



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 418 196  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SCHLEPPEGRELLSGT 10 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Schleppegrellsgate 10  
0556 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 988418196

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		583 521	517 410
<b>Sum inntekter</b>		<b>583 521</b>	<b>517 410</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		438 550	348 214
<b>Sum kostnader</b>		<b>438 550</b>	<b>348 214</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>144 971</b>	<b>169 196</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 501	2 191
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 501</b>	<b>2 191</b>
Annen finanskostnad		216 571	183 759
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>216 571</b>	<b>183 759</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-215 070</b>	<b>-181 568</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-70 099</b>	<b>-12 372</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-70 099</b>	<b>-12 372</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-70 099</b>	<b>-12 372</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-70 099	-12 372
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-70 099</b>	<b>-12 372</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 058 919	2 058 919
Sum varige driftsmidler		2 058 919	2 058 919
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 058 919	2 058 919
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-2 674	-2 817
Andre fordringer		16 518	10 459
Sum fordringer		13 844	7 642
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 165	252 386
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 165	252 386
Sum omløpsmidler		28 009	260 028
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 086 928</b>	<b>2 318 947</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 721 888	1 651 789
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 721 888</b>	<b>-1 651 789</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 721 088</b>	<b>-1 650 989</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 591 906	3 734 396
Øvrig langsiktig gjeld		177 000	177 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 768 906</b>	<b>3 911 396</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 768 906</b>	<b>3 911 396</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 725	45 581
Leverandørgjeld		3 716	8 787
Annen kortsiktig gjeld		9 669	4 172
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 110</b>	<b>58 540</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 808 016</b>	<b>3 969 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 086 928</b>	<b>2 318 947</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 646724

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 418 196  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SCHLEPPEGRELLSGT 10 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Schleppegrellsgate 10  
0556 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2025



Organisasjonsnr: 988 418 196  
SCHLEPPEGRELLSGT 10 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		583 521	517 410
<b>Sum inntekter</b>		<b>583 521</b>	<b>517 410</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		438 550	348 214
<b>Sum kostnader</b>		<b>438 550</b>	<b>348 214</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>144 971</b>	<b>169 196</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 501	2 191
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 501</b>	<b>2 191</b>
Annen finanskostnad		216 571	183 759
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>216 571</b>	<b>183 759</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-215 070</b>	<b>-181 568</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-70 099</b>	<b>-12 372</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-70 099</b>	<b>-12 372</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-70 099</b>	<b>-12 372</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-70 099	-12 372
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-70 099</b>	<b>-12 372</b>



Organisasjonsnr: 988 418 196  
SCHLEPPEGRELLSGT 10 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 058 919	2 058 919
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 058 919	2 058 919
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-2 674	-2 817
Andre fordringer		16 518	10 459
Sum fordringer		13 844	7 642
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 165	252 386
Sum omløpsmidler		28 009	260 028
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 086 928</b>	<b>2 318 947</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	1 721 888	1 651 789
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 721 888</b>	<b>-1 651 789</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 721 088</b>	<b>-1 650 989</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 591 906	3 734 396
Øvrig langsiktig gjeld	177 000	177 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 768 906</b>	<b>3 911 396</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 768 906</b>	<b>3 911 396</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 725	45 581
Leverandørgjeld	3 716	8 787
Annen kortsiktig gjeld	9 669	4 172
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>39 110</b>	<b>58 540</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 808 016</b>	<b>3 969 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 086 928</b>	<b>2 318 947</b>



Organisasjonsnr: 988 418 196  
SCHLEPPEGRELLSGT 10 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



**Innkalling til årsmøte 2025**  
**Schleppegrellsgt 10 Borettslag**

**Tid:** 11.06.2025 kl 18.00

**Sted:** Møtet vil bli avholdt hos Astrid (3. etg)

**Saker:**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av stemmeberettigede
3. Valg av referent og underskriver av protokoll
4. Godkjenning av møteinnkalling
5. Godkjenning av årsregnskap
6. Årsmelding 2024
7. Godtgjørelse til styret
8. Tiltak som følge av tilsyn fra BRE
9. Valg av styre
  - 9.1. Valg av styreleder
  - 9.2. Valg av styremedlem
  - 9.3. Valg av varamedlem

For styret

Lene Grønlund  
Styreleder



## Styrets innstilling til saker som skal behandles på årsmøtet

### Sak 1-4 Konstituering

Innstillingen til de respektive postene blir lagt frem på årsmøtet.

### 5. Godkjenning av årsregnskap

Årsregnskap, revisjonsberetningen og uttalelse fra ledelsen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

### 6. Årsmelding 2024

Det er ikke lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmelding tas til orientering.

### 7. Godtgjørelse til styret

Styret ser at arbeidsmengden er så stor at det er rimelig at medlemmene får en kompensasjon for jobben som legges ned i løpet av valgår. Styret foreslår en godtgjørelse på kr. 12.000,- som også er medberegnet i årets budsjett.

**Forslag til vedtak:** Styregodtgjørelse på kr.12.000,- godkjennes. Styret fordeler selv godtgjørelsen mellom medlemmene.

### 8. Tiltak som følge av tilsyn fra BRE

Som følge av avvik avdekket under BRE sitt tilsyn, har det blitt gjennomført videokontroll av alle fire skorsteiner i bygården og gjennomført en brannteknisk analyse. Det er identifisert behov for iverksettelse av flere branntekniske sikkerhetstiltak i bygården:

- Utbedring/rehabilitering av samtlige skorsteiner (est. kostnad 500.000,-)
- Fornyelse av håndbrannslukkere (est. kostnad 24.000,-)
- Brannsikring av kjeller (est. kostnad 624.000,-)
- Utarbeidelse av fullstendig plan/branntegninger (est. kostnad 18.000,-)

Se i øvrigt vedlagte rapporter for flere detaljer. Summen av disse tiltakene medfører med et behov for banklån. Styret ønsker fullmakt til å jobbe videre med å lukke tiltakslistene med en øvre ramme på 1.200.000,-. Styret får fullmakt til å inngå låneavtale for å finansiere tiltakene dersom nødvendig.

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å gjennomføre branntekniske sikkerhetstiltak og inngå låneavtale på opp til 1.200.000,-.

### 9. Valg av styre

#### 9.1 Valg av styreleder

Verv som styreleder er til valg. Lene stiller ikke til gjenvalg grunnet flytting. Sindre Riediger har sagt seg villig til å ta over vervet.

**Forslag til vedtak:** Sindre Riediger velges som styreleder for perioden 2025-2027.

#### 9.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Per-Christian er til valg. Per-Christian stiller ikke til gjenvalg grunnet flytting. Sofie Foyn-Bruun har sagt seg villig til å ta over vervet.

**Forslag til vedtak:** Sofie Foyn-Bruun velges som styremedlem for perioden 2025-2027.

#### 9.3 Valg av varamedlem

Varamedlem velges for ett år om gangen. Astrid Nordstad stiller til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Astrid Nordstad velges som varamedlem for perioden 2025-2026.



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lene Rysgaard Grønlund (2023-2025)
Styremedlem	Eirik Dahl Herdlevær (2024-2026)
Styremedlem	Per-Christian Wandås (2023-2025)
Varamedlem	Astrid Nordstad (2024-2025)

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes via styreleder på telefon 90 831 831, og e-post lene.gronlund@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Schleppegrellsgt 10 Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Schleppegrellsgt 10 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988418196, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 228 301

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.

Schleppegrellsgt 10 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hans Petter Urkedal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Styret har siden årsmøte 2024 (25.06.24) avholdt 9 styremøter i tillegg til løpende kommunikasjon vedrørende pågående saker. Styret har jobbet med flere større saker, fulgt opp enkelthenvendelser fra beboere og utført faste oppgaver innen økonomi.

Under følger en kort orientering om noen av sakene styret har jobbet med:

**Dugnad:** Det ble avholdt dugnad 28. oktober og 26. april. Styret ønsker å takke alle deltakere som har bidratt på disse. Styret har avsluttet lønn på dugnad da alle andeler bidrar til fellesskapet, samtidig som det er andre utgiftsposter som har blitt prioritert.



Økonomi: Det er fortsatt en stram økonomi i borettslaget, som medførte en økning i innkrevde felleskostnader. Både revisjon/kontroll av elanlegg og branntilsyn har medført betydelige uforutsette kostnader.

Vedlikehold: Styret har jobbet med løpende vedlikehold ved siden av den store saken etter renoveringen. Styret har jobbet med å få på plass en anordning for å redusere slamming i porten, som kommer opp i løpet av året. Det har blitt gjennomført en vurdering av bjørketreet i bakgården. Deler av trappeoppgangen har også blitt malt i året som har gått.

Etterarbeid etter renovering (FasadeEksperten og Byantikvaren): Det har ikke skjedd så mye i saken siden forrige årsmøte. Advokaten sendte krav til FasadeEksperten 21.05.24 om å dekke borettslagets advokatutgifter med betalingsfrist 04.06.24. Dette har ikke blitt innbetalt. Det ble vurdert hvorvidt borettslaget skulle ta saken til Forlikrådet, men dette ble frarådet av advokaten, da dette er ressurskrevende og ikke nødvendigvis vil støtte borettslaget ved en eventuell fremtidig rettesak. Styret har derfor, etter råd fra advokaten, opprettholdt kravet skriftlig mot FasadeEksperten. FasadeEksperten har ikke besvart noen av henvendelsene.

Revisjon/kontroll av elanlegg: Avvikene på det elektriske anlegget har blitt lukket. Det ble hentet inn 3 tilbud på arbeidet. Arbeidet ble utført av HI Elektro, men har god kjennskap til bygården. Styret gjør samtidig oppmerksom på at hovedbryteren i kjelleren ikke skal betjenes av uautorisert personell.

HMS/Internkontroll: Som følge av revisjon av elanlegget, fikk borettslaget også et avvik i forhold til manglende rutiner for HMS arbeid. Styret har det siste året lagt ned en betydelig jobb i å utarbeide en god og dekkende HMS håndbok for borettslaget. Denne kom på plass høsten 2024, har blitt sendt ut til beboerne og er tilgjengelig på Vibbo.

Branntilsyn: Som informert var det før jul en revisjon av brannsikringen i bygården. Dette medførte noen avvik som styret har begynt å jobbe med. Det har blitt gjennomført en brannteknisk vurdering og en videokontroll av pipene. Det ble innhentet tilbud fra flere leverandører og kontraktpersonen hos Brann- og redningsetaten ble rådført før valg av leverandør. Som følge av rapporten etter videokontroll av skorsteinene har styret fattet vedtak om midlertidig fyringsforbud inntil skorsteinene er utbedret.

Fremtidige planer:

- Styret har som tidligere kommunisert et ønske om å ta i bruk Vibbo som borettslagets «intranett». Her vil det fremover komme mer informasjon, inkl HMS rutiner. Det har også kommet flere muligheter for tekniske løsninger på Styrommet, som man kan vurdere (f.eks. gjennomføring av Styre- og Årsmøter).
- Som følge av den branntekniske tilstandsanalysen i kjølvannet av BRE sitt tilsyn vil det komme flere tiltak for å øke bygårdens branntekniske sikkerhetsnivå. Det må legges en plan for hvilke tiltak som skal gjennomføres omgående og hvilke som vil kreve lengre tid for å få på plass.
- Gitt borettslagets økonomi, er det ikke planlagt noen større tiltak på vedlikehold av bygningsmassen i det kommende året. Likevel ønsker styret å få lagt opp nye lamper i kjellerbodene. Dette var ikke et avvik på revisjonen, men styret anser at



dette er et prekært behov som bør prioriteres. Dette bør gjennomføres samtidig som man brannsikrer kjelleren.

- Det har kommet en forespørsel om mulighet for elbillader i garasjene. Dette er en rett som veier tungt. Samtidig er infrastrukturen i bygården ikke ideell for dette og installering vil medføre økte kostnader for borettslaget. Styret må derfor jobbe videre med saken fremover, og gjerne da i kombinasjon med andre elarbeider som må gjennomføres.



Bygdøy Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SCHLEPPEGRELLSGT 10 BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SCHLEPPEGRELLSGT 10 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>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.</li></ul>

### 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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: MYOCO-GPX6K-SUGZLU334T-UJLHG-EDUDJ



# 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."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-02 11:33:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MYOCO-GFY6K-5UGZI-US341-ULUHG-EDUD0

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 forsegløt med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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



## SCHLEPPEGRELLSGT 10 BORETTSLAG ORG.NR. 988 418 196, KUNDENR. 3784

### 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 fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>201 488</b>	<b>370 225</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-70 099	-12 372
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-142 490	-156 365
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-212 589</b>	<b>-168 737</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	15	<b>-11 101</b>	<b>201 488</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		28 009	260 028
Kortsiktig gjeld		-39 110	-58 540
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	15	<b>-11 101</b>	<b>201 488</b>



## SCHLEPPEGRELLSGT 10 BORETTSLAG ORG.NR. 988 418 196, KUNDENR. 3784

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	583 521	517 410	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>583 521</b>	<b>517 410</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-9 055	-10 860	0	0
Regnskapsførerhonorar		-21 714	-20 620	0	0
Konsulenthonorar	4	-13 000	-45 250	0	0
Drift og vedlikehold	5	-101 407	-9 541	0	0
Forsikringer		-76 572	-64 297	0	0
Kommunale avgifter	6	-118 751	-108 203	0	0
Energi/fyring		-36 039	-42 599	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-49 867	-41 900	0	0
Andre driftskostnader	7	-12 147	-4 944	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-438 550</b>	<b>-348 214</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>144 971</b>	<b>169 196</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	1 501	2 191	0	0
Finanskostnader	9	-216 571	-183 759	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-215 070</b>	<b>-181 568</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-70 099</b>	<b>-12 372</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-70 099	-12 372		



## SCHLEPPEGRELLSGT 10 BORETTSLAG ORG.NR. 988 418 196, KUNDENR. 3784

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	2 001 519	2 001 519
Tomt		57 400	57 400
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 058 919</b>	<b>2 058 919</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 148	335
Kundefordringer		847	1 020
Forskuddsbetalte kostnader		6 849	6 287
Driftskonto OBOS-banken		14 165	252 386
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>28 009</b>	<b>260 028</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 086 928</b>	<b>2 318 947</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	11	-1 721 888	-1 651 789
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 721 088</b>	<b>-1 650 989</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	3 591 906	3 734 396
Borettsinnskudd	13	177 000	177 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 768 906</b>	<b>3 911 396</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 669	4 172
Leverandørgjeld		3 716	8 787
Påløpte renter		5 887	20 579
Påløpte avdrag		19 838	25 002
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>39 110</b>	<b>58 540</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 086 928</b>	<b>2 318 947</b>
Pantstillelse	14	5 227 000	5 227 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2025  
Styret i Schleppegrellsgt 10 Borettslag

Lene Rysgaard Grønlund

Eirik Dahl Herdlevær

Per-christian Wandås

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

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

**INNETEKTER**

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.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	528 471
Garasje	29 628
Husleie bryggerhus	12 363
Eiendomsskatt	6 100
Ekstra fiberlinje	5 568
Ekstra kjellerbod	4 413
Sykkelparkering	1 188
Dugnadsrefusjon	-4 000

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **583 731**

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-210
-----	------

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **583 521**

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 055.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 000
------------------	---------

**SUM KONSULENTHONORAR** **-13 000**

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 379
Drift/vedlikehold elektro	-94 113
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 749
Kostnader dugnader	-2 166
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-101 407</b>

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

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 103
Vann- og avløpsavgift	-61 203
Feieavgift	-2 176
Renovasjonsavgift	-49 268
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-118 751</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 000
Driftsmateriell	-1 104
Andre fremmede tjenester	-132
Andre kontorkostnader	-542
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 239
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-12 147</b>

**NOTE: 8****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	758
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	728
Andre renteinntekter	15
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>1 501</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-30 240
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-172 184
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 147
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-216 571</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	325 563
Tilgang	1 675 956
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 001 519</b>

Tomten ble kjøpt.

Gnr.228/bnr.301

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

**NOTE: 11****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006	-1 800 000	
Nedbetalt tidligere	1 115 068	
Nedbetalt i år	78 072	
		-606 860

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	173 263	
Nedbetalt i år	59 106	
		-2 767 631

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-250 000	
Nedbetalt tidligere	27 273	
Nedbetalt i år	5 312	
		-217 415

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 591 906**

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-177 000
-------------	----------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-177 000**

**NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	177 000
Pantelån	3 591 906
Påløpte avdrag	19 838
<b>TOTALT</b>	<b>3 788 744</b>

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

Bygninger	2 001 519
Tomt	57 400
<b>TOTALT</b>	<b>2 058 919</b>



**NOTE: 15**

**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av borettslagets total felleskostander f.o.m 01.02.2025, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



## Brann- og redningsetaten



Oslo

Schleppegrellsgt 10 Borettslag

Schleppegrellsgate 10  
0556 OSLO

**Deres ref.:**

**Vår ref. (saksnr.):**  
24/30207 - 11

**Saksbeh.:**  
Fanny Strømberg, 98663228

**Dato:**  
03.04.2025

Dere må sende dokumentasjon på at brannsikkerheten har økt

Objekt:

Adresse:  
Schleppegrells gate 10 A - B

Gnr/bnr:  
228/301

Vi mottok tilbakemelding fra dere 2. april 2025 på vårt brev datert 28. mars 2025. I tilbakemeldingen mottok vi dokumentasjon på orienteringsplan for bygården. Vi lukker avvik 2 med denne tilbakemeldingen. Vi anbefaler likevel at dere utarbeider digitale branntegninger for bygget. Vi har oppdatert den vedlagte tiltakslisten i henhold til tilbakemeldingen. Fristen for neste tilbakemelding beholdes fra forrige brev.

Dere må sende oss en ny skriftlig tilbakemelding **innen 28. mars 2026**.

### Hva skal dere sende oss?

- Dokumentasjon på de tiltak som er utbedret innen fristen for tilbakemelding i dette brevet.

Tilbakemeldingen må dere merke med saksnummer 24/30207, og sende oss på e-post: [postmottak@bre.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bre.oslo.kommune.no) eller som brev til:

Brann- og redningsetaten  
Østensjøveien 27  
0601 OSLO

Dersom det oppstår forhold som gjør at dere ikke rekker å gjennomføre alle tiltakene i tråd med fremdriftsplanen, må dere ta kontakt med oss.

### Har dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på telefon 98663228 eller e-post [postmottak@bre.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bre.oslo.kommune.no).

**Brann- og redningsetaten**  
**Oslo kommune**

Besøksadresse:  
Postadresse:  
Østensjøveien 27, 0601 OSLO

Telefon: 21 80 21 80  
[postmottak@bre.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bre.oslo.kommune.no)  
Org. Nr.: 876820102  
[oslo.kommune.no](http://oslo.kommune.no)

**Anvendt regelverk**

- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.

Med vennlig hilsen

Asle Christensen  
fagansvarlig Bygård

Fanny Strømberg  
spesialkonsulent

**Dokumentet er elektronisk godkjent**

Mottakere: Schleppegrellsgt 10 Borettslag      Schleppegrellsgate 10      0556      OSLO



# FEIE- OG TILSYNSTJENESTER AS

Telefon: 400 18 550 - [www.tilsyn.no](http://www.tilsyn.no) - Epost: [post@tilsyn.no](mailto:post@tilsyn.no)

Avd. Oslo  
Konows gate 5  
0192 Oslo  
Avd Asker/Bærum  
Gamle Ringeriksvei 42  
1357 Bekkestua

Schlepppegrellsgt 10 Borettslag  
Org nr. 988 418 196

## RAPPORT ETTER VIDEOKONTROLL AV SKORSTEINENE



Dato: 21.02.2025  
Feie og tilsynstjenester AS: Magnus Åstrøm tel: 400 18 503 e-post: [magnus@tilsyn.no](mailto:magnus@tilsyn.no)  
Kontaktperson: Eirik Dahl Herdlevær tel: 977 90 486 e-post: [eirik\\_herdlevaer@hotmail.com](mailto:eirik_herdlevaer@hotmail.com)  
Adresse: Schlepppegrellsgate 10 A-B, 0556 Oslo  
Antall skorsteinsløp: 4.stk.  
Type skorstein: Teglskorstein (ca. 250 x 250 mm.) Bildet over er merket med skorsteinsløp.  
Oppstillingsklasse: 1

- Feie- og tilsynstjenester AS gjennomførte videokontroll av 4.stk. skorsteinsløp, i Schlepppegrellsgate 10 A-B, 0556 Oslo den 21.02.2025 etter avtale med Eirik Dahl Herdlevær (styremedlem).
- Formålet med videokontrollen var å finne ut tilstanden på skorsteinene. Videofilmingen er foretatt fra feielukene på loft og i loftleiligheter og nedover. Skorsteinen er kun visuelt kontrollert med speil fra feieluke og oppover. Skorsteinen er ikke besiktiget over tak. Alle mål merket i rapporten er ca mål, det kan forekomme større avvik. Målingene er foretatt fra feielukene og nedover.
- Videokontrollen omfatter visuelle kontroll av vertikal røykkanal (skorstein), at disse er i forskriftmessig stand og intakt. Kontrollen omfatter ikke om skorsteinenes oppstillingskrav er ivaretatt inne i hele eiendommen.
- Stjerne (\*) etter tekst henviser til bilde under hvert skorsteinsløp. Merknader som f.eks. *feieluke*, *røykrør* og *sottluke* er nødvendigvis ikke feil, dette er kun informasjon.

1



## Fakta om teglskorsteiner

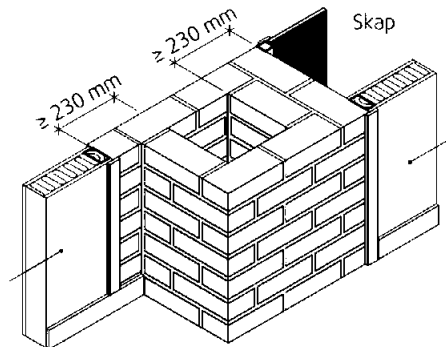
Teglskorstein var den mest vanlige skorsteinen før 1960. De fleste teglskorsteiner ble som oftest oppsatt med halvsteins vange (110 mm). Skorsteinene er kjennetegnet av god tetthet og høy varmeledningsevne. Dessverre ble de i mange tilfeller satt opp inntil bærende trekonstruksjoner.

Teglskorsteiner som er murt riktig er både tette og har høy varmeledningsevne. Den høye varmeledningsevnen kan under en eventuell sotbrann, hvor skorstein er ført opp inntil treverk antenne. Derfor settes det visse krav til hvordan teglskorsteiner skal settes opp.

Forskrift om tekniske krav til byggverk: <https://dibk.no/byggereglene/byggteknisk-forskrift-tek17/15/i/15-3/>

## Avstandskrav for teglskorsteiner

Teglskorsteiner skal ikke stå inntil vegg av brennbart materiale eller dekkes til på sideflatene med brennbart materiale. Alle de fire sidene på skorsteinen, skal være frie for inspeksjon. Det skal være minst 230 mm fra røykløpets indre flate til brennbart materiale. Dette gjelder ikke gulvbord, himlingspanel, gulv- og taklister av tre, hvis skorsteinen har 20 mm tykk puss, samt det mellom puss og treverk monteres ubrennbar plate.



## En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon. Ref.

Byggforskeren, Byggdetaljebled - 752.135 - Eldre regler for ildsteder og skorsteiner:

- *Tilgjengelighet for inspeksjon. En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes.*
- *Tiltak hvis oppstillingskravet ikke er tilfredsstillt. Det forekommer en del tilfeller hvor sideflaten på skorsteinen er dekt til med vegg eller kledning av brennbart materiale. Hvis det ikke er ønskelig å fjerne den brennbare vegg eller kledningen fra skorsteinen, kan man i de fleste tilfeller bruke en skorsteinsføring av stiv/fleksibelt stålrør som gir luftkjøling i arealet mellom føring og ytterkappe og dermed sikrer fortsatt bruk av teglskorstein stilt opp mot brennbar vegg.*

### Oppstillingsklasse 1:

Skorsteinen skal ha minst 100 mm. avstand til brennbart materiale. Gulvbord, parkett, himlingskledning samt listverk kan likevel legges inntil skorsteinen hvis skorsteinen har minst 20 mm. puss og det mellom puss og treverk er et lag ubrennbare plater med varmemotstand minst 0,02 m<sup>2</sup>K/W. Har skorsteinen minst 20 mm. puss, kan man sløyfe utkragning når avstanden fra utside av pusset vange til treverk blir 100 mm. og mellomrommet mellom skorstein og treverk fylles med ubrennbar isolasjon.

### Oppstillingsklasse 2:

Skorsteinen kan stilles opp mot brennbart materiale i etasjeskille og yttertak (det forutsettes nødvendig klaring for at skorsteinene skal kunne bevege seg fritt). Avstand til vegg av brennbart materiale skal være minst 100 mm.

### Oppstillingsklasse 3:

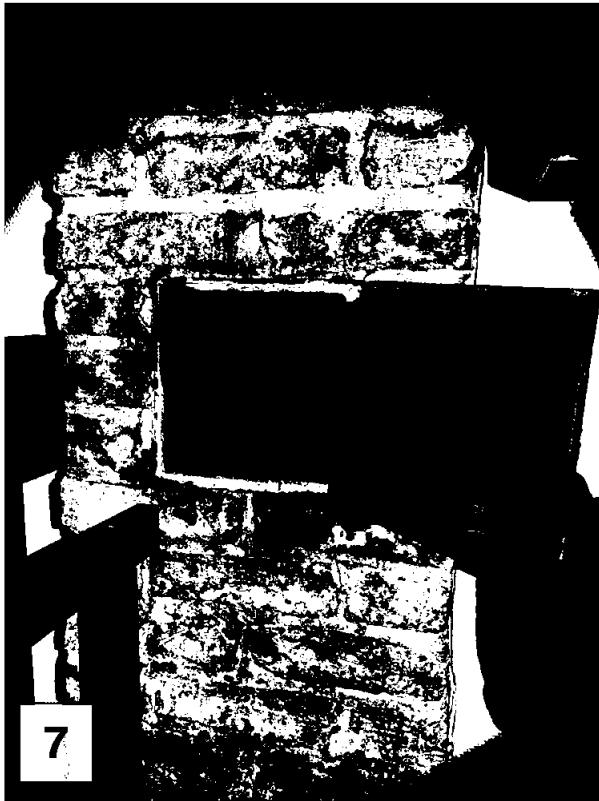
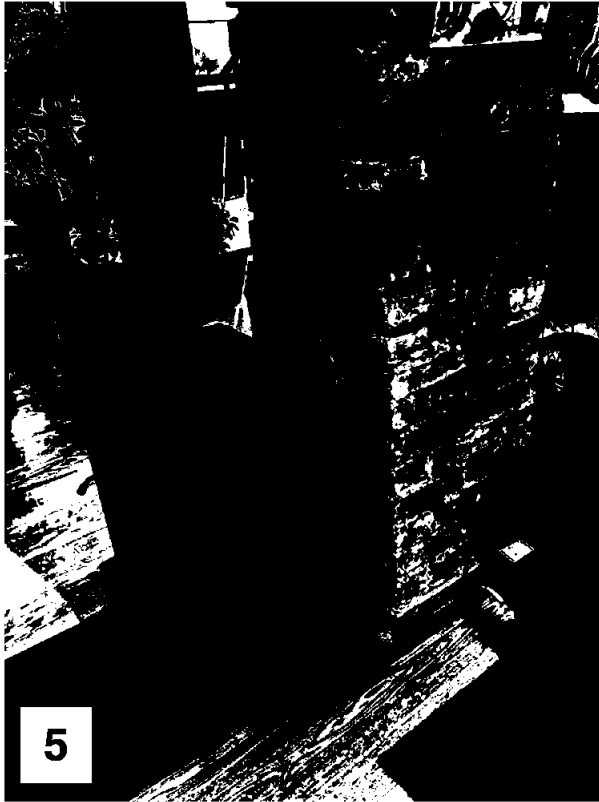
Skorsteinen kan stilles opp mot vegg av brennbart materiale på maks to sider og mot brennbart materiale i etasjeskiller og tak. Det forutsettes nødvendig klaring til vegger og etasjeskiller slik at skorsteinen kan bevege seg fritt.





3





**Bilde 1-2:** Feieluke på skorstein 1, i loftsbod. Varmeskjoldet på luken er defekt (den indre platen)

**Bilde 3-4:** Feieluke på skorstein 2, på loftet. Varmeskjoldet på luken er defekt (den indre platen)

**Bilde 5:** Feieluke på skorstein 3, inne i loftleilighet.

**Bilde 6-7:** Feieluke på skorstein 4, inne i loftleilighet. En feie- og sotluke må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 300 mm.



## SKORSTEINSLØP 1

Type skorstein:

**VIDEO:** [https://youtu.be/rXS\\_gSkJJ0o](https://youtu.be/rXS_gSkJJ0o)

Teglskorstein (ca. 250 x 250 mm.)

Meter	Merknad
1.2	Tetting etter tidligere røykrør/ildsted. Dårlige fuger, manglende mørtel mellom mursteinene
1.3	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
2.3	Mangelfull tetting etter tidligere røykrør/ildsted
2.4	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
2.7	Røykrør fra ildsted
4.3	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
5.2	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
5.6	Røykrør fra ildsted. For lite murverk rundt røykrøret fra ildsted
7.4	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
7.4	Tetting etter tidligere røykrør/ildsted. Dårlige fuger, manglende mørtel mellom mursteinene
7.7	Mangelfull tetting etter tidligere røykrør/ildsted
8.7	Dårlige fuger, manglende mørtel mellom mursteinene
10.6	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
10.8	Murstein/mørtel stikker inn i skorsteinsløpet. Krater, skade på skorstein
11.2 - 13.2	Dårlige fuger, manglende mørtel mellom mursteinene
11.6	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
11.7	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
11.7	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
11.9	Røykrør fra ildsted
12.2	Mangelfull tetting etter tidligere røykrør/ildsted
12.5	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
13.0	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
13.2	Sot/stein ligger i bunnen og dekker over sotluken, dette bør tømmes

Antatt antall ildsteder tilkoblet skorsteinsløpet: 3.stk.

### Vurdering:

- Skorsteinen har skader og andre forhold som svekker brannsikkerheten, og må settes i forskriftmessig stand dersom den skal brukes til fyring. Tilkoblede fyringsanlegg (ildsteder) bør ikke benyttes inntil dette er utbedret, da det kan innebære fare for brannsikkerheten og beboers helse.
- Skorsteinen er i behov for feiing. I forbindelse med videokontrollen ble det avdekket sot i skorsteinsløpet. Det tas forbehold om at soten i skorstein eventuelt kan dekke/skjule skader i skorsteinsløpet, samt at det som har blitt avdekket kan være både mer omfattende og større enn hva merknadene over tilsier.
- Defekt feieluke på loft. Varmeskjoldet på luken er defekt (den indre platen).  
Ref. Byggdetaljebud - 752.135 - Eldre regler for ildsteder og skorsteiner: *Feie- og sotluke skal være av støpejern eller tilsvarende motstandsdyktig materiale og bestå av to plater med avstand på minst 25 mm. Feieluken skal være hengslet og kunne lukkes med solid slå. Feieluken må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 300 mm, og skal være minst så stor som skorsteinens (røykløpets) tverrsnitt.*





## SKORSTEINSLØP 2

Type skorstein:

**VIDEO:** <https://youtu.be/NzihDCbeiXo>

Teglskorstein (ca. 250 x 250 mm.)

Meter	Merknad
1.9	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
2.5	Tetting etter tidligere røykrør/ildsted
4.3	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
5.6	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
7.5	Røykrør fra ildsted
8.8	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
10.3	Røykrør fra ildsted, evt. ventilasjonskanal, må sjekkes nærmere om det er ildsted tilknyttet dette punkt fra leilighet *
10.7	Dårlige fuger, manglende mørtel mellom mursteinene
11.6	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
13.1	Skorsteinsløpet svinger/bend (skorsteinsløpet går noe på skrå/ikke i lodd)
13.8	Murstein/mørtel stikker inn i skorsteinsløpet
14.0	Sot/stein ligger i bunnen og dekker over sotluken, dette bør tømmes

Antatt antall ildsteder tilkoblet skorsteinsløpet: 1-2.stk.

### Vurdering:

- Skorsteinen har skader og andre forhold som svekker brannsikkerheten, og må settes i forskriftmessig stand dersom den skal brukes til fyring. Tilkoblede fyringsanlegg (ildsteder) bør ikke benyttes inntil dette er utbedret, da det kan innebære fare for brannsikkerheten og beboers helse.
- Skorsteinen er i behov for feiing. I forbindelse med videokontrollen ble det avdekket sot i skorsteinsløpet. Det tas forbehold om at soten i skorstein eventuelt kan dekke/skjule skader i skorsteinsløpet, samt at det som har blitt avdekket kan være både mer omfattende og større enn hva merknadene over tilsier.
- Defekt feieluke på loft. Varmeskjoldet på luken er defekt (den indre platen).  
Ref. Byggedetaljblad - 752.135 - Eldre regler for ildsteder og skorsteiner:  
*Feie- og sotluke skal være av støpejern eller tilsvarende motstandsdyktig materiale og bestå av to plater med avstand på minst 25 mm. Feieluken skal være hengslet og kunne lukkes med solid slå. Feieluken må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 300 mm, og skal være minst så stor som skorsteinens (røykløpets) tverrsnitt.*





## SKORSTEINSLØP 3

Type skorstein:

**VIDEO:** <https://youtu.be/spK2Zg3SS40>

Teglskorstein (ca. 250 x 250 mm.)

Meter	Merknad
0.1	Røykrør fra ildsted
1.4	Tetting etter tidligere røykrør/ildsted. Dårlige fuger, manglende mørtel mellom mursteinene
2.7	Tetting etter tidligere røykrør/ildsted. Dårlige fuger, manglende mørtel mellom mursteinene
4.3	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
5.4	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
7.4	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
10.6	Mangelfull tetting etter tidligere røykrør/ildsted
10.8	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
11.1	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
11.9	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
13.1	Skorsteinsløpet svinger/bend (skorsteinsløpet går noe på skrå/ikke i lodd)
14.3	Sotluke / bunn. Sot/stein ligger i bunnen, dette bør tømmes

Antatt antall ildsteder tilkoblet skorsteinsløpet: 1.stk.

### Vurdering:

- Skorsteinen har skader og andre forhold som svekker brannsikkerheten, og må settes i forskriftmessig stand dersom den skal brukes til fyring. Tilkoblede fyringsanlegg (ildsteder) bør ikke benyttes inntil dette er utbedret, da det kan innebære fare for brannsikkerheten og beboers helse.
- Skorsteinen er i behov for feiing. I forbindelse med videokontrollen ble det avdekket sot i skorsteinsløpet. Det tas forbehold om at soten i skorstein eventuelt kan dekke/skjule skader i skorsteinsløpet, samt at det som har blitt avdekket kan være både mer omfattende og større enn hva merknadene over tilsier.





## SKORSTEINSLØP 4

Type skorstein:

**VIDEO:** <https://youtu.be/s8yZPsCpnHo>

Teglskorstein (ca. 250 x 250 mm.)

Meter	Merknad
1.2	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
2.3	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
3.2	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
4.4	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
4.6	Dårlige fuger, manglende mørtel mellom mursteinene
4.9	Dårlige fuger, manglende mørtel mellom mursteinene
5.2	Røykrør fra ildsted. For lite murverk rundt røykrøret fra ildsted
5.6	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
6.9	Gjenstand, mulig stålbjelke
7.7	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
8.1	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
8.2	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
8.8	Røykrør fra ildsted
9.3	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
10.5	Murstein/mørtel stikker inn i skorsteinsløpet
10.6	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
10.9	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
11.2	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
11.3	Røykrør fra ildsted
11.5 - 12.0	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
12.3	Sot/stein ligger i bunnen og dekker over sotluken, dette bør tømmes

Antatt antall ildsteder tilkoblet skorsteinsløpet: 3.stk.

### Vurdering:

- Skorsteinen har skader og andre forhold som svekker brannsikkerheten, og må settes i forskriftmessig stand dersom den skal brukes til fyring. Tilkoblede fyringsanlegg (ildsteder) bør ikke benyttes inntil dette er utbedret, da det kan innebære fare for brannsikkerheten og beboers helse.
- Gjenstand i teglskorstein, mulig stålbjelke: *Ref. Byggedetaljeblad - 552.135 - Ildsteder og skorsteiner (2011): Last fra tilliggende bygningsdeler må ikke overføres til skorsteinen. & Byggedetaljeblad - 552.135 - Ildsteder og skorsteiner (2005): Skorsteinen må kunne bevege seg fritt i forhold til andre bygningsdeler. & Byggedetaljeblad - 752.135 - Eldre regler for ildsteder og skorsteiner: Bærende stålbjelker må ikke komme nærmere skorsteinens innvendige flate (røykløpet) enn 120 mm.*
- Skorsteinen er i behov for feiing. I forbindelse med videokontrollen ble det avdekket sot i skorsteinsløpet. Det tas forbehold om at soten i skorstein eventuelt kan dekke/skjule skader i skorsteinsløpet, samt at det som har blitt avdekket kan være både mer omfattende og større enn hva merknadene over tilsier.



**Avslutningsvis:**

Skorsteinens tilstand (vurdering) er beskrevet under hvert løp. I forbindelse med denne videokontrollen har vi kun kontrollert den eller de skorsteinene vi har blitt bedt om å kontrollere.

En skorstein skal kunne stå i mot brann og ikke spre seg til andre deler av bygningen. En skorstein med tilkoblede ildsteder regnes med å være i bruk (tross at den ikke nødvendigvis er aktiv), den må være i konstruksjonsmessig og forskriftmessig stand.

Forskriftmessig stand innebærer at skorsteinen er intakt og ikke avviker fra krav og regler for fyringsanlegg. Dersom det blir avdekket feil eller mangler i forbindelse med befaringen/videokontrollen, som åpenbart kan øke risikoen for brann eller kan føre til helseskader, må fyringsanlegget (skorstein/ildsted) ikke brukes før skorsteinene er i forskriftmessig stand, jf. Forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.

Det er kun det lokale brann- og feiervesenet ved brannsjef som har myndighet å nedlegge bruknektelse (fyringsforbud) på fyringsanlegget. Det er dog mulig for eier/styret å lage vedtak om midlertidig fyringsforbud av fyringsanleggene i eiendommen inntil evt. skader er utbedret.

**Deres behov for feiing av skorsteinene:**

I henhold til gjeldende forskrifter er feiing av skorsteiner i dag behovsprøvet, og blir fortiden etter-fakturert i Oslo (feiing inngår ikke i kommunale gebyrer i Oslo). Vi vurderer at det er behov for feiing av skorsteinene i deres eiendom. Ta kontakt med oss for ett uforpliktet tilbud på feiing av deres skorsteiner.

**Ved skorsteinsrehabilitering, anbefaler Feie- og tilsynstjenester AS følgende:**

- For og kunne vurdere riktige metoden ved rehabilitering, må man ofte inn i hver enkelt leilighet og kartlegge skorsteinens avstand til brennbar materiale og tilgjengelighet. Har skorsteinen kun har få og enkle krater og disse sitter på tilgjengelig plasser, så vil kostnaden kunne bli lavere ved å utbedre skaden fra leiligheten. Feie og tilsynstjenester AS kan bistå i en slik kartlegging.
- At det blir Innhentet anbud fra minimum 3 rehabiliteringsfirmaer.  
Feie og tilsynstjenester AS utfører ikke rehabilitering av skorsteiner, vi en nøytral aktør i markedet og utfører kun konsulentvirksomhet. Dette for å ikke blande kort som kontrollør og utførende.
- Krev å få minimum 10års garantier på produktet som blir brukt for å utbedre, i henhold til Håndverkertjenesteloven har dere 5års reklamasjonsfrist på jobben men ikke på produktet.
- At nødvendige kontrakt/er skrives, for eksempel Norsk Standard.
- På teglskorsteiner kan det være lurt å be om at skorsteinene etter rehabiliteringen får oppstillingsklasse 3, dette innebærer at det er lov til å dekke til to av fire sider med brennbar materiell. Som det er p.dd. må alle fire sidene være synlige for ettersyn.
- At det blir utført en upartisk og nøytral etterkontroll/kvalitetssikring av rehabiliteringsjobben innen slutfakturaen betales.

Med vennlig hilsen

Magnus Åstrøm  
feiermester  
Telefon: 400 18 503  
E-post: [magnus@tilsyn.no](mailto:magnus@tilsyn.no)  
[www.tilsyn.no](http://www.tilsyn.no)





Dato: 3. april 2025

## Tiltaksliste for lukking av avvik – Schleppegrells gate 10

Juridisk eier	Schleppegrells gate 10 borettslag
Organisasjonsnummer	
Kontaktperson	Lene Grønlund
Tlf. kontaktperson	
e-post til kontaktperson/styret	

Denne tiltakslisten er et sammendrag av avvikene i tilsynsrapport av 6. desember 2024 med tiltakene som er beskrevet i brannteknisk tilstandsvurdering, som Brannforebyggende AS utførte den 11. februar 2025. Tiltakslisten danner grunnlaget for hvilke tiltak som må gjennomføres for å kunne avslutte tilsynet.

### Dere må gjennomføre og dokumentere alle tiltak

Dere har ansvar for å dokumentere alle tiltakene som gjennomføres i bygget. Firmaet som har utført en jobb i bygget må kunne gi dere skriftlig dokumentasjon på hva som har blitt installert og utbedret. Denne dokumentasjonen skal dere kunne vise for Brann- og redningsetaten ved forespørsel.

### Søknadspliktige tiltak hos Plan- og bygningsetaten

Flere branntekniske tiltak er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven. For ytterligere veiledning og informasjon om hvilke tiltak dette gjelder, henviser vi til brannrådgivere eller tilsvarende, samt Plan- og bygningsetaten.

Eksempler på søknadspliktige tiltak er innstallering av slokkeanlegg, brannalarmanlegg, bytting av dører og rehabilitering av skorsteiner og fyringsanlegg. Vi presiserer at dette ikke er en uttømmende liste. For tiltak som er søknadspliktige må dere kunne fremvise ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.

### Dokumentasjon

Når de ulike tiltakene er gjennomført, må dere sende oss dokumentasjon på dette. Dokumentasjon kan for eksempel være bekreftelse fra utførende firma og faktura for utført arbeid. Vi minner om at bilder og bekreftelse fra sameiet/borettslaget på at tiltaket er gjennomført *ikke* anses som dokumentasjon, heller ikke generelle produktbeskrivelser og datablader anses som dokumentasjon

### Vi vil kontrollere at tiltakene er gjennomført

Vi følger opp tilsynet inntil brannsikkerheten i bygget er tilfredsstillende. Hvis vi ser at brannsikkerheten er god nok, vil vi komme på en kontroll, og eventuelt avslutte tilsynet i bygården deres. Dersom det da gjenstår tiltak, forutsetter vi at dere gjennomfører disse i tråd med fremdriftsplanen, uten vår oppfølging.

De **grønne** feltene er tiltak vi forstår det som at dere har utført.

De **røde** feltene er tiltak vi forstår det som at dere ikke har utført.

Vi tar høyde for at det kan foreligge feil, og/eller mangler i tiltakslisten vår, og setter pris på at dere da snarest gir oss beskjed om dette.



Tiltaksnummer	Tiltak	Tiltak bekreftet gjennomført av dere	Dokumentert av utførende firma i brevet deres fra:	Kommentar
<b>Avvik 1</b> Eier har ikke oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i byggverket minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Se forskrift om brannforebygging §§ 8 og 10.				
0	Innhente brannteknisk tilstandsvurdering med tiltaksliste for hvordan gården skal oppgraderes til gjeldene lover og forskrifter	Ja	Ja	Borettslaget har hentet inn en brannteknisk vurdering utarbeidet av Brannforebyggende AS. Denne er tilstrekkelig som grunnlag for oppgraderingen.
1	Det er ikke montert håndbrannslukkere i felles arealer, som trapperom og bodarealer. Det må monteres godkjente håndbrannslukkere i oppgang og kjeller. Det må også inngås en avtale med firma som utfører årlig kontroll av slukkeutstyret. Brannslukkere i felles arealer skal festes på vegg og merkes med etterlysende plogskilt.	Nei		TG3
2	Det er ikke kontrollert hvorvidt samtlige leiligheter har tilgang til håndbrannslukkere eller husbrannslange. Sameiet må kunne dokumentere at manuelt slukkeutstyr har blitt utlevert til samtlige leiligheter, og kontrollavtale med 5 års intervall	Nei		TG3
3	Det ble observert propan beholder i en kjellerbod. Beboer må i fjerne propan beholder fra kjellerbod.	Nei		TG3
4	Det er enkelt utette gjennomføringer i etasje skille som må sees på som brannskille i bod arealet. Det må utføres brannsikringstiltak der det er soilrør i støpegods. Er det plastrør må det monteres brannmansjett på eksempelvis og andre gjennomføringer må tettes med godkjent løsning.	Nei		TG2
5	Deler av etasjeskille mellom kjeller og 1 etasje er utført med synlig trepanel og må oppgraderes til brannmotstand tilnærmet EI60 etter oppgraderingskrav	Nei		TG2
6	Dør til felles lofts areal innehar ikke brannklasse og må skiftes.	Nei		TG2



	Det må monteres ny dør til loft med brannmotstand EI260CSa			
7	Dør til kjellerareal innehar ikke brannklasse og må skiftes. Dør må byttes til EI260CSa.	Nei		TG2
8	Bodarealer, trapperommene skal ha ledesystem, som et minimum må det installeres et nødbelysning (ledelys) Ledesystemet skal fungere i minst 60 minutter etter utløst brannalarm. Ledesystemet skal prosjekteres etter NS 3926. Et ledesystem kan omfatte markeringsskilt, retningsskilt, ledelinjer og nødlys som skal bidra til å lede personer raskt til et sikkert sted. Komponentene i ledesystemet kan være elektriske, belyste eller etterlysende	Nei		TG2
<b>Avvik 2</b> Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid. Se forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.				
9	Det er ikke fremlagt fullstendige plan og/eller branntegninger for bygget. IhtFOB § 4 må eier (borettslaget) kunne dokumenterer og kjenne plasseringen av brannskiller i bygget samt krav til brannmotstand til disse. Det anbefales at det utarbeides digitale plan og branntegninger for bygget	Nei	02.04.25	Vi har mottatt orienteringsplan. Vi lukker tiltaket, men anbefaler at branntegninger utarbeides digitalt.
10	Borettslaget må dokumentere internkontrollen skriftlig.	Ja	11.12.24	Tiltak gjennomført og dokumentert.
<b>Avvik 3</b> Eier har ikke dokumentert at fyringsanlegget virker som forutsatt. Se forskrift om brannforebygging §§ 10 og 6, 2. ledd.				
11	Dere må sende oss en kopi av tilstandsrapport for fyringsanleggene, og en plan for å utbedre eventuelle feil og mangler. Alternativt melde fra til oss om at skorsteinene er tatt ut av bruk, og at samtlige ildsteder er blendet	Ja	13.03.25	Borettslaget har hentet inn en videorapport som beskriver tilstanden på fyringsanlegget, og har lagt en plan for utbedring.



## Brann- og redningsetaten



Oslo

Schleppegrellsgt 10 Borettslag

Schleppegrellsgate 10  
0556 OSLO

**Deres ref.:**

**Vår ref. (saksnr.):**  
24/30207 - 3

**Saksbeh.:**  
Michelle Helen Silvana Aker Åström,  
91652323

**Dato:**  
06.12.2024

Dere må lage en plan for å øke brannsikkerheten

### Tilsynsrapport

Objekt:

Adresse:  
Schleppegrells gate 10 A - B

Gnr/bnr:  
228/301

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn hos dere 4. desember 2024. Under tilsynet fant vi 3 avvik.

Dere må sende oss en skriftlig tilbakemelding innen **5. april 2025**.

### Hva skal dere sende oss?

- En brannteknisk vurdering av bygget, samt en fremdriftsplan som beskriver hvordan og når avvikene skal rettes.
- En skriftlig beskrivelse av internkontrollen i gården.
- En kopi av tilstandsrapport for fyringsanleggene, og en plan for å utbedre eventuelle feil og mangler. Alternativt melde fra til oss om at skorsteinene er tatt ut av bruk, og at samtlige ildsteder er blendet.

Tilbakemeldingen må dere merke med saksnummer 24/30207, og sende oss på e-post: [postmottak@bre.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bre.oslo.kommune.no) eller som brev til:

Brann- og redningsetaten  
Østensjøveien 27  
0601 OSLO

### Dette betyr de ulike begrepene

**Avvik:** Krav etter brann- og eksplosjonsvernlovgivningen som ikke er oppfylt.

**Kommentar:** Her beskriver vi konkrete funn, og kommenterer hvilke konsekvenser dette får for brannsikkerheten hos dere.

Disse avvikene må dere rette:

**Brann- og redningsetaten**  
**Oslo kommune**

Besøksadresse:  
Postadresse:  
Østensjøveien 27, 0601 OSLO

Telefon: 21 80 21 80  
[postmottak@bre.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bre.oslo.kommune.no)  
Org. Nr.: 876820102  
[oslo.kommune.no](http://oslo.kommune.no)

**Avvik nr. 1:**

Eier har ikke sørget for og dokumentert at sikkerhetsnivået i hele byggverket er oppgradert slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggeregler.

**Avvik fra:**

Forskrift om brannforebygging §§ 8 og 10.

**Kommentar:**

Under tilsynet ble det blant annet avdekket følgende mangler/svakheter ved brannsikkerheten:

- Svekkelser i form av åpninger og skader i etasjeskille mellom kjeller og overliggende etasje.
- Skille mellom kjeller og trapperom har ikke nødvendig brannmotstand.
- Manglende slokkemidler – Det var ikke tilstrekkelig slokkemidler i fellesarealer.
- Gjennomføringer i kjeller ikke tettet forskriftsmessig.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på at bygget er vurdert opp mot sikkerhetsnivået i BF 85 eller senere byggeregler (dokumentasjonsgrunnlag).

Disse funnene underbygger at dere ikke har foretatt en oppgradering av brannsikkerheten i byggverket i henhold til kravet i forskrift om brannforebygging § 8.

Kravet til oppgradering av byggverk er et såkalt funksjonskrav. Det innebærer at kravet angir en overordnet målsetting som skal nås. Denne målsettingen kan nås ved å følge de konkrete kravene i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF 85), ved bruk av analyse til å dokumentere at det samlede sikkerhetsnivået i BF 85 er oppfylt, eller ved en blandingsmodell der man bruker preaksepterte ytelser så langt de passer, og analyse på tiltak som avviker fra preaksepterte ytelser.

I en 1890-gård/eldre murgård vil det normalt ikke være mulig å følge de konkrete kravene i BF85, på grunn av svake etasjeskiller. Oppgraderingskravet tillater derfor såkalte tekniske bytter. Det vil si at ett sikkerhetstiltak kan byttes ut med et annet sikkerhetstiltak. For eksempel kan automatisk brannsløkkeanlegg i noen tilfeller erstatte branncelleinndeling i en 1890-gård/eldre murgård. Det forutsettes imidlertid at det samlede sikkerhetsnivået blir minst like høyt som ved oppfyllelse av de preaksepterte ytelsene.

Dere som eiere kan velge å sammenligne byggverket med sikkerhetsnivået i byggereglene i BF85 eller senere, men dere må da forholde dere til det samlede sikkerhetsnivået innenfor én og samme forskrift.

De branntekniske manglene/svakheterne som ble avdekket under tilsynet, blant annet ikke fungerende branncellebegrensende bygningsdeler, svake etasjeskiller kan føre til svært rask brann- og røykspredning ved en eventuell brann. Det er derfor viktig å påbegynne arbeidet med oppgradering av brannsikkerheten straks. Oppgraderingen av brannsikkerheten kan gjøres ved at eier utarbeider en brannteknisk vurdering av byggverket som sier noe om hvilke tiltak som må gjennomføres for å ivareta brannsikkerheten, samt at det utarbeides en handlingsplan med tidsfrister for gjennomføring av tiltakene.

Vi presiserer at de nevnte funnene, kun underbygger at bygården ikke er oppgradert. Det vil derfor ikke være tilstrekkelig å kun utbedre disse for å lukke avvikene.

Dersom dere ikke selv har kompetanse til å dokumentere brannsikkerheten ved tilstandsanalyse-/statusrapport, må dere sørge for at dette gjennomføres og at dokumentasjonen utarbeides av kvalifisert rådgiver.

Dere skal i neste tilbakemelding sende oss en kopi av den branntekniske tilstandsrapporten og en fremdriftsplan som viser når dere skal gjennomføre tiltakene.

**Avvik nr. 2:**

Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid.

**Avvik fra:**

Forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.

**Kommentar:**

Under tilsynet ble det ikke vist dokumentasjon på at det var iverksatt et systematisk sikkerhetsarbeid. Det ble blant annet avdekket følgende mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet:

- Det var utført arbeid på branncellebegrensende konstruksjoner som ikke var tilfredsstillende utført med tanke på nødvendig brann- og røykmotstand.
- Det var lagring av brennbart materiale i rømningsveier og fellesarealer.

Tilsynet avdekket videre at kravene til brann sikkerhet som gjelder for byggverket ikke er overholdt. På bakgrunn av dette mener vi at det systematiske sikkerhetsarbeidet er utilstrekkelig.

Systematisk sikkerhetsarbeid er et fast system for å redusere risiko. I praksis har begrepet nesten samme betydning som internkontroll. Det systematiske sikkerhetsarbeidet skal sikre at byggverket blir kontrollert, vedlikeholdt og oppgradert slik at sannsynligheten for brann blir redusert, og slik at det blir minst mulig konsekvenser dersom brann skulle oppstå.

Forskrift om brannforebygging § 9 stiller krav til at dere skal fastsette *mål*, iverksette *planer* og *tiltak* for å sikre byggverket mot brann. Videre må dere iverksette:

- Rutiner som sikrer at kravene til brann sikkerheten som gjelder for byggverket blir overholdt.
- Rutiner som sikrer at mangler ved brann sikkerheten blir avdekket, rettet opp og forebygget (herunder et velfungerende avviksbehandlingssystem).
- Rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet (internrevisjon/internevaluering)

Det systematiske sikkerhetsarbeidet må sees i sammenheng med oppgradering av byggverket og gjennomføring av tiltak. Det vil normalt være den branntekniske vurderingen som sier noe om hvilke tiltak som må gjennomføres. Dere må på bakgrunn av kommende branntekniske vurdering, vurdere hvilke rutiner og tiltak som sikrer at branntekniske bygningsdeler installasjoner og utstyr blir kontrollert, vedlikeholdt og oppgradert i fremtiden.

Det er imidlertid viktig at det iverksettes rutiner som sikrer at risikoen i byggverket holdes på et så lavt nivå som mulig, frem til og under selve rehabiliteringsarbeidet. Dette kan gjøres ved iverksettelse av rutiner som eksempelvis hindrer unødvendig risiko for brann, sikre at beboerne har tilstrekkelig brannvarsling til enhver tid og at rømningsveier opprettholder sin funksjon, herunder at det ikke plasseres gjenstander/byggematerialer i rømningsveier, samt at eventuelle hindringer fjernes.

Dere skal i neste tilbakemelding sende oss en redegjørelse for det systematiske sikkerhetsarbeidet, som beskriver hvordan person- og brann sikkerheten ivaretas.

**Avvik nr. 3:**

Eier har ikke dokumentert at fyringsanlegget, herunder skorstein, røykrør og ildsted, virker som forutsatt.

**Avvik fra:**

Forskrift om brannforebygging §§ 6 andre ledd og 10.

**Kommentar:**

Dere kunne under tilsynet ikke fremlegge dokumentasjon som viser at fyringsanlegget virker som forutsatt. At fyringsanlegget fungerer som forutsatt betyr at det ikke er feil eller slitasje som gir økt risiko for brann.

For å avklare om fyringsanlegget virker som forutsatt må dere foreta en tilstandsvurdering av alle skorsteiner som er i bruk. Dette kan gjøres ved en videokontroll av skorsteinens innside. Videokontrollen skal inneholde bilder av hver enkel skorstein, og det skal utarbeides en rapport som dokumenterer tilstanden til hver enkel skorstein. En slik kontroll må utføres av kvalifisert personell/aktør.

Hvis videokontrollen avdekker feil og mangler som åpenbart kan øke risikoen for brann og/eller kan føre til helseskader, må fyringsanlegget ikke brukes før feil og mangler er rettet. Dette er i samsvar med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.

Vi minner om at rehabilitering av skorsteiner er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav f. Etter ferdigstilt rehabilitering skal det foreligge ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.

Dere må i neste tilbakemelding sende oss en kopi av tilstandsrapport for fyringsanleggene, og en plan for å utbedre eventuelle feil og mangler.

**Oppsummering av tilsynet**

Tilsynet ble gjennomført med styreleder og ett styremedlem i gården, alle fellesarealer ble befart. Det ble informert om videre saksgang.

Tilsynet er gjennomført ved gjennomgang av branndokumentasjon og stikkprøver i bygget, for å kontrollere at det er samsvar mellom dokumentasjonen og de faktiske forholdene.

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke har gjort en fullstendig brannteknisk gjennomgang av bygget, og har med det ikke sjekket alle forhold som kan ha betydning for brannsikkerheten.

**Disse var til stede ved tilsynet**

Lene Lysgaard Grønlund representerte eier  
Michelle Åstrøm representerte Brann- og redningsetaten

**Har dere spørsmål?**

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 91652323 eller e-post [postmottak@bre.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bre.oslo.kommune.no).



## Anvendt regelverk

- Eiers og brukers plikt til brannsikring av bygg fremgår av brann- og eksplosjonsvernloven § 6, og forskrift om brannforebygging kapittel 2 og 3.
- Tilsynet er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 13, forskrift om brannforebygging § 18.
- Vi skal avgi en skriftlig rapport, til den som er ansvarlig for tilsynsobjektet, om resultatet av kontrollen. Etter tilsyn i virksomhet hvor det er krav om verneombud skal hovedverneombud ha kopi av rapporten. Dette i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 36.
- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.

Med vennlig hilsen

Asle Christensen  
fagansvarlig Bygård

Michelle Helen Silvana Aker Åström  
spesialkonsulent

**Dokumentet er elektronisk godkjent**

Mottakere: Schleppegrellsgt 10 Borettslag      Schleppegrellsgate 10      0556      OSLO