- ⌚ Velg mellom individuelle ringeknapper eller gruppeknapp.
- ⌚ Skjul ringeknappen din når du ikke ønsker å bli forstyrret.
- ⌚ Få hjelp fra Defigo Support rett fra Defigo appen.
- ⌚ Smarttelefon er ikke et krav, systemet fungerer også med eldre telefoner.

Skandinavisk kvalitet

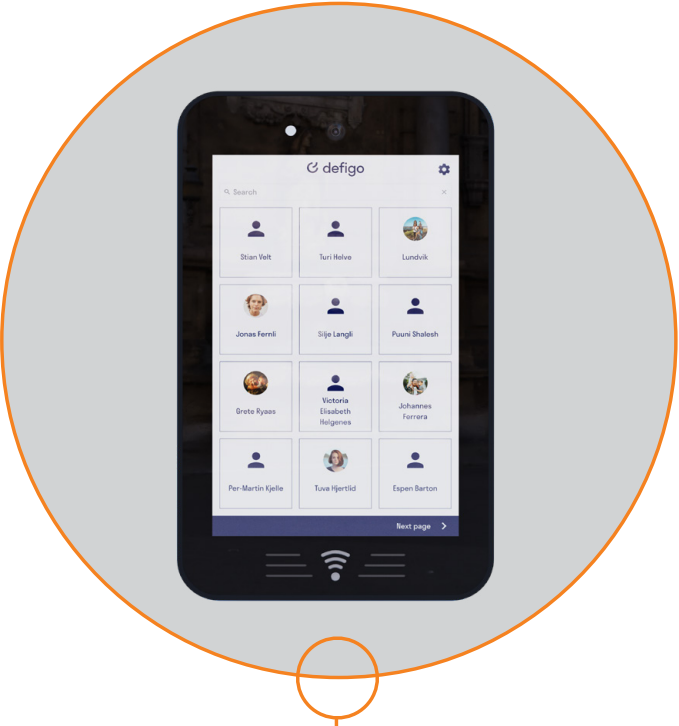
Defigo er en lisens-basert, alt-i-ett adgangskontroll løsning for både bolig- og nærings eiendom, med støtte for nøkkelfri adgang, administrasjon av eiendom gjennom WebAdmin, og porttelefon med høy videooppløsning.

Defigo installeres rett inn i eiendommens eksisterende struktur, og vi reduserer dermed unødvendig kabling og avfall. På denne måten skaper vi et mer bærekraftig bygg.

Defigo er stolte av å produsere i Norge. Vi bryr oss om kvalitet og bærekraft.

Porttelefon med video

Defigo porttelefon har en høyt responsiv 10,1 tommer touchskjerm. Den har også et et-veis kamera, 4G antenne for fjern kommunikasjon mellom leietagere og besøkende, og en innebygd RFID-leser for nøkkelbrikker og adgangskort. Systemet er vanntett, snøtett, og støv-sikker.



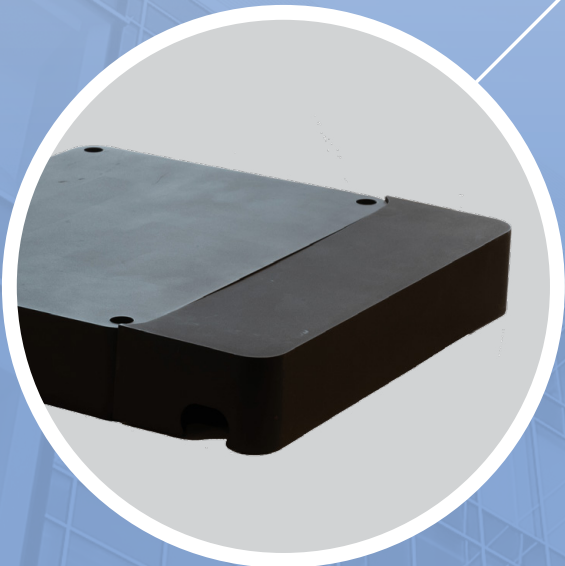
WebAdmin

Defigo WebAdmin gir bygningsadministratoren full oversikt over alle som har tilgang til dører som styres av Defigo. WebAdmin støtter også administrasjon på tvers av flere bygg, og gir administrator mulighet til å delegere ansvar til de ulike byggene.



Adgangskontroll for flere dører

Defigo kontrollenheten for styring av flere dører installeres inne i bygget og gir strøm til porttelefonen gjennom en PoE (power over ethernet) kabel. Kontrollenheten har tre releer, så den kan styre opp til tre dører samtidig. Den krever kun to kabler og strøm for å fungere.



Svar apparat

Defigo svar-apparatet fungerer for beboere i alle aldre, og er designet med gode høyttalere og et tilpasset grensesnitt. Svar-apparatet krever strøm fra stikkontkten din, og tilkobling til WiFi – så den kan plasseres hvor som helst i leiligheten. Den kan også få strøm gjennom PoE kabel.





Ta kontakt med oss. getdefigo.com

Anne Varden
Head of Sales and Partnerships
tel: +47 901 97 533
anne@getdefigo.com

R. Bergersen AS

Ole Deviks vei 46

0668 OSLO

Telefon: 22040750

www.rbergersen.no post@rbergersen.no

Org. nr. 978663044 MVA

Fakt. adr.

Garmann borettslag

Lev. adr.

Kontant kunde

Tilbud

Ordrenr.:

251059
2328326

Dato:

06.03.2025

Kundenr.:

1007965

Side:

1

Betalingsbet.:

Deres ref.

Telefon:

Vår ref.

Selger:

Leveringsbet.:

Leveringsmåte:

Merket:

Faktura valuta:

Kontant

Marianne Hagen

Defigo

Lars Forfang

NOK

Tilbudet er gyldig i 30 dager

Produktnr	Beskrivelse	Antall	Pris	Rabatt %	Beløp
1572978	Defigo Utepanel (skjermenhet og kontrollenhet)	1	28 000,00		28 000,00
1572981	Dekkplate	1	1 250,00		1 250,00
1572980	Defigo Installasjon Standard	1	5 990,00		5 990,00
1514834	Defigo Sikkerhetsramme - matt sort	1	2 500,00		2 500,00
1510910	Defigo Tablet, svarapparat Må ha stikkontakt og WIFI KR. 3990,- ex. mva		3 990,00		

Lisens Defigo tegnes direkte med Defigo

Lisens pr. system/mnd. 490 ex.mva

4G Data / mnd. 250 ex. mva

Brukerstøtte / mnd. 250 ex. mva

Tilkobling av impulsbryter /mnd 99,- ex. mva

Tilkobling ekstra rele / mnd 99,- ex. mva

Kjøring og parkering tilkommer

Sum	37 740,00
25 % MVA av kr. 37 740,00	9 435,00

Sum å betale	47 175,00
---------------------	------------------

Høytalende video svarapparat

**PRODUKT INFO**

Talefunksjon	Høytalende med talestyrt dupleks eller simpleks funksjon
	Innebygget teleslynge for samtale funksjon
Internsignal	Tilkobling for internsignal med forskjellig lyd enn fra dørstasjon.
Funksjoner	TALK knapp, Døråpner knapp, OPTION knapp, GUARD knapp, kontrast knapp
Innstillinger/justering	Trinnløs regulering av volum, ringevolum og lysstyrke LED varsling for avslått signal
Programmering	Med DIP-SWITCH eller manuelt
Terminaler	Hurtig tilkobling
Håndsett	Nei

DISPLAY

	3,5" LCD monitor, farge
	vidvinkel bilde, 9 zoom områder
	Zoom funksjon: 170° horisontalt / 100° vertikalt
	Justering av bakgrunnslys, 3 nivå

DIMENSJONER

Mål	H180 x B125 x D25 mm
Montering	Veggmontering, opsjon for bordmontering med MCWSA konsoll
Farge	Hvit
Anbefalt montering høyde	130 - 150 cm

Høytalende video svarapparat

**R. BERGERSEN****R. Bergersen AS**

Ole Deviks vei 46

0668 OSLO

Telefon: 22040750

www.rbergersen.no post@rbergersen.no

Org. nr. 978663044 MVA

Fakt. adr.

Garmann borettslag

Lev. adr.

Kontant kunde

Tilbud

Ordrenr.:

251083**2328623**

Dato:

10.03.2025

Kundenr.:

1007965

Side:

1

Betalingsbet.:

Deres ref.

Telefon:

Vår ref.

Selger:

Leveringsbet.:

Leveringsmåte:

Merket:

Faktura valuta:

Kontant

Marianne Hagen

Aiphone

Lars Forfang

NOK

Tilbudet er gyldig i 30 dager

Produktnr	Beskrivelse	Antall	Pris	Rabatt %	Beløp
Paneler og sentralutstyr					
1506492	Aiphone Monoblokk dørst. m/fargekam. og 3,5t displ,NFC le	1	17 800,00	30	12 460,00
1512603	Dekkplate i R.F. stål Bredde 450 mm x Høyde 620 mm	1	2 900,00	30	2 030,00
1503276	Aiphone Audio bus-kontroll enhet	1	1 111,20	30	777,84
1505585	Aiphone Video BUS-kontroll enhet (5 inng. / 6 utg.)	1	2 265,60	30	1 585,92
1503277	Aiphone Strømforsyning 24V DC / 2,5A	2	1 159,20	30	1 622,88
1506342	Aiphone 4-kanals video fordeler	20	500,80	30	7 011,20
Svarapparater Video 66 stk.					
1227193	Aiphone Video, svarapp. 3,5t skjerm m/teleslynge, Zoom	66	3 416,80	30	157 856,16
10	Kabel/festemateriell	1	2 900,00		2 900,00
13	Arbeid/Montering	60	1 395,00		83 700,00
18	Programmering av systemet	2	1 667,00		3 334,00
55	Bilkostnad sone 1 - inkl. bom Parkering og kjøring tilkommer faktureres etter medgått	1	870,00		870,00
1510688	Opsjon svarapparat med WIFI Aiphone Video svarapparat høyt. m/WIFI Denne må ha 230 volt i leilighet Støpsel og 1,8 meter ledning inkludert 5400,- ex. mva pr. stk.				

Sum

274 148,00

25 % MVA av kr. 274 148,00

68 537,00

Sum å betale**342 685,00**



A1101 WHITE EDITION

IP VIDEO INDOOR STATION

For door communication in single-family residences
and apartment buildings





The DoorBird IP Video Indoor Station is an ideal addition to any DoorBird system. When paired with our DoorBird IP Video Door Intercom, the Indoor Station delivers a live video stream, two-way audio communication as well as control of doors and gates. The Indoor Station is compact and designed to complement any environment.

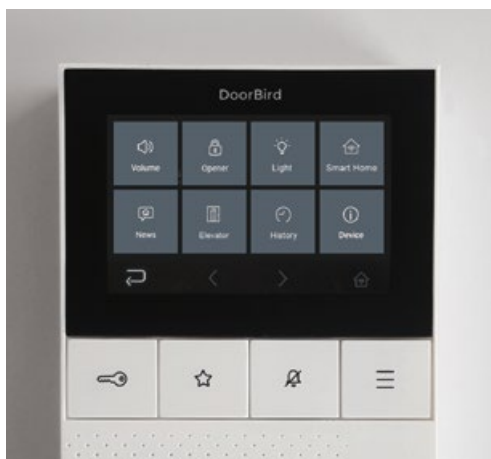
The DoorBird Indoor Station has a touch display made of scratch-resistant tempered Gorilla® glass with intuitive user interface. It also includes configurable hard buttons with clear symbols for common functions.

This makes the operation

- intuitive and comfortable
- easy-to-use for every age group
- even with gloves on possible

Individual chime alerts can be selected for multiple DoorBird Door Intercoms to indicate from which entry the visitor is calling. When the DoorBird Door Intercom is rung, an LED light at the bottom of the Indoor Station flashes a visual alert. The color of the LED light can be customized for multiple DoorBird Door Intercoms.

In less than 10 minutes the installation of the Indoor Station is completed. The DoorBird Indoor Station



Configurable tile view



Room to room communication



Table Stand "A8003" optional

can connect to the network via WiFi or a network cable. If the Indoor Station is connected using a network cable, it can be powered via Power over Ethernet (PoE) for quick and easy installation. Should the Internet fail, all functions continue to operate within the local network. Once on the Internet, the Indoor Station can connect you to all your DoorBird Door Intercoms – anywhere in the world.

If more than one Indoor Station is used, room to room communication between all Indoor Stations is supported. A SIP phone can also be called at the touch of a button, e.g. to contact a concierge or property manager. Calls from a SIP phone to the Indoor Station and Door Station are also possible.

FEATURES

Benefits via IP

- Door opener and elevator control
- Visitor history (free Cloud Recording)
- Room to room communication, when using several Indoor Stations
- SIP support, e.g. for concierge or facility manager calls
- Weather forecast display
- Home and building automation control (IP, TCP, HTTPS, relays etc.)
- Configurable via the DoorBird App worldwide

Intuitive User Interface

- 4" True Color Touch Display
- Scratch-resistant tempered Gorilla® glass

Two-way Audio Communication

- HD Audio, up to 102 dB
- More than 50 doorbell sounds available

Compact Housing

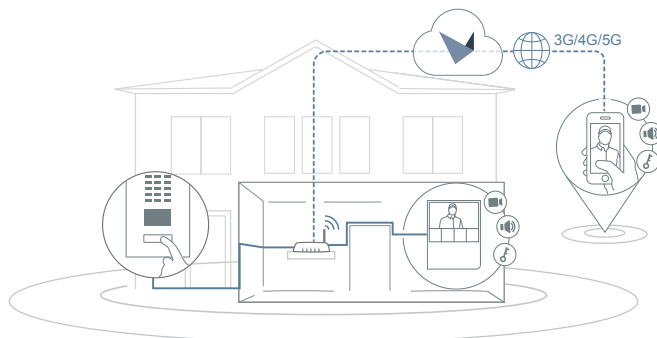
- 5 hardware buttons for main functions
- Configurable RGB LED status bar

Unlimited Range

- Supports WiFi, Ethernet, PoE
- Support for multiple DoorBird IP Video Door Stations

Further Options

- Automatic door opening system, e.g. for offices



further installation examples s. page 5

TECHNICAL SPECIFICATIONS

GENERAL

Material	Polycarbonate, white Available in white and black
Mounting type	Surface-mounted, Table Stand "A8003" sold separately
Power supply	15 - 48 V DC (max. 15 W) or Power over Ethernet (PoE 802.3af Mode-A)
Weight	430 g
Connectors	• LAN/PoE (T+, T-, R+, R-) • Digital input (0 V, 0 A (NO)) #1, e.g. for storey-call button • Digital input (0 V, 0 A (NO)) #2, e.g. for second storey-call button • Bi-stable latching relay #1, max. 24 V DC/AC, 1 Ampere, e.g. for electric door opener or elevator • Bi-stable latching relay #2, max. 24 V DC/AC, 1 Ampere, e.g. for electric door opener or elevator • Bi-stable latching relay #3, max. 24 V DC/AC, 1 Ampere, e.g. for electric door opener or elevator • 15 - 48 V DC input (+, -), max. 15 W
Power consumptions	5 W
Approvals	CE, FCC, IC, RoHS, IP50
Dimensions	179.5 x 115 x 25 mm (H x W x D) 7.07 x 4.53 x 0.98 in (H x W x D)
Operating conditions	0 to +55°C / 32 to 131°F Humidity 0 % to 85 % (non condensing)
Scope of delivery	1x IP Video Indoor Station 1x Mounting bracket 1x RJ45 Adapter 1x Power supply unit (main adaptor) with up to four country-specific adaptors (110 - 240 V AC to 15 V DC) 1x Quickstart guide with Digital Passport 1x Installation manual 1x Small parts
EAN	4260423860902
Warranty	see www.doorbird.com/warranty

CURRENT SYSTEM REQUIREMENTS

System requirements	Mobile device: Newest iOS on iPhone/iPad, newest Android on Smartphone/Tablet Internet: High-Speed Landline Broadband Internet connection, DSL, cable or fiber optic, no socks or proxy server Network: Ethernet Network, with DHCP
Supported door stations	Any DoorBird IP Video Door Station

DISPLAY

Dimensions	4" True Color LCD
Touch	Yes, capacitive
Resolution	800 x 480 px
IPS	Yes

AUDIO

Audio components	Speaker and microphone, echo and noise cancellation (AEC, ANR)
Audio streaming	Two-way

NETWORK

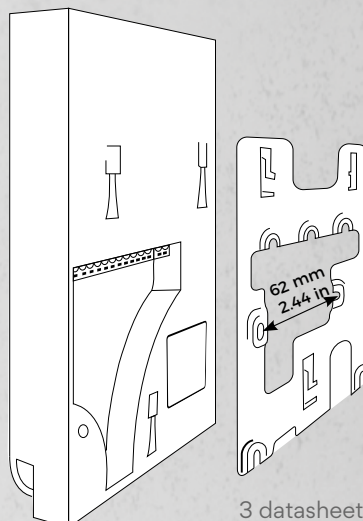
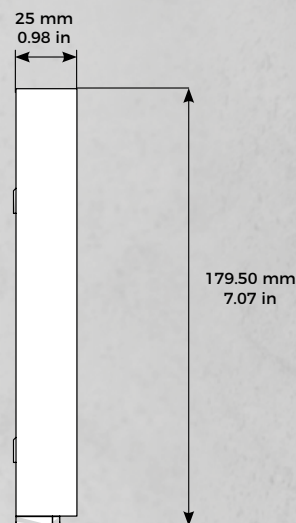
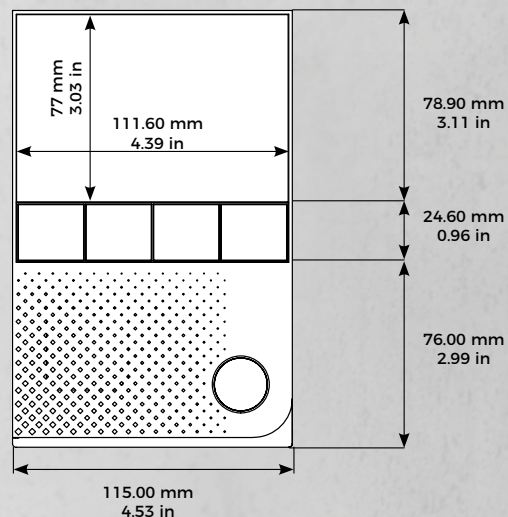
Ethernet	PoE 802.3af Mode-A
WiFi	802.11 b/g/n 2.4 GHz

INTEGRATED WIRELESS MODULES

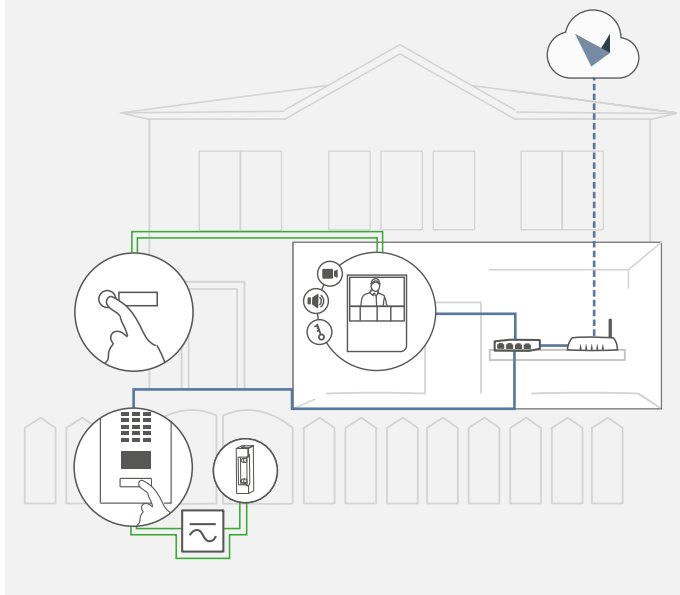
WiFi 802.11 b/g/n 2.4 GHz

OPTIONAL ACCESSORIES

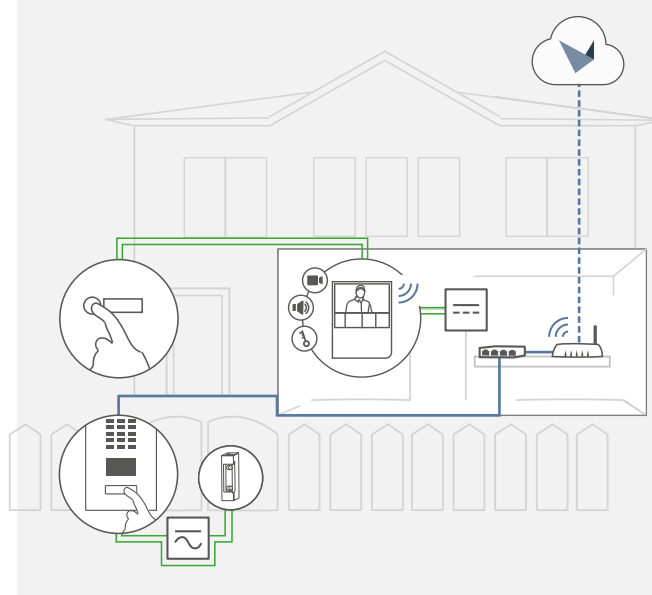
Sold separately see www.doorbird.com/buy



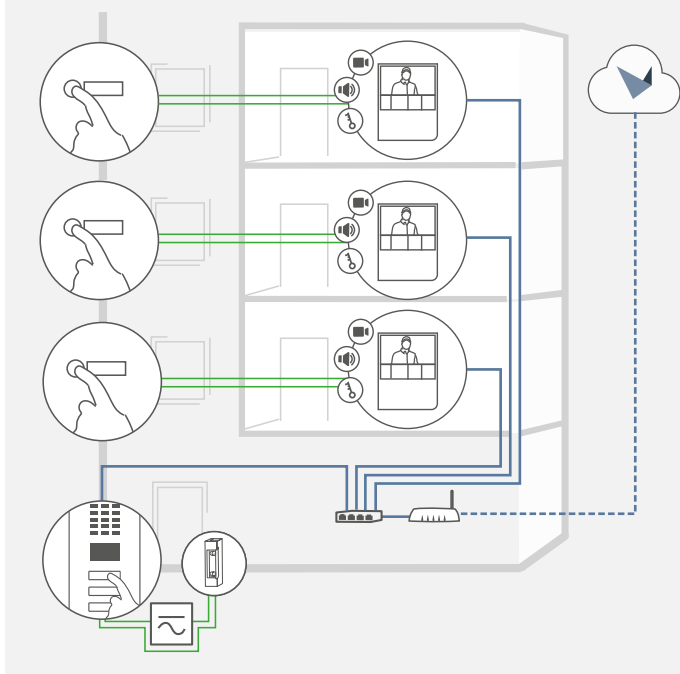
ONE INDOOR STATION VIA NETWORK CABLE



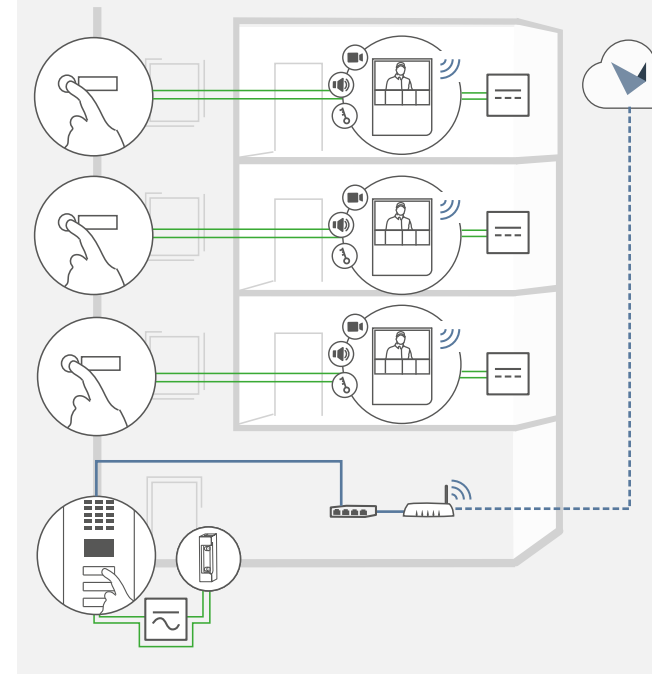
ONE INDOOR STATION VIA WIFI



THREE INDOOR STATIONS VIA NETWORK CABLE



THREE INDOOR STATIONS VIA WIFI



Storey-call button



Indoor Station



DoorBird IP Video Door Station



Electric door or gate opener. Can be secured via DoorBird I/O Door Controller if required (remote safety relay)



Power over Ethernet (PoE) Switch



Router with High-speed Internet, DHCP



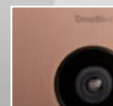
Seperate power supply 15 V DC, 1 A



Seperate power supply 12 V DC, 1 A

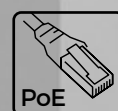
— Network cable
Vedlegg 7

— 2-wire-cable



SONY
Image sensor technology

1080p
FULLHD



Bluetooth

D31TDV

IP VIDEO DOOR STATION

For multi-tenant residences and buildings with up to 1000 units
With 7" Touch Display Module



ANSWER YOUR DOOR ANYWHERE.

HOW DOES IT WORK?

Imagine, you are not at home and your children have locked themselves out or the courier wants to deliver a parcel. With DoorBird this is no longer a problem. Every time someone rings the doorbell you will get a push notification on your smartphone or tablet. Via the DoorBird App you can talk to visitors and also see them live in HD quality. You will never miss a visitor again. With DoorBird you are on the move and yet at home, even if a burglar rings at the door to check if someone is at home.

SMART HOME STARTS AT THE FRONT DOOR

DoorBird is the smart solution for your house entrance. Simply connect your DoorBird IP Video Door Station to your smartphone and talk to your visitor – anywhere you are. The IP Video Door Station can be used as a stand-alone unit or can be integrated into an existing Smart Home platform. Even existing classic installations such as an electric door opener can still be used and controlled via the DoorBird App.

QUALITY MADE IN GERMANY

All DoorBird products are designed, developed and produced by Bird Home Automation Group in Berlin, Germany. We manufacture all products with the greatest care and precision, and deliver them to our customers all over the world.



QR Code Reader

- Configurable via App
- Individual QR codes for access control

HD HDTV Video

- Ultra wide-angle, hemispheric lens, 180°



Night vision

- With 12 Infrared LEDs



Light sensor

- For night vision mode



Integrated Accessibility Module

- Status visualization
- Acoustic signal when pressing the call button
- Hearing loop for wireless transmission of the audio signal from the door station to the visitor's hearing aid
- Complies with DIN 18040 (DE), ÖNORM B1600 (AT), SIA 500 (CH) and Article 4 (FR) for construction of accessible buildings



Display Module

- 7" Ultra-bright touch display
- Touch can also be operated in wet conditions
- Easy to replace
- Individually configurable, e.g. display of the resident directory with logos, welcome screen, tiles for shortcuts



Motion sensor with 4D technology

- Distance up to 10 m adjustable via App (interval: 1 m)



Bluetooth Low Energy (BLE)

- For access control (compatible with Bluetooth Keyfob A8007), compatible external sensors and smart locks



RFID reader

- Configurable remotely via App (e.g. time frame)
- 13.56 MHz

IP VIDEO DOOR STATION D31TDV

The door station sets new standards in terms of modern design, functionality and usability. It has an ultra-bright 7" touch display that is easy to read even in direct sunlight and can be operated by visitors even in bad weather such as rain and snow.

The door station has innovative functions such as

- an integrated RFID and QR code reader
- a virtual keypad
- 4D motion sensor
- full remote configurability via app, web browser
- a well-documented API interface
- as well as compatibility with more than 80 third-party solutions from the smart home, building automation and access control sectors.

The door station is supplied with network data and power via PoE+, so only one network cable needs to be laid to the installation location. Alternatively, the door station can also be connected to the network via two simple bell wires with the DoorBird 2-wire Ethernet PoE+ Converter.

The integrated Sony STARVIS image sensor with 1080p HDTV resolution and WDR offers brilliant image quality even in difficult ambient conditions during the day and at night.

Accessibility is ensured by the standard integrated accessibility module with pictograms, acoustic support with warning tones and a built-in hearing loop for transmitting the audio signal to hearing aids.



Open API

- Local interface for integration with third-party systems and SIP



Smart Home & NVR compatible

- Control4, Loxone, Crestron, Synology, AVM FRITZ!Fon, URC, QNAP, RTI, Nice, Fibaro, Bang & Olufsen and others



Geofencing

- Automatic door and gate opening when returning home



Smart Transmission Mode (STM)

- Real-time audio / video communication, optimized for mobile devices via WiFi, 3G, 4G, 5G



Individual action schedules, e.g.:

- RFID card "abc" has only access on Wednesday from 9 am until 11 am



Two freely configurable bi-stable switching relays

- Two doors or gates can be controlled via App
- Status configurable via App: temporary or permanent circuit



The door station not only relies on high-quality and durable materials. The entire design was also developed with sustainability criteria in mind. For example, the 7" touch display has been specially developed for the door station. It has a 6 mm thick, hardened protective glass to provide maximum protection against scratches and knocks. Should damage occur due to extreme influences, the display can be easily replaced on site at any time, even by a layperson, without the need for special tools. DoorBird is sustainable because single modules can be replaced..



Video and audio call

- On smartphones, tablets (iOS, Android), IP and landline phones (SIP)



Automatic door buzzer

- For use in medical offices and office environments



Easy connection to the network

- Connection via a network cable or bell wire via 2-Wire Ethernet PoE+ Converter DoorBird A1072 (PoE, network data)



Noise reduction and echo cancellation (AEC, ANR)



Wiegand Interface

- Output of keypad and RFID reader



Virtual Keypad Module

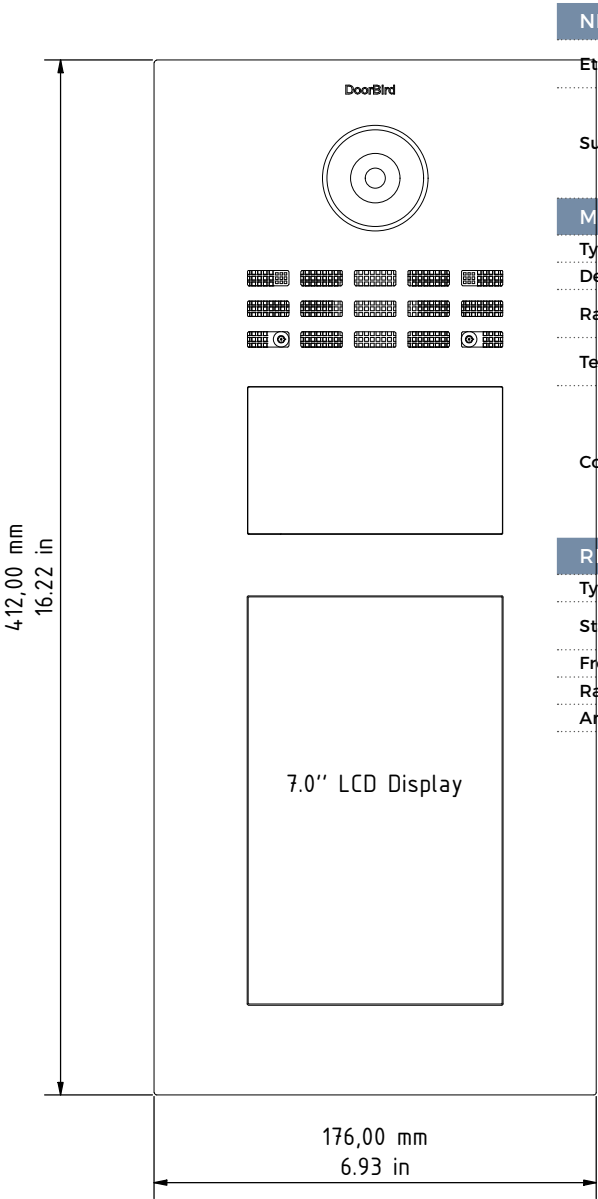
- Configurable via App
- Individual PIN codes
- Individual events (e.g. trigger a relay, push notification, ...)

GENERAL	
Front panel	3 mm (0.12 in) For further materials and colours see material board and www.doorbird.com .
Mounting type	Flush- or surface-mounted, mounting housing sold separately
Power supply	57 V DC (max. 15 W) or PoE+ (Power over Ethernet 802.3at)
Touch Display Module 7	7" LCD touch display illuminated, name directory (max. 1000 entries)
Accessibility module	• Approval according to DIN 18040 • Pictograms [calling, speaking, door opening] via Display • Door opening acoustics • Hearing loop
Weight	2290 g
Connectors	• RJ45 for LAN/PoE+ • 2x Bistable latching relay #1, max. 24 VDC/AC, 1 A • External input (eg. door opener button) • Wiegand • 48 - 57 V DC 1A input (+, -) • Relays can be expanded / detached with DoorBird I/O Door Controller • 2x Call button port • 1x Module port (keypad, fingerprint) • 1x USB Type-C Module port (touch display)
Protection Class	IP65
Approvals	CE, FCC, IC, RoHS, REACH, WEEE, IEC/EN 62368, IEC/EN 62471
Dimensions	412 x 176 x 48,75 mm (H x W x D) 16,22 x 6,93 x 1,92 in (H x W x D)
Operating conditions	-25 to +55°C / -13 to 131°F Humidity 10 to 85 % RH (non-condensing)
Scope of delivery	1x Main Electrical Unit 1x Touch Display Module 7 1x Front panel 1x RFID key fob 1x Screwdriver 1x Quickstart Guide with Digital Passport 1x Installation manual 1x Small parts
Warranty	see www.doorbird.com/warranty
CURRENT SYSTEM REQUIREMENTS	
System requirements	Mobile device: Newest iOS on iPhone/iPad, newest Android on Smartphone/Tablet Internet: High-Speed Landline Broadband Internet connection, DSL, cable or fiber optic, no socks or proxy server Network: Ethernet Network, with DHCP
Recommended installation height	Camera lens should be at a min. height of 145 cm (57 in). Before the installation please determine your optimal installation height.
VIDEO	
Camera	HDTV 1080p, dynamic (VGA - HDTV)
Lens	High-end ultra wide-angle hemispheric lens 180° (D), 150° (H), 82° (V), straightened, IR-capable
Night vision	Yes, light sensor, automatic IR-cut filter, Infrared LEDs (850 nm)
AUDIO	
Audio components	Speaker and microphone, noise reduction and echo cancellation (ANR, AEC)
Audio streaming	Two-way, full duplex

NETWORK	
Ethernet	RJ45 jack, PoE+ IEEE 802.3at, 10/100 Base-T
Supported protocols	HTTP, HTTPS, SSL/TLS, Bonjour, DNS, RTSP, RTP, TCP, UDP, RTCP, ICMP, DHCP, ARP, SIP, DTMF (RTP [RFC-2833], SIP INFO [RFC-2976]), STM
MOTION SENSOR	
Type	Active
Detection angle	80° (H), 50° (V)
Range	1 - 6 m (3.3 - 19.7 ft), depends on environment, configurable in 1 m (3.3 ft) steps.
Technology	4D. Based on multiple integrated sensors and algorithms, e.g. Radio Frequency Energy (RFE)
Configuration	Via App, e.g. • Range (1 - 6 m / 3.3 - 19.7 ft) • Movement direction (coming, leaving, both) • Individual events (e.g. switch a relay, push notification, SIP call [audio/video], HTTP(s) requests) • Individual schedules
RFID READER 13.56 MHZ	
Type	Active Reader Passive Tag (ARPT) system
Standard	ISO 14443A, MIFARE® Classic®, MIFARE® DESFire® EV1, MIFARE® DESFire® EV2, NFC
Frequency	13.6 MHz
Range	0 - 3 cm, depends on environment
Antenna	Internal
Compatible Transponder	RFID key fobs, sold separately, see www.doorbird.com/buy Up to 1000 tags manageable
Configuration	Via App, e.g. • Tag (add, delete) • Individual events (e.g. switch a relay, SIP call [audio/video], HTTP(s) notification) • Individual schedules • RFID history available for 60 minutes in the app
WIEGAND	
Protocols	26, 30, 31, 34 and 44 bit
Direction	Output (Keypad, RFID reader)
Maximum cable length	150 m (492 ft)
Highlights	Galvanic isolation of the Wiegand output signals, max 5 mA per output (data line)
Configuration	Via App, e.g. protocol and interface on/off
INTEGRATED WIRELESS MODULES	
Bluetooth	Bluetooth Low Energy (BLE), compatible with DoorBird Bluetooth Keyfob Remote A8007
RFID	13.56 MHz
Sensor	24 GHz, can be disabled
THIRD-PARTY INTEGRATION (DOORBIRD CONNECT)	
Partner integrations	see www.doorbird.com/connect
API	see www.doorbird.com/api
Simultaneous video streams	One, for event-based recording
OPTIONAL ACCESSORIES	
Sold separately	see www.doorbird.com/buy

Special remarks:
 Assembly requires professional skills or a technician.

Front panel material thickness: 3.0 mm (0.12 in)



NETWORK	
Ethernet	RJ45 jack, PoE+ IEEE 802.3at, 10/100 Base-T
Supported protocols	HTTP, HTTPS, SSL/TLS, Bonjour, DNS, RTSP, RTP, TCP, UDP, RTCP, ICMP, DHCP, ARP, SIP, DTMF (RFC-2833), SIP INFO (RFC-2976), STM
MOTION SENSOR	
Type	Active
Detection angle	80° (H), 50° (V)
Range	1 - 6 m (3.3 - 19.7 ft), depends on configurable in 1 m (3.3 ft) steps.
Technology	4D. Based on multiple integrated algorithms, e.g. Radio Frequency
Configuration	Via App, e.g. • Range (1 - 6 m / 3.3 - 19.7 ft) • Movement direction (coming, leaving) • Individual events (e.g. switch a notification, SIP call [audio/video requests]) • Individual schedules
RFID READER 13.56 MHZ	
Type	Active Reader Passive Tag (ARPT)
Standard	ISO 14443A, MIFARE® Classic®, MIFARE® DESFire® EV1, MIFARE® DESFire® EV2
Frequency	13.6 MHz
Range	0 - 3 cm, depends on environment
Antenna	Internal



GERMAN
DESIGN
AWARD
WINNER
2025



DESIGN YOUR OWN



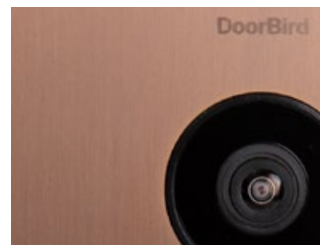
EN Stainless steel V2A, brushed
DE Edelstahl V2A, gebürstet
FR Acier inoxydable V2A, brossé
ES Acero inoxidable V2A, cepillado
IT Acciaio inox V2A, spazzolato
1)



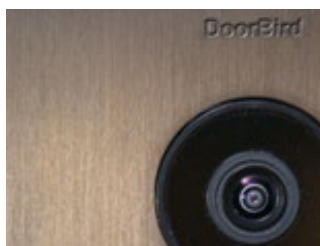
EN Stainless steel V4A, brushed
DE Edelstahl V4A, gebürstet
FR Acier inoxydable V4A, brossé
ES Acero inoxidable V4A, cepillado
IT Acciaio inox V4A, spazzolato
1)



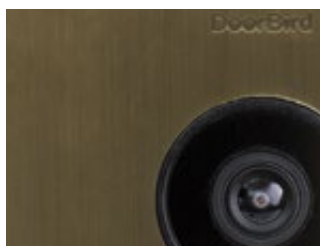
EN Stainless steel V4A, high gloss polished with Chrome-Finish
DE Edelstahl V4A, hochglanzpoliert mit Chrom-Optik
FR Acier inoxydable V4A, poli brillant avec finition chromée
ES Acero inoxidable V4A, pulido de alto brillo con acabado de cromo
IT Acciaio inox V4A, lucido con finitura cromata
1)



EN Stainless steel V4A, brushed with Bronze-Finish
DE Edelstahl V4A, gebürstet mit Bronze-Optik
FR Acier inoxydable V4A, brossé avec finition bronze
ES Acero inoxidable V4A, cepillado con acabado de bronce
IT Acciaio inox V4A, spazzolato con finitura bronzo
2)



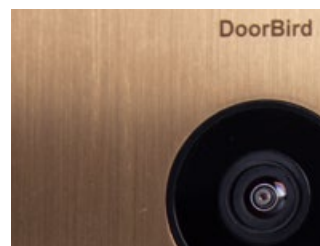
EN Architectural bronze
DE Baubronze
FR Bronze architectural
ES Bronce arquitectónico
IT Bronzo architettonico



EN Real burnished brass
DE Echtes Messing brüniert
FR Laiton bruni
ES Latón bruñido
IT Ottone brunito



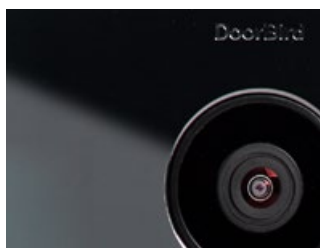
EN Stainless steel V4A, high gloss polished with Brass-Finish
DE Edelstahl V4A, hochglanzpoliert mit Messing-Optik
FR Acier inoxydable V4A, poli brillant avec finition laiton
ES Acero inoxidable V4A, pulido de alto brillo con acabado de latón
IT Acciaio inox V4A, lucido con finitura ottone
2)



EN Stainless steel V4A, brushed with Gold-Finish
DE Edelstahl V4A, gebürstet mit Gold-Optik
FR Acier inoxydable V4A, brossé avec finition or
ES Acero inoxidable V4A, cepillado con acabado dorado
IT Acciaio inox V4A, spazzolato con finitura oro
2)



EN Stainless steel V4A, brushed with Titanium-Finish
DE Edelstahl V4A, gebürstet mit Titan-Optik
FR Acier inoxydable V4A, brossé avec finition titane
ES Acero inoxidable V4A, cepillado con acabado de titanio
IT Acciaio inox V4A, spazzolato con finitura in titanio
2)



EN Stainless steel V4A, high gloss polished with Titanium-Finish
DE Edelstahl V4A, hochglanzpoliert mit Titan-Optik
FR Acier inoxydable V4A, poli brillant avec finition titane
ES Acero inoxidable V4A, pulido de alto brillo con acabado de titanio
IT Acciaio inox V4A, lucido con finitura in titanio
2)



EN DB 703 pearled dark grey
DE DB 703 Eisenglimmer
FR DB 703 gris foncé perlé
ES DB 703 Gris Oscuro Perlado
IT DB 703 grigio scuro perlato 3)

1) **EN** 3 mm stainless steel front panel. Excellent scratch and wear resistant surface. **DE** 3 mm Frontblende aus rostfreiem Edelstahl. Oberfläche mit hervorragender Kratz- und Verschleißfestigkeit. **FR** Face avant en acier inoxydable de 3 mm. Excellente résistance aux rayures et à l'usure. **ES** Placa frontal de acero inoxidable de 3 mm. Excelente superficie resistente a arañazos y desgaste. **IT** Frontalino in acciaio inox 3 mm. Eccellente superficie resistente ai graffi e all'usura.

2) **EN** 3 mm stainless steel front panel with PVD finish (Physical Vapour Deposition). Excellent scratch and wear resistant surface. **DE** 3 mm Frontblende aus rostfreiem Edelstahl mit PVD-Beschichtung (Physical Vapour Deposition). Oberfläche mit hervorragender Kratz- und Verschleißfestigkeit. **FR** Face avant en acier inoxydable de 3 mm avec revêtement PVD (Physical Vapour Deposition). Excellente résistance aux rayures et à l'usure. **ES** Placa frontal de acero inoxidable de 3 mm con recubrimiento PVD (Physical Vapour Deposition). Excelente superficie resistente a arañazos y desgaste. **IT** Frontalino in acciaio inox 3 mm con rivestimento PVD (Physical Vapour Deposition). Eccellente superficie resistente ai graffi e all'usura.

3) **EN** Powder-coated 3 mm front panel in stainless steel V2A. **DE** Pulverbeschichtete 3 mm Frontblende aus Edelstahl V2A. **FR** Face avant en acier inoxydable V2A revêtement par poudre 3 mm. **ES** Placa frontal de acero inoxidable V2A de 3 mm con recubrimiento de polvo. **IT** Frontalino in acciaio inox V2A laccato a polvere da 3 mm.

CHOOSE YOUR COLOR!

RAL 1001 beige	RAL 1003 signalgelb / signal yellow	RAL 1004 goldgelb / golden yellow
RAL 1016 schwefelgelb / sulfur yellow	RAL 1017 safrangelb / saffron yellow	RAL 1037 sonnengelb / sun yellow
RAL 2002 blutorange / vermillion	RAL 2004 reinorange / pure orange	RAL 3000 feuerrot / flame red
RAL 3007 schwarzrot / black red	RAL 3014 altrosa / antique pink	RAL 3028 reinrot / pure red
RAL 4004 bordeauxviolett / claret violet	RAL 4005 blaulila / blue lilac	RAL 4006 verkehrsipur / traffic purple
RAL 4009 pastellviolett / pastel violet	RAL 5002 ultramarinblau / ultramarine blue	RAL 5004 schwarzblau / black blue
RAL 5012 lichtblau / light blue	RAL 5013 kobaltblau / cobalt blue	RAL 5018 türkisblau / turquoise blue
RAL 5022 nachtblau / night blue	RAL 6000 patinagrün / patina green	RAL 6006 grauoliv / grey olive
RAL 6018 gelbgrün / yellow green	RAL 6019 weißgrün / pastel green	RAL 6027 lichtgrün / light green
RAL 7001 silbergrau / silver grey	RAL 7004 signalgrau / signal grey	RAL 7006 beigegrü / beige grey
RAL 7011 eisengrau / iron grey	RAL 7015 schiefergrau / slate grey	RAL 7016 anthrazitgrau / anthracite grey
RAL 7023 betongrau / concrete grey	RAL 7033 zementgrau / cement grey	RAL 7044 seidengrau / silk grey
RAL 8004 kupferbraun / copper brown	RAL 8011 nussbraun / nut brown	RAL 8016 mahagonibraun / mahogany brown
RAL 8023 orangebraun / orange brown	RAL 8028 terrabraun / terra brown	RAL 9002 grauweiß / grey white
RAL 9006 weißaluminium / white aluminium	RAL 9007 graualuminium / grey aluminium	RAL 9010 reinweiß / pure white
Graphitschwarz / Graphite black (Polar Raven) ähnlich zu RAL 9011 / similar to RAL 9011	RAL 9016 verkehrsweiß / traffic white	

* EN The listed colors are not binding. For the exact color determination we recommend a valid RAL color register.

* DE Die gezeigten Farbtöne sind nicht farbverbindlich. Für die genaue Farbbestimmung empfehlen wir ein gültiges RAL-Farbbestimmungsbuch.

* FR Les couleurs indiquées ne sont pas contractuelles. Pour une sélection exacte de la couleur reportez-vous à une palette de couleurs RAL.

* ES Los colores mostrados no son contractuales. Para la selección exacta del color recomendamos un registro de color RAL válido.

* IT I colori indicati non sono vincolanti. Per l'esatta determinazione del colore si consiglia di utilizzare un registro colori RAL valido.

R. Bergersen AS

Ole Deviks vei 46

0668 OSLO

Telefon: 22040750

www.rbergersen.no post@rbergersen.no

Org. nr. 978663044 MVA

Fakt. adr.

Garmann borettslag

Lev. adr.

Kontant kunde

Tilbud

Ordrenr.:

251059
2328326

Dato:

06.03.2025

Kundenr.:

1007965

Side:

1

Betalingsbet.:

Deres ref.

Telefon:

Vår ref.

Selger:

Leveringsbet.:

Leveringsmåte:

Merket:

Faktura valuta:

Kontant

Marianne Hagen

Doorbird

Lars Forfang

NOK

Tilbudet er gyldig i 30 dager

Produkt nr	Beskrivelse	Antall	Pris	Rabatt %	Beløp
1999	Doorbird D31TDV IP panel V4A salt-water resistant	1	64 698,00		64 698,00
1999	D31TDV Flush Mounting backboks	1	1 852,00		1 852,00
1511781	DoorBird IP I/O Door Controller A1081,	1	6 474,40	30	4 532,08
18	Oppsett programmering	2	1 667,00		3 334,00
10	Kabel/festemateriell	1	900,00		900,00
13	Arbeid/Montering	10	1 395,00		13 950,00
55	Bilkostnad sone 1 - inkl. bom	1	870,00		870,00

1512920	Eventuelt svarapparat	
	Doorbird IP Video Indoor Station A1101 White edition	4 500,00
	Må ha stikkontakt og WIFI	
	Eller kablet nett med Poe	
	Montering av svarapparat ikke inkludert	

Doorbird er lisensfri
Forutsetter at kunde skaffer kablet nett
samt stikkontakt
Alternativt tilkommer 5 G modul og SIM kort
og abonemang på dette

Kjøring og parkering tilkommer

Sum	90 136,08
25 % MVA av kr. 90 136,08	22 534,02
Øreavrunding	-0,10
Sum å betale	112 670,00

Hemer Lås & Dørtelefon AS

Tåsenveien 28

0853 OSLO
Telefon: 23058010

Faks:

TILBUD nr 20228

Organisasjonsnr 997120191MVA
Bankgiro 65500516482

165201 Garman Borettslag 6666 St.Olavs Plass 0129 Oslo Telefon: 22865999	Leveringsadresse: Waldemar Thranes gate 72	Tilbudsdato 03-03-2025 Gyldig til 02-04-2025 Vår referanse marsti Deres referanse Marianne
		Bet.betingelse 14 dager

****Oppdatert**Prisestimat på oppgradering av dørtablå og svarapparater(video)**

Varenr.	Varetekst	Antall	Pris	Mva	Sum
344625	2 leder BUS fargemonitor 4,3 med håndsett	66,00	2700,00	35640	142560,00
BT-345000	Linea5000 ringetablå touch	1,00	18720,00	4212	16848,00
BT-345102	Linea 5000 Ramme 3mod	1,00	1800,00	405	1620,00
346841	Videoavtapper 4 +	17,00	942,00	3603,15	14412,60
346050	Strømforsyning 1200mA 2 leder bus m videoadapter	1,00	2664,90	599,6025	2398,41
346020	Tilleggs power 1 monitor / 1	1,00	1827,00	411,075	1644,30
3010	Festematriell	1,00	300,00	75	300,00
ARB.FAST	Montering av ovennevnte	1,00	53900,00	13475	53900,00
opsjon/tilvalg				0	
344652	2-leder bus fargemonitor, 5" høyttalende	1,00	3306,00	578,55	2314,20
344682	2-leder bus fargemonitor, 5"	1,00	7237,00	1266,475	5065,90
Sum eks.mva					241063,41

+ 25% m.v.a. av kr 241063,408 60265,85

Totalsum 301329,26

Vedlagt følger prisestimat på oppgradering av dørtablå(gateplan) og videoskjermer. Her har jeg beregnet at borettslaget dekker rimligste videoskjerm (344625) til alle 66 seksjoner og at det kan bestilles oppgradering for et mellomlegg som dekkes av hver enkelt.

Dørtablå er priset med ramme i aluminium utførelse, men kan endres hvis ønskelig for et tillegg.(pris på forespørsel) Alle utførelser er oppført i vedlegg Linea5000.

Mellomlegg for Videoapparat med varenummer 344652 blir 915,- ink mva. for den enkelte seksjon,

Mellomlegg for Videoapparat med varenummer 344658 blir 3632,- ink mva for den enkelte seksjon.

Forbehold om fortløpende montering og tilgang til alle seksjoner under montering. Hvis vi må tilbake pga av manglende tilgang vil dette bli fakturert pr oppmøte 2150;eks mva og 1350,- pr medgått time. Avhening av hvor mange som må monteres.

Vedlagt følger informasjon om videoskjermer og panel.

Ved evt aksept av tilbud vil vi avtale installasjon og fremdrift nærmere.

Prisestimat inkluderer opplæring på nytt tablå, som navnendring etc.

**** Merk at videoskjermene kan være mindre enn eksisterende apparater.*

Noe maling/sparkling må påregnes. Dimensjoner står oppført i vedlegg.

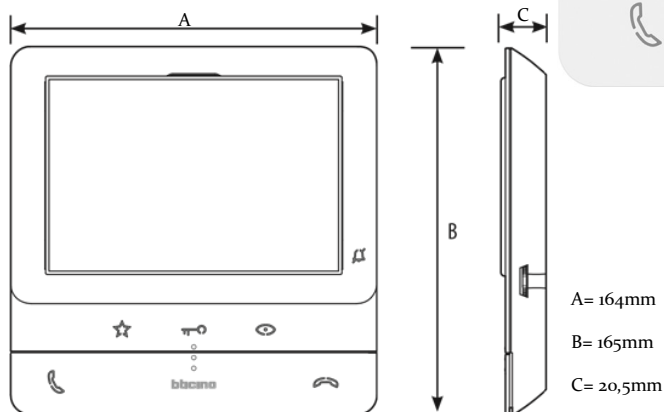
Produktnavn: Class100V16B

Varenr: 344652

El Nr: NA

Video svarapparat med 5" fargeskjerm,
og 2veis høyttalende funksjon.

- * Knapp for døråpning.
- * Konfigurerbar favorittknapp.
- * Knapp for tilbakekall til dør.
- * Knapper for å svare og legge på.
- * Justerbar lysstyrke
- * Justerbar fargemetning
- * Justerbar ringestyrke.
- * Justerbar lyttestyrke.
- * 16 valgbare ringetoner.
- * Inngang for lokal ringeknapp.
- * Montasjeplate passer over standard veggboкс

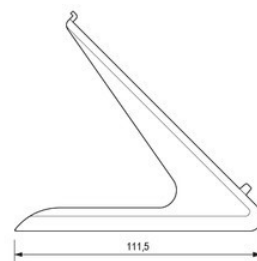
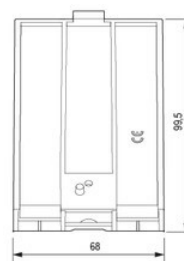


344692 Konsoll for plassering av apparatet på bord (bestilles separat)
! 2 stk nødvendig

PHONO*elektro-akustikk as

Pb. 1020 Hoff
0218 OSLO
Hoff Terrasse 2 (innkj. Hoffsv. 14)
0275 OSLO

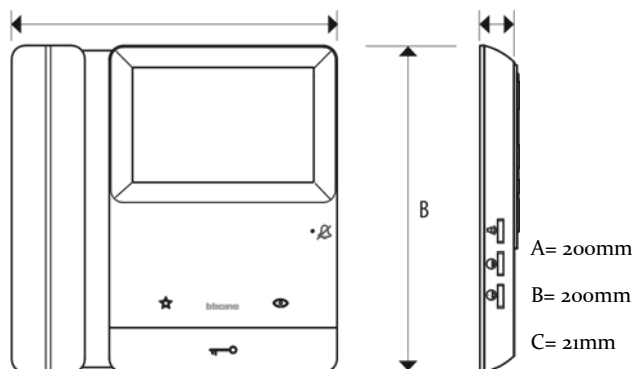
Telefon: 22 50 87 00
E-post: post@phono.no
www.phono.no



Produktnavn: Class100V16M
Varenr: 344625
El Nr: NA

Video svarapparat med 4,3" fargeskjerm og håndsett

- * Knapp for døråpning.
- * Konfigurerbar favorittknapp.
- * Knapp for tilbakekall til dør.
- * Knapper for å svare og legge på.
- * Justerbar lysstyrke på skjerm.
- * Justerbar fargemetning på skjerm.
- * Justerbar ringestyrke.
- * 16 valgbare ringetoner.
- * Inngang for lokal ringeknapp.
- * Montasjeplate passer over standard veggboкс



PHONO*elektro-akustikk as

Pb. 1020 Hoff
0218 OSLO
Hoff Terrasse 2 (innkj. Hoffveien 14)
0275 OSLO

Telefon: 22 50 87 00
E-post: post@phono.no
www.phono.no

STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER

Forslag til endringer er i **rød kursiv**

5-1 (2)

Punktliste flyttes inn i nummerert liste i 5-2 (3), for å gjøre referering enklere. Teksten i 11-13 og 15 er urørt.

(11) Det må være fri tilgang til stoppekraner, slik at en eventuell vannlekkasje kan stanses så raskt som mulig.

(12) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Dersom vannlekkasje oppstår, skal seksjonseier umiddelbart kontakte rørlegger og varsle berørte naboer. Eier plikter så raskt som mulig å melde ifra til styret, som igjen melder skaden til sameiets forsikringsselskap.

(13) Arbeider på bad, vaskerom, kjøkken, stue og soverom som inkluderer røropplegg må kun utføres av autoriserte firmaer på grunn av fare for vannlekkasje.

Ny:

(14) Det er installert en vannlekkasjesensor under kjøkkenvasken i hver leilighet. Denne skal være festet til gulvet under kjøkkenvasken med borrelås. Alle eiere og leietakere er pliktet til å laste ned Sfty-appen og følge med på denne. Ved varsel om vannlekkasje plikter beboer å umiddelbart iverksette tiltak for å stoppe lekkasjen. Hvis dette ikke lykkes, må man kontakte sameiets rørlegger. Feil som blir gjort oppmerksom på, enten fra styret eller appen, må rettes umiddelbart. Dette gjelder for eksempel hvis varsleren går offline på grunn av dårlig nett eller lavt batteri. Hvis beboer reiser bort og ønsker å slå av strømmen i stuen, skal vannet stenges i leiligheten.

(15) Hvis ledning til brann-detektor må kobles fra ved oppussing av entreen skal styret kontaktes for å bestille frakobling av sameiets servicepartner for brann-sikkerhet. Dette fordi en slik frakobling kan føre til kortslutning på hele sløyfen, og sette detektorer i flere etasjer ute av spill hvis det ikke gjøres riktig. Detektor må alltid dekkes godt til slik at støv ikke kommer inn i detektoren og utløser alarmen eller forårsaker feil. Brann-detektor skal være frakoblet anlegget så kort tid som overhode mulig, maks tre dager. Styret skal alltid informeres skriftlig om hvilket tidspunkt detektor kobles fra og kobles til. Alle fra- og tilkoblinger skal også loggføres av elektriker/beboer i loggboken som henger ved siden av brann-panelet.

Dette punktet skrives om. Opprinnelig:

- Ved oppussing av kjøkken er det ikke tillatt å montere kjøkken-ventilator med egen motor.

Ny:

(16) Ved oppussing av kjøkken er det viktig at det monteres kjøkken-hetter som er kompatible med ventilasjonsanlegget i bygget, som er av typen «felles avtrekk». Ikke-kompatible kjøkken-vifter er i strid med felles-anleggets bruksområde og vurderes som TG3 i henhold til Norges Takseringsforbund. Ikke-kompatible kjøkken-vifter vil forårsake ubalanse i systemet, noe som kan føre til dårligere avtrekk i nabo-leiligheter og at matos og røyk kan sive inn i nabo-leiligheter og mellom etasjene.

Hvis en ikke-kompatibel kjøkkenhette/ventilator er installert i leiligheten, og seksjonseier ikke bytter til en godkjent kjøkkenhette etter pålegg, vil sameiet gjøre det for seksjonseiers regning, jf. § 7-3 (1).

Ventilasjonsanlegget i bygget er svært sårbart, og små endringer kan påvirke avtrekket i mange leiligheter. Av den grunn skal alt arbeid på ventilasjonsanlegget utføres av sameiets servicepartner. Dette inkluderer bytte av kjøkkenhette, blending av ventil, innregulering av spjeld, bytte av kanal m.m. Skriftlig søknad sendes til styret.

Begrunnelse:

Ventilasjonen i bygget er svært dårlig i mange av leilighetene. Vi har nå brukt over tre år på å rette opp feil og mangler på ventilasjonsanlegget i flere leiligheter. For at alle leilighetene skal ha så bra avtrekk som mulig, må endringer i leilighetene utføres av sameiets servicepartner, som kjenner anlegget godt. Vi ser at samtlige leiligheter som har benyttet andre enn sameiets servicepartner til å bytte kjøkkenhette, ikke har klart å regulere denne riktig, med den følge at naboene har fått dårligere ventilasjon. Vi har også sett at det er installert ikke-kompatible kjøkkenhetter, til tross for at beboere ved for eksempel oppussing har spesifisert for utførende bedrift at kjøkkenheten skal være kompatibel med anlegget for «felles avtrekk». IKEA har for eksempel ingen kjøkkenhetter som er compatible med anlegget i Kiellands Hus. Allikevel har vi sett at beboere har fått installert kjøkkenhetter derfra. Dette har også skjedd ved bruk av flere andre leverandører, med den konsekvens at beboere har måttet bytte ut nesten nye kjøkkenhetter.

Ny:

(17) Hvis rørlegger må stenge vannet for hele oppgangen ved oppussing av leiligheter, skal dette meldes til styret minst to dager i forkant. Avstengningen må koordineres med enten sameiets vaktmester eller rørlegger, og berørte beboere må varsles på forhånd.

Begrunnelse:

Vi har dessverre sett at rørleggere som er engasjert av beboere, kommer og krever at vannet skal skrus av når styret er på jobb, vaktmester ikke er til stede i bygget, og beboere ikke er informert om at vannet vil bli stengt.

Nytt punkt:

6-1 Felleskostnader

(4) Det er installert målere for individuell måling av radiatorvarme på samtlige radiatorer i regi av Ista Norge. Dette fungerer ved at seksjonseiere betaler et a-kontobeløp hver måned via felleskostnadsfakturaen. Etter skjæringsdatoen 31. mai sender Ista avregningene til OBOS, som deretter enten sender ut faktura hvis man har betalt for lite via a-konto (en restanse), eller utbetaler det beløpet man har betalt for mye. Feil på målere som er forårsaket av beboer, vil i sin helhet faktureres seksjonseier.

Begrunnelse:

Dette er vedtatt på årsmøtene i alle tre boligselskapene. Styret mener det derfor er ryddigst å få dette inn i vedtektene.

STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLER

§ 3 Fellesområdene

Endring i rød kursiv

Nytt andre ledd:

Bodområdet i 2. etasje i oppgang C holdes avlåst om natten mellom klokken 23.00 og 07.00.

Begrunnelse:

Er begrunnet i sak nr. 7 på sakslisten til generalforsamlingen

Flytte fra § 10 Energisparing:

Opprette et nytt tredje ledd i § 3:

For å holde sameiets (og dermed også borettslagets) energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, ~~avfallsrommet og tavlerommet.~~

Begrunnelse:

Det er unødvendig å ha en egen paragraf for denne teksten. Legges derfor inn i § 3. Avfallsrommene har nå bevegelsessensor, og tavlerommet har ikke beboere tilgang til.

Opprettelse av ny *§ 4 Oppussing* - teksten nedenfor flyttes fra § 2

Tillegg i rød kursiv:

Oppussing som innebærer støy skal meldes til styret. For at berørte naboer informeres om hvilken type støy de kan forvente seg, skal det også i rammen i heisen opplyses om følgende: I hvilken leilighet oppussingen finner sted, hva slags arbeid som utføres, tidspunkt og tidsplan for arbeidet, og navn og telefonnummer slik at naboer kan ta kontakt hvis det er behov for det.

På hverdager skal alt støyende arbeid i forbindelse med rehabilitering/oppussing i leiligheter (boring i mur, pigging av fliser, *legging av/sliping av parkett/laminat* og annet) tidligst begynne kl. 08.00, og være avsluttet senest kl. 19.00. I helgen og på helligdager skal slik virksomhet begrenses til tidsrommet mellom kl. 11.00-18.00. *Vinduer og dører skal alltid være lukket, spesielt ut mot bakgården, slik at så få beboere som mulig blir berørt av det støyende arbeidet.*

Begrunnelse:

Det er svært lytt i bygget, og naboene må varsles når støyende arbeid skal utføres. Oppgradering av gulv høres i hele oppgangen. Det er over 100 leiligheter som vender ut mot bakgården, og disse plages mye hvis vinduer eller balkongdører står åpne

Dette leddet slettes, da det er foreslått tatt inn i vedtektene:

~~Ved oppussing av kjøkken er det viktig at det ikke monteres kjøkkenventilator med egen motor. Oppgangene har fellesavtrekk, og hvis noen installerer ventilator med motor eller en annen type kjøkkenvifte vil systemet komme i ubalanse og matos og røyk vil sive inn i nabo-leiligheter og mellom etasjene.~~

Opprette en ny paragraf § 5, og flytte det som står om grilling i § 3 Fellesområdene til denne nye paragrafen.

Ny § 5 Grilling

Endringer i rød kursiv

Kiellands Hus er av myndighetene klassifisert som et «særskilt brannobjekt», der en brann kan få store menneskelige og økonomiske konsekvenser. Det er derfor viktig å være bevisst på ansvaret man har for å ivareta brannsikkerheten i bygget når man griller.

Grilling på balkonger er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, ~~og uten sjenanse for naboer. Bruk av engangsgrill på takterrassen er forbudt.~~ *Bruk av grill på takterrassen er forbudt.* Ved grilling i bakgården kan engangsgrill benyttes såfremt det skjer på dedikerte områder for grilling (betongforhøyningene). Beboere bes trekke egne gass- eller elektriske griller ut fra veggen ved grilling i bakgården der det er mulig. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for eventuelle skader som følge av uriktig eller uforsvarlig bruk av grill.

Man kan kun grille på balkongen hvis det ikke er til sjenanse for naboene. Kiellands Hus har såkalt «åpen ventilasjon», noe som gjør at røyk og os lett siver inn i naboeligheter. Dette må unngås ved å rengjøre grillen godt før eller etter bruk.

Beboer plikter å vedlikeholde gass- og elektriske griller på en måte som gjør at grillene er trygge å bruke. Dette innebærer blant annet at grillene må være forsvarlig dekket til i vinterhalvåret. Beboer er også pliktet til å sørge for at brennere i gassgrillene ikke ruster og gir økt brannfare. Det er ikke lov å oppbevare gassbeholdere i bodrommet.

Begrunnelse:

Som nevnt er Kiellands Hus et «særskilt brannobjekt». Det er derfor viktig å ha så detaljerte regler for grilling som mulig, slik at beboere er innforstått med hvilket ansvar de har for å ivareta brannsikkerheten i bygget når de griller. Grilling var tillatt på takterrassen før kommunen klassifiserte bygget som et særskilt brannobjekt. Tillatelsen er nå fjernet.

§ 5 Avfallshåndtering

Endringer i rød kursiv

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Avfall skal sorteres i blå *lilla* (plast), grønne (mat) og hvite (restavfall) plastposer i henhold til Oslo kommunes kildesorteringsguide. Aviser, papp og papir skal kastes i egne containere. ~~Tomflasker,~~ Glass og aluminium kastes i særskilte containere i Kingos gate. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Elektriske artikler og farlig avfall skal ikke hensettes i avfallsrommene.

Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Poser skal ikke settes på gulvet i avfallsrommene. For å unngå tilstrømning av skadedyr, må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør *eller på egen balkong/terrasse.*

Begrunnelse:

Vi spesifiserer at søppel ikke skal oppbevares på balkongen eller på terrassen. Vi har fått påvist rotter i bakgården, og disse kan klatre.

Endringer i rød kursiv

§ 8 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

~~§ 8 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.~~

Begrunnelse:

Vi ønsker å stryke denne paragrafen, da innholdet i denne allerede er i vedtektene.

§ 9 Felles signalanlegg

~~Garantien på utlevert Apple TV utløper 1. juni 2021. Etter denne datoen er ikke sameiet ansvarlig for at det finnes en mediaspiller i leiligheten eller tilstanden på den opprinnelige Apple TV-en.~~

Begrunnelse:

Reklamasjonsfristen på Apple-TV-en har utløpt, og derfor er det ikke nødvendig at dette står i husordensreglene lenger.

§ 13 Brannvarslingsanlegget

Ved unødvendig utrykning fra brannvesenet, vil juridisk eier faktureres for utrykningen. Brannvarslingsdetektoren i leiligheten må ikke under noen omstendighet kobles fra uten at styret på forhånd har gitt skriftlig tillatelse til dette. Juridisk eier står økonomisk ansvarlig dersom branndetektor påføres skade eller kobles fra slik at brannvarslingsanlegget melder feil.

Tillegg, legges inn først i paragrafen:

Endringer i rød kursiv

Branndetektoren i leiligheten inneholder ikke batteri og skal ikke under noen omstendighet tukles med. Enhver handling som fører til at branndetektoren ikke fungerer, regnes som alvorlig mislighold og kan føre til at sameiet fremmer salgspålegg for leiligheten. Seksjonseier er ansvarlig for at de som oppholder seg i leiligheten vet hvordan brannvarslingsanlegget fungerer når seksjonseier ikke er til stede. Dette gjelder både ved korttids- og langtidsutleie.

Må gjøres:

Etter at nye paragrafer er lagt inn, må følgende opprinnelige paragrafer få nytt nummer.

Endringer i rød kursiv:

§ 1-3: Disse beholder nummeret

§ 4 Oppussing

§ 5 Grilling

§ 6 Røyking og snusing

§ 7 Avfallshåndtering

§ 8 Postkasseskilt

§ 9 Orden

§ 10 Felles signalanlegg

§ 11-14 Disse beholder nummeret

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25

Selskapsnummer: 5623 Selskapsnavn: GARMAN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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