



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 507 589
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 02.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 277 420	2 949 708
Sum inntekter		3 277 420	2 949 708
Kostnader			
Lønnskostnad		122 310	114 100
Annen driftskostnad		2 309 742	2 794 132
Sum kostnader		2 432 052	2 908 232
Driftsresultat		845 368	41 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 681	10 039
Sum finansinntekter		6 681	10 039
Annen finanskostnad		835	30
Sum finanskostnader		835	30
Netto finans		5 846	10 009
Ordinært resultat før skattekostnad		851 214	51 485
Ordinært resultat etter skattekostnad		851 214	51 485
Årsresultat		851 214	51 485
Totalresultat		851 214	51 485
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		851 214	51 485
Sum overføringer og disponeringer		851 214	51 485



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		573 719	36 705
Sum varige driftsmidler		573 719	36 705
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		573 719	36 705
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 094	
Andre fordringer		186	2 689
Sum fordringer		4 280	2 689
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 950 307	1 955 767
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 950 307	1 955 767
Sum omløpsmidler		1 954 587	1 958 456
SUM EIENDELER		2 528 306	1 995 161

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 406 336	1 555 122
Sum opptjent egenkapital		2 406 336	1 555 122
Sum egenkapital		2 406 336	1 555 122
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld			197 301
Sum annen langsiktig gjeld		0	197 301
Sum langsiktig gjeld		0	197 301
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		77 777	223 082
Skyldige offentlige avgifter		17 630	
Annen kortsiktig gjeld		26 563	19 656
Sum kortsiktig gjeld		121 970	242 738
Sum gjeld		121 970	440 039
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 528 306	1 995 161



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 480037

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 507 589
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 990 507 589
SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 277 420	2 949 708
Sum inntekter		3 277 420	2 949 708
Kostnader			
Lønnskostnad		122 310	114 100
Annen driftskostnad		2 309 742	2 794 132
Sum kostnader		2 432 052	2 908 232
Driftsresultat		845 368	41 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 681	10 039
Sum finansinntekter		6 681	10 039
Annen finanskostnad		835	30
Sum finanskostnader		835	30
Netto finans		5 846	10 009
Ordinært resultat før skattekostnad		851 214	51 485
Ordinært resultat etter skattekostnad		851 214	51 485
Årsresultat		851 214	51 485
Totalresultat		851 214	51 485
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		851 214	51 485
Sum overføringer og disponeringer		851 214	51 485



Organisasjonsnr: 990 507 589
SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		573 719	36 705
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		573 719	36 705
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 094	
Andre fordringer		186	2 689
Sum fordringer		4 280	2 689
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 950 307	1 955 767
Sum omløpsmidler		1 954 587	1 958 456
SUM EIENDELER		2 528 306	1 995 161
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 406 336	1 555 122
Sum opptjent egenkapital	2 406 336	1 555 122
Sum egenkapital	2 406 336	1 555 122
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld		197 301
Sum annen langsiktig gjeld	0	197 301
Sum langsiktig gjeld	0	197 301
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	77 777	223 082
Skyldige offentlige avgifter	17 630	
Annen kortsiktig gjeld	26 563	19 656
Sum kortsiktig gjeld	121 970	242 738
Sum gjeld	121 970	440 039
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 528 306	1 995 161



Organisasjonsnr: 990 507 589
SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sjølystgården Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 18. mai - 21. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sjølystgården Boligsameie. Avstemningen åpner 18. mai kl. 09:00 og lukker 21. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5634>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. A) AVLÅSING AV DØRER TIL FELLESAREALER, SEKSJON NR. 80
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sjølystgården Boligsameie

Kjersti Tunheim Pedersen

Ingrid Njerve

Odd Michael Stavnes



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjersti Tunheim Pedersen og Ingrid Njerne er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5634.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjersti Tunheim Pedersen	Messepromenaden 3
Styremedlem	Ingrid Njerve	Messepromenaden 3
Styremedlem	Odd Michael Stavnes	Messepromenaden 3
Varamedlem	Hans Paul Bjerring	Messepromenaden 1
Varamedlem	Svein Hoel	Messepromenaden 7

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sjølystgården Boligsameie

Sameiet består av 82 seksjoner.

Sjølystgården Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990507589, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Messepromenaden 1 og 3

Gårds- og bruksnummer :
3 642

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sjølystgården Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 7 styremøter samt avklaringer og dialog på mail i tillegg gjennomførte befaringer. Det er blitt behandlet saker vedrørende drift, vedlikehold, økonomi og andre fellessaker for Sjølyststranda.

Kjersti T. Pedersen har representert Sjølystgården boligsameie i Sjølyststranda driftssameie (SDS)

Ingrid Njerve har representert Sjølystgården boligsameie i Sjølyststranda garasjesameie (SGS)

Vedlikehold:

Fjernvarmeanlegg

Vi har gjennomført en grundig oppdatering av varmeanlegget til oppvarming/radiatorer. Det er skiftet ut og montert ny pumpe, nytt utjevningsskar og gjennomført en komplett renseprosess av vannet til oppvarming/radiatorer. Dette er gjort for å øke driftssikkerheten uten varmestopp, få en lengst mulig levetid for de enkelt radiatorer og en mest mulig driftssikker og effektiv varmeveksling.

Ventilasjonsanlegg

I løpet av 15 år har det samlet seg mye støv og avleiringer i ventilasjonsanleggets utsug på bad og kjøkken i hver leilighet. Vi vil i løpet av 2021 gjennomføre en rens i både baderom og på kjøkken. Vi vil avvente til høsten da vi forhåpentligvis er nærmere en normaltilstand da dette krever at håndverkerne får tilgang til alle leilighetene

Avløpsrens

Det er også etter 15 år nødvendig med en grundig og nødvendig spyling og rens av avløp fra alle kjøkken og bad. Dette vil også bli gjennomført på høst av samme som ventilasjonsanlegg.

Nye og bedre overvåkningskameraer er innkjøpt og montert

Trappeløp og inngangspartier er vasket ned og bonet.

Utvendig Fasadevask

I samarbeid med flere av de andre sameiene/husene, fikk vi utført en grundig fasadevask. Det var godt å få fjerne sopp, grønske og sot fra fasadene og steinsettingen rundt inngangene. Vi fikk igjen en ren og mer tiltalende utvendig fasade. Dette gir også fasaden en lengre levetid.

Økonomi:

Sjølystgården boligsameie har god økonomi. Vi må beregne noe økte kostnader til vedlikehold fremover. Dette er det satt av midler til i årets budsjett.

VIBBO: Dette vil bli vår kommunikasjonskanal fremover. Dette vil gi en rask og effektiv kommunikasjon til seksjonseiere og beboere fremover. Her vil dere også kunne finne praktisk informasjon om bygget og området.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 277 420.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 432 052.

Resultat

Årets resultat på kr 851 214 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 832 617.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sjølystgården Boligsameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 0,31 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sjølystgården Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sjølystgården Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 6QV2W-7TKYO-KU47Y-SE2EY-A0TVE-UUQ51



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-29 11:24:41Z



Penneo Dokumentnøkkel: 6QV2W-7TKYO-KU47Y-SEZEY-A0TVE-UUQ5T

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Sjølystgården Boligsameie

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 261 420	2 909 648	3 261 000	3 310 000
Andre inntekter	3	16 000	40 060	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 277 420	2 949 708	3 261 000	3 310 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 310	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-110 000	-100 000	-100 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-10 645	-11 345	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-134 093	-130 313	-135 000	-139 000
Konsulenthonorar	7	-7 451	-12 125	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-642 392	-346 570	-625 000	-528 000
Forsikringer		-121 099	-102 571	-110 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-278 172	-251 727	-278 158	-319 882
Kostnader sameie	16	-608 564	-1 315 381	-1 214 100	-742 032
Energi/fyring	10	-130 701	-276 302	-456 540	-910 000
TV-anlegg/bredbånd		-246 393	-230 391	-241 000	-262 395
Andre driftskostnader	11	-130 232	-117 408	-111 000	-136 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 432 052	-2 908 232	-3 312 898	-3 329 409
DRIFTSRESULTAT		845 368	41 476	-51 898	-19 409
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 681	10 039	0	0
Finanskostnader	13	-835	-30	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 846	10 009	0	0
ÅRSRESULTAT		851 214	51 485	-51 898	-19 409
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		851 214	51 485		



Sjølystgården Boligsameie

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	573 719	36 705
SUM ANLEGGSMIDLER		573 719	36 705
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		186	2 689
Kundefordringer		4 094	0
Driftskonto OBOS-banken		937 695	961 344
Skattetrekkkonto OBOS-banken		13 400	0
Sparekonto OBOS-banken		999 212	994 423
SUM OMLØPSMIDLER		1 954 587	1 958 456
SUM EIENDELER		2 528 306	1 995 161
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 406 336	1 555 122
SUM EGENKAPITAL		2 406 336	1 555 122
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld		0	197 301
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	197 301
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 483	19 656
Leverandørgjeld		77 777	223 082
Skyldige offentlige avgifter	14	17 630	0
Annen kortsiktig gjeld	15	9 080	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		121 970	242 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 528 306	1 995 161
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	2 175 500	2 698 764

Oslo, __. __. 2021

Styret i Sjølystgården Boligsameie



Sjølystgården Boligsameie

Kjersti Tunheim Pedersen

Ingrid Njerve

Odd Michael Stavnes

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 341 440
Oppvarming	699 180
Kabel-tv	220 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 261 420

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Flyttegebyr	16 000
SUM ANDRE INNETEKTER	16 000

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
--------------------	---------



Sjølystgården Boligsameie

Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak 3 200

SUM PERSONALKOSTNADER -12 310

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 2019/2020, og er på kr 110 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 645.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -7 451

SUM KONSULENTHONORAR -7 451

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

NEAS Fasade AS -162 500

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -162 500

Drift/vedlikehold bygninger -51 844

Drift/vedlikehold VVS -40 408

Drift/vedlikehold elektro -97 063

Drift/vedlikehold heisanlegg -61 529

Drift/vedlikehold brannsikring -14 783

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -214 265

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -642 392

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -278 172

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -278 172

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -72 063

Fjernvarme -58 638

SUM ENERGI / FYRING -130 701

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell -356



Sjølystgården Boligsameie

Renhold ved firmaer	-118 137
Trykksaker	-1 628
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 600
Andre kontorkostnader	-372
Porto	-3 739
Bank- og kortgebyr	-3 400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-130 232

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	417
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 789
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	258
Andre renteinntekter	1 217
SUM FINANSINTEKTER	6 681

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-835
SUM FINANSKOSTNADER	-835

NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 400
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-17 630

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	0
Gebyrer	140
Påløpte kostnader	-9 220
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 080

NOTE: 16

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 11,43 % av Sjølyststranda Driftssameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld Sjølyststranda Driftssameie og utgjør kr 1 848 912,-.

Selskapets andel i sameiet, kr 331 803, vises som anleggsmiddel under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnader, kr 1 044 265, og årsresultat, kr 268 853, er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for i år. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for året.



Sjølystgården Boligsameie

Selskapet eier 9,72 % av Sjølyststranda Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sjølyststranda Garasjesameie og utgjør kr 326 588,- Selskapets andel i sameiet, kr 241 915, vises som anleggsmiddel under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnader, kr 139 661, og årsresultat kr 133 093 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for i år. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for året.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.



Sak 5

A) AVLÅSING AV DØRER TIL FELLESAREALER, SEKSJON NR. 80

Forslag fremmet av: Mark Jack Smith, Knut Gaustad

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Som eiere av seksjon nr. 80 vil vi fremme forslag til årsmøtet om å få låse av dørene til de innebygde arealene i umiddelbar tilknytning til vår seksjon. Arealene er på henholdsvis 3,2 og 2,2 kvadratmeter - se vedlagte tegning.

Vår leilighet ligger som den eneste på toppen av vårt bygg. På begge sider av leiligheten er det felles takterrasser. Om sommeren er terrassene mye brukt - til dels av et stort antall personer samtidig. Vi opplever ikke sjelden at folk forsøker å ta seg inn i vår leilighet - enten ved å gå feil eller av andre grunner.

Om vinteren ligger vår leilighet uforstyrret til for innbruddstyver. Vi har hatt flere forsøk på innbrudd.

Av disse grunner har vi hatt et sterkt behov for den sikring som ligger i å låse dørene til de innebygde fellesarealene utenfor vår leilighet. Det er altså ingen andre leiligheter på toppen av bygget, og disse fellesarealene tjener derfor ikke som adkomst eller rømningsvei for noen annen leilighet enn vår.

I henhold til forvaltningskonsulent Harris Khan i OBOS Eiendomsforvaltning AS kan tillatelse til montering av lås på dørene vedtas av sameiermøte med kvalifisert flertall.

Fellesarealene utenfor leiligheten fungerer som brannsluser. Vi har innhentet bistand fra Runar Berget i Nokas Brannkonsult AS som har vært på befaring og har gjennomgått bygningens brannsikringsstrategi samt øvrige dokumenter knyttet til saken. Han konkluderer med at ytre dører kan avlås så lenge følgende forutsetninger oppfylles:

- Det monteres elektriske sluttstykker i de ytterste slusedørene. Disse kan styres fra brannalarm slik at de går i åpen stilling ved utløst alarm for å sikre tilbakerømming i henhold til bygningens brannkonsept.
- De elektriske sluttstykkene må ha 60 minutters batteri-backup i henhold til byggets brannklasse.
- Brannvarslingsdetektor i slusene må være tilgjengelig for kontroll hvert 4.år.

Dette vil ikke endre byggets brannkonsept eller medføre søknadspårliggende vedtak.

Vi fremmer derfor forslag om at sameiermøtet vedtar tillatelse til avlåsning av ytterdører til fellesarealer knyttet til vår leilighet.

Vedlegg:

Plantegning av leilighet

Brev fra Harris Khan, OBOS Eiendomsforvaltning AS

Brannteknisk notat, Runar Berget, Nokas Brannkonsult AS



Brannsikringskonsept / Brannsikringsstrategi, Sjølyststranda blokk A6

Styrets innstilling

Eiere av seksjon 80 gis ikke tillatelse til å låse av fellesareal (brannsluser) som omsøkt.

Begrunnelse:

- Styret er imot å avhende fellesareal og likeledes å avgi bruksrett til fellesareal. Skulle man avhende eller avgi bruksrett til eller sperre av fellesareal, vil dette åpne for og skape presedens for fremtidig privatisering av fellesareal.
- Tillatelse til å låse av fellesareal vil gjøre det umulig å kontrollere arealene uten forhåndsvarsling fra styret – jfr. HMS.
- Det kan ikke garanteres at fremtidige eiere vil ta ansvar for vedlikehold av en slik løsning.
- Styret har ikke mottatt noe informasjon fra seksjon 80 eller andre om innbrudd eller innbruddsforsøk, og mener at alle leilighetene i sameiet er godt nok sikret.
- Eiere av seksjon 80 var kjent med takterrassene da de kjøpte leiligheten, og måtte da påregne at det ville kunne være en del trafikk på begge sider av leiligheten. Styret har en viss forståelse for at det kan være ubehagelig hvis personer går feil og inn i brannslusene, og vil vurdere å sette opp skilting med: «Takterrasse denne vei» eller noe lignende for å lede flest mulig forbi dørene til brannslusene.

Styret råder derfor årsmøtet til å ikke gi sin tilslutning til omsøkt avlåsning ved å avgi stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Eiere av seksjon 80 får tillatelse til å avlåse 2 ytterdører til fellesarealer knyttet til seksjonen.

Eiere tar ansvaret for montering og vedlikehold av sluttstykker med 60 minutters batteri-backup knyttet til bygningens brannalarm slik at låsene går i åpen stilling ved utløst alarm.

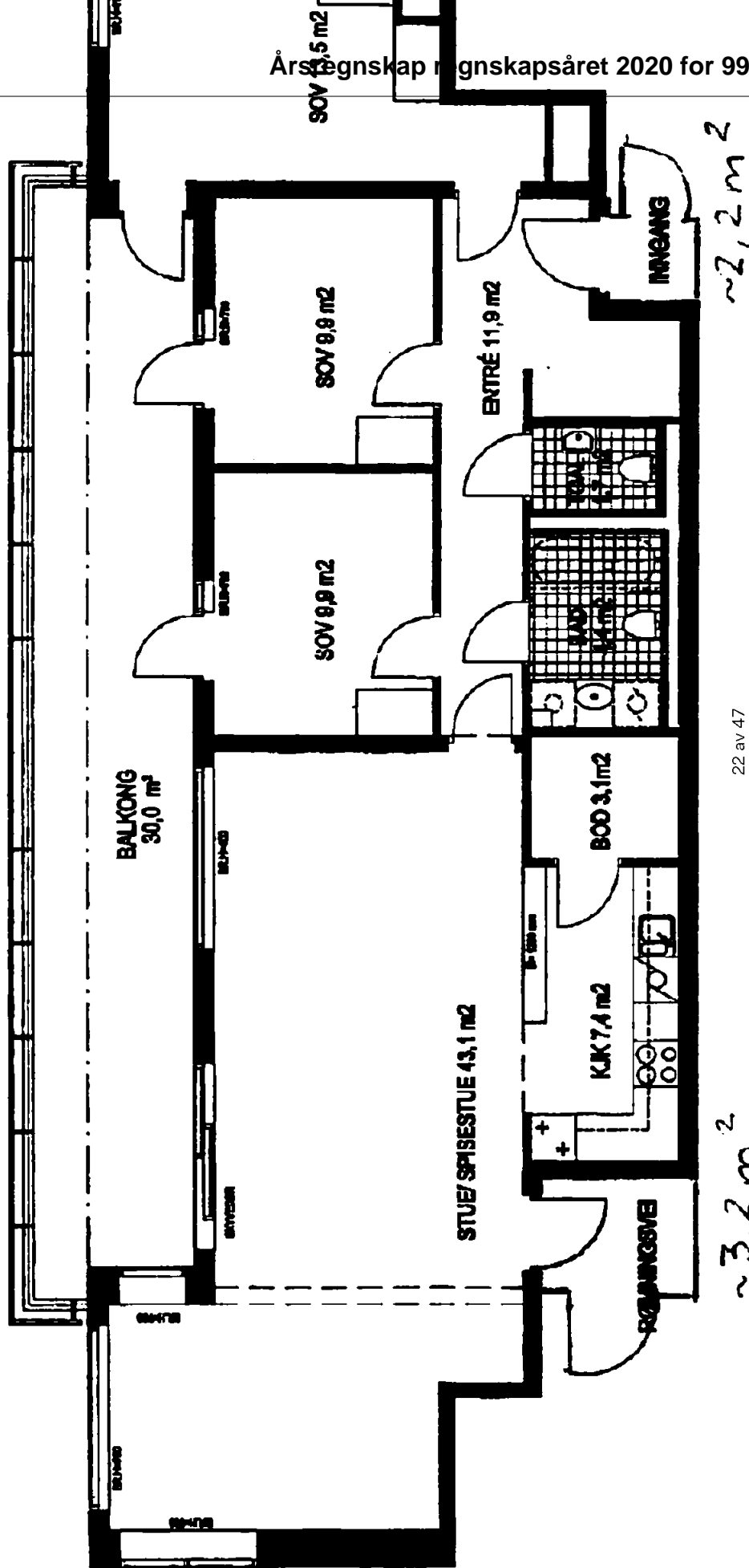
Eiere bærer de nødvendige kostnadene knyttet til montering og vedlikehold av slikt utstyr.

Eiere er ansvarlig for at regler knyttet til brannslusene overholdes slik de fremkommer av bygningens brannkonsept.

Eiere stiller ved behov fellesarealene til inspeksjon og minimum hvert 4.år for kontroll av brannvarslingsdetektorer.

Vedlegg

1. Vedlegg sak 5.pdf



22 av 47



OBOS
Eiendomsforvaltning AS

Postadresse
Postboks 6668
St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon: 023 33
Faks: 22 86 59 76
web: obos.no
www.obos.no/forvaltning

Foretaksregisteret
NO 934 26 585 MVA

Knut Gaustad
Messepromenaden 1
0279 Oslo

5634

04.10.2016

Sjølystgården Boligsameie, seksjons nr. 80 – leilighetsnummer 6901

Montering av lås på dør til fellesarealet

Viser til tidligere brev vedrørende montering av lås på dør til fellesarealet. Styret har forståelse for at det er plagsomt med uvedkommende. Situasjonen er lignende for seksjonene i U1 med personer som går feil, bevisst eller ubevisst. De har måttet fjerne låser. Noen seksjoner har installert alarm på sine ytterdører.

Styret har ikke myndighet til å beslutte at deier av fellesareal disponeres eksklusivt av enkelte seksjonseiere. Den myndigheten ligger hos sameiermøte med kvalifisert flertallskrav.

Dere kan vurdere å sende inn dette som en sak til neste ordinært sameiermøte. Styret har ansvar for å håndheve reglene iht. vedtektene og eierseksjonsloven. De ber om låsene fjernes inntil annet vedtak foreligger.

Med hilsen
Sjølystgården Boligsameie
Org.nr 990507589

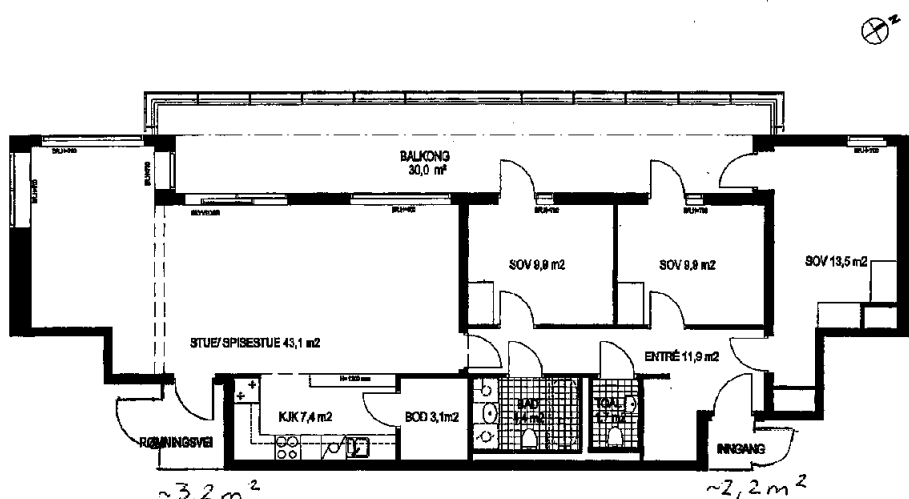

Harris Khan
forvaltningskonsulent
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Tlf 22865772

Kopi sendt: Styreleder i Sjølystgården Boligsameie



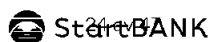
Brannteknisk notat

Messepromenaden 1
Seksjon 80 – Knut Gaustad



NOKAS

19.12.2019
Nokas Brannkonsult AS
v/ Runar Berget





		Brannteknisk notat				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens navn
19.12.2019	Runar Berget		-	Vurdering leil	2	Messepromenaden 1

1 Innledning

Prosjekt:	Vurdering leilighet/rømning	Objektadresse, Gnr. / Bnr.:	Messepromenaden 1
Oppdragsgiver: Kontaktperson:	Knut Gaustad	Adresse: Tlf.: e-post	Messepromenaden 1, 0279 Oslo 415 52 576 knut.gaustad@gmail.com
RIBr: Kontaktperson:	Nokas Brannkonsult AS Runar Berget	Adresse: Tlf.: e-post:	Alf Bjerkes vei 1 – 0582 Oslo 4001 9997 runar.berget@nokas.com
Dato: Saksbehandler	20.09.2019 Runar Berget	Signatur:	
Dato: Revisjon	19.12.2019 Runar Berget	Signatur:	
Arkivdata:			
Revisjon:	Beskrivelse av revisjon		
Nr	Dato		
1.00	20.09.2019	Opprinnelig versjon basert på oversendt informasjon og dokumenter	
2.00	19.11.2019	Revisjon etter befaring inkludert konklusjon	

Nokas Brannkonsult AS har på oppdrag fra Knut Gaustad eier av seksjon nr 80 i Messepromenaden 1, 0279 Oslo vurdert krav til oppfyllelse av TEK17 for brannsikkerhet ved endring av eierforhold for sluser mot rømningstrapper ved utgang fra leilighet.

2 Vurdering

Vi har gjort en vurdering etter gjennomgang av konsept og vedlegg, hvis saken i hovedsak dreier om avlåsning av de to nevnte dører slik at ingen tar seg inn i slusen for å stå der ubemerket for å bryte opp dør til leilighet eller har andre hensikter mener vi at dette kan løses på en enkel måte.

Etter vår vurdering vil dette heller ikke være søknadspliktige tiltak da det ikke berører rømningsveien utover en funksjonsendring av lås.

I henhold til brannkonseptet er det utgang til 2 stk TR3 trapperom fra denne leiligheten, trapperommene er trykksatt med overtrykksvifter i toppen av trappesjaktene med prinsipp om at disse skal drive røyken nedover i trappesjakten og ut av dør/luke/spjeld på inngangspan.

Det er ikke beskrevet avtrekk i sluser.

Siden bygget er utstyrt med fulldekkende brannalarmanlegg mener vi den enkleste løsningen vil være elektriske sluttstykker i de ytterste slusedørene i 9 etg.

Disse kan styres fra brannalarm slik at disse går i åpenstilling ved utløst alarm for å sikre tilbakerømning i henhold til konsept.

Det vil da være krav til 60 minutters batteribackup på disse i henhold til byggets brannklasse.

Dette er den løsningen som sikrer best at disse dørene forblir åpne ved brannalarm.

Alternativt kan dette løses mekanisk med innsetting av låskasser og sylindere som ikke tillater at nevnte dører går i lås uten bruk av nøkkel, dette for å sikre tilbakerømning for beboere i seksjon 80.

Slik det er i dag er det ingen andre som får rømt gjennom denne leiligheten fra de underliggende etasjene. Eier fra byggets takterrasser da leilighetsskille er avlåst.

Nokas Brannkonsult AS

Postadresse:
Postmottak Træleborgodden
6 N-3112 Tønsberg

Besøksadresse:
Hydrovegen 55
3936 Porsgrunn

Besøksadresse:
Alf Bjerkes vei 1
0582 Oslo

Telefon: 02580
Bank: 1503.24.89750
Org.nr.: 970 918 701

E-post: post@nokas.no
www.nokas.no



NOKAS		<i>Brannteknisk notat</i>				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens navn
19.12.2019	Runar Berget		-	Vurdering leil	3	Messepromenaden 1

3 Tidligere uttalelser

Uttalelse fra Brannvernforeningen:

Denne gir en del forutsetninger som er korrekte i henhold til regelverket, men denne har ingen forankring i hvordan utførelse er på stedet. Slik det er bygget i dag er det ikke noen form for avtrekk i sluser, det er valgt trykksetting av trapperom som løsning i dette prosjektet.

Det er ikke nød/ledelys i dagens sluse, kun deteksjon på lik linje med inne i leiligheten forøvrig.

De setter også som forutsetning at rommene skal integreres i leiligheten, det vil si at de branncelle begrensende vegger og dører endres, dette er ikke tilfelle i henhold til uttalelse fra eier.

Uttalelse fra Ullerud:

Her er det samme antagelser om at disse skal integreres i leilighet, og også en antagelse om det bare er rømning til 1 trappehus, noe som ikke er tilfelle.

Deres konklusjoner ang slusens funksjon er ikke i henhold til slik bygget faktisk er bygget.

4 Konklusjon

Vår konklusjon i denne saken etter befarings på stedet og gjennomgang av oversendt dokumentasjon samt gjennomgang av brannkonsept og tegninger for bygget i ht. Saks nr 200208548 PBE Oslo.

Det vil ikke være til hinder at eier av seksjon 80 overtar/avlåser ytre dører av sluse ved egen leilighet så lenge forutsetninger over er lagt til grunn.

Dette vil ikke endre byggets brannkonsept eller være søknadspiktig tiltak, dette da det ikke gjøres bygningsmessige endringer eller endringer av brannceller eller andre branntekniske funksjoner.

Dagens sluser og rømningskonsept gjør at ingen andre enn eier av seksjon 80 har mulighet for rømning via denne seksjonen og dette endres ikke med den foreslåtte løsningen.

Det er ikke andre tekniske installasjoner i dagens sluse enn deteksjon tilhørende byggets brannvarslingsanlegg, dette er komponenter på lik linje med det som er montert inne i leiligheten og som vil kreve at beboer er tilstede ved årskontroll (samme som for leilighetseiere). Dagens regelverk for brannalarm (NS 3960) og vedlikehold av dette krever at 25% av detektorene skal testes hvert år så praksis vil dette medføre at eier av seksjonen må være tilgjengelig ved årskontroll hvert 4 år.

Nokas Brannkonsult AS

Postadresse:
Postmottak Træleborgodden
6 N-3112 Tønsberg

Besøksadresse:
Hydrovegen 55
3936 Porsgrunn

Besøksadresse:
Alf Bjerkes vei 1
0582 Oslo

Telefon: 02580
Bank: 1503.24.89750
Org.nr.: 970 918 701

E-post: post@nokas.no
www.nokas.no



Norconsult 

RAPPORT

Oppdragsnr.: 3943706

PROSJEKT:

Side: 4 av 20

Brannsikringsstrategi - Sjølyststranda blokk A6 revisjon 4

Dato: 18.01.06

1 INNLEDNING

Norconsult AS er engasjert av Sjølyststranda Eiendom som brannteknisk prosjekterende ved oppføring av Sjølyststranda blokk A6. *Faglig leder hos Norconsult er Ole Hallgren. Sigrid Kartveit er oppdragsansvarlig og prosjekterende, og Ole Hallgren og Birgit Helno Herø har vært fagkontrollører.*

Uavhengig kontroll av prosjekteringen utføres av Multiconsult.

Oppdraget utføres i henhold til tiltaksklasse 3 i Godkjenningskatalogen.

Dette notatet angir branntekniske hovedpremisser for bygget. Prosjektering og dimensjonering av konstruksjoner og installasjoner forutsettes ivarettatt av de respektive ansvarlige prosjekterende iht. tradisjonelt grensesnitt og ansvarskoder.

Norconsult har på oppdrag fra Veidekke Entreprenør revidert brannsikringsstrategi av 07.07.05. Endringene er skrevet i kursiv.

2 REGULERENDE FORSKRIFTER

De branntekniske forhold reguleres av Plan og Bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer. Mer konkrete funksjonskrav til sikringsnivået i den enkelte bygningskategori stilles i veiledning REN til Teknisk forskrift 1997, 2. utgave april 1999. Paragrafhenvisninger i den videre teksten viser til REN2.

Følgende forskrifter og veiledninger utover TEK-97 med veiledning REN regulerer de branntekniske løsningene:

- Brannalarm - temaveiledning (HO-2/98).
- Røykventilasjon – temaveiledning (HO-3/00).
- Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (NEK 400:2002)
- Sprinklerregelverket CEA 4001:2000-04. *(Gjelder garasje, og er ikke aktuelt for A6)*

Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn vil være gjeldene fra dag 1 i driftsfasen. Det skal utarbeides dokumentasjon iht det som er angitt i denne forskriften.

3 FORKORTELSER

3.1 Generelt

I denne rapporten er følgende forkortelser benyttet:

TEK97 = Teknisk forskrift av 1997


REN3 = Veiledning til teknisk forskrift av 1997, 3. utgave.

3.2 Forklaring på benevnelser i REN3

Materialer og bygningsdeler:

A1	ubrennbare materialer
A2	begrenset brennbare materialer
B, - F	kan bestå av brennbare materialer, men med visse krav til egenskaper ved brannpåvirkning. B er strengeste klasse og D lempeligst. Klasse F er det ikke bestemte krav til. I REN3 er det kun A2, B D og F som er benyttet.



Norconsult 

RAPPORT

Oppdragsnr.: 3943706

PROSJEKT:

Side: 5 av 20

Brannsikringsstrategi - Sjølyststranda blokk A6 revisjon 4

Dato: 18.01.06

Røykproduksjon "s":

- | | |
|----|-------------------------------------------------|
| s1 | liten røykproduksjon |
| s2 | Middels røykproduksjon |
| s3 | det kreves ingen begrensning for røykproduksjon |

Flammende dråper "d":

- | | |
|----|----------------------------------------------|
| d0 | Ingen flammende dråper/partikler innen 600 s |
| d1 | Ingen flammende dråper/partikler innen 10 s |
| d2 | Ingen begrensning |

4 INNHOLD I BRANNSTRATEGIEN

Strategien beskriver de branntekniske forhold med betydning for person- og verdisikkerheten. Den gir en kortfattet beskrivelse av hvilke funksjonskrav som gjelder for den branntekniske utformingen, og hvordan dette er tenkt løst for prosjektet. Strategien danner et grunnlag for detaljprosjektering, som igjen danner grunnlag for utførelsen.

Til slutt vil brannstrategien inngå som et dokument i branndokumentasjonen som skal gjelde for byggets bruksfase. På denne måten skal brannstrategien også angi begrensninger og forutsetninger for bygget, altså være byggets branntekniske bruksanvisning.

Brannteknisk dimensjonering av skillende og bærende konstruksjoner og prosjektering av tekniske installasjoner som beskrevet i denne strategien skal ivaretas av henholdsvis ARK, RIB, RIE og RIV etter tradisjonell fagdeling.

28 av 47

5 DOKUMENTASJON AV BRANNSIKKERHETEN

5.1 Brannteknisk konsept

Evakuering og brannbekjempelse i boligblokker vil være avhengig av beboerne i blokken. Hjemme hos oss selv har det vist seg at vi er mer uvørne og slapper mer av enn vi gjør ute i det offentlige rom. Det er også her vi stort sett tilbringer nettene, og evakuering av personer som i utgangspunktet er sovende, kan være tidkrevende. Det er derfor lagt vekt på høy sikkerhet for leilighetene på Sjølyst.

Hovedprinsippene som legges til grunn for å oppnå tilfredsstillende brannsikkerhet vil være:

- Bygget utføres med bæresystem i betong med leiligheter som har brannmotstand EI 60.
- Trapperommene utføres som Tr3 med trykksetting av trapperommene.
- Det installeres brannalarmanlegg for hele boligområdet.
- Det monteres husbrannslanger i leilighetene.
- Det legges opp til at all evakuering skal foregå uten hjelp fra brannvesenet.

Dette innebærer at startbranncellen vil få tidlig varsling, og beboerne har mulighet for å slukke. Hvis trapperommet skulle være utilgjengelig, vil beboere som ikke har mulighet til å evakuere kunne oppholde seg trygt i sin egen leilighet til brannen i startbranncellen er slukket.



Norconsult

RAPPORT

Oppdragsnr.: 3943706

PROSJEKT:

Side: 6 av 20

Brannsikringsstrategi - Sjølyststranda blokk A6 revisjon 4

Dato: 18.01.06

5.2 Dokumentasjonsmetode

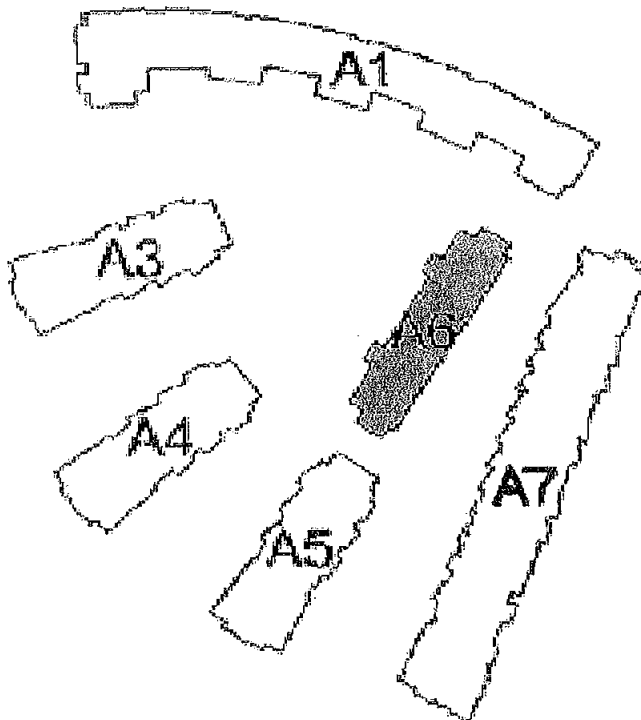
Byggverk skal ha planløsning og utførelse som gir tilfredsstillende sikkerhet ved brann for personer som oppholder seg i eller på byggverket, for materielle verdier og for miljø- og samfunnsmessige forhold.

For å ivareta ytelseskravene i TEK, vil byggets brannstrategi i hovedsak følge preakseptert løsning angitt i REN3. Fravik fra REN3 er beskrevet og vurdert i kap 7.

6 FORUTSETNINGER - GRUNNLAG FOR PROSJEKTERINGEN

6.1 Om tiltaket

Sjølyststranda Eiendom består av 6 boligblokker. Et underjordisk garasjeanlegg knytter boligblokkene sammen. Garasjeanlegget er omtalt i egen brannstrategi, og er skilt fra blokk A6 med REI-M 120 konstruksjoner. Denne rapporten omhandler boligblokk A6, se figur 6.1.1.



29 av 47

Fig 6.1.1 A6 ligger inne på området mellom alle blokkene.

6.2 Virksomhet, arealer og etasjer

For å finne brannklassen et bygg skal oppføres i, må man vite noe om virksomhet og antall etasjer i et bygg. For å vite noe om hvordan bygget skal seksjoneres, må man vite grunnflatearealet av bygget. Virksomhet,



Norconsult

RAPPORT

Oppdragsnr.: 3943706

PROSJEKT:

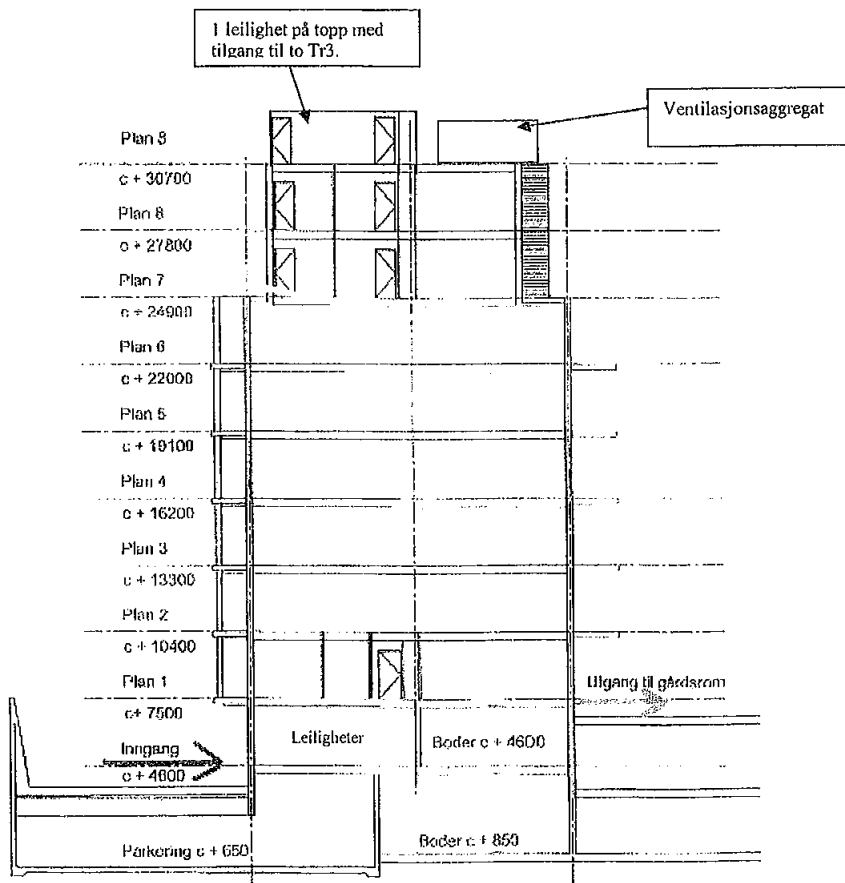
Side: 7 av 20

Brannsikringsstrategi - Sjølyststranda blokk A6 revisjon 4

Dato: 18.01.06

arealer og antall etasjer blir som vist i tabellen under for blokk A6. Fig 6.2.1 viser snitt av bygget, med inngangsplan og antall etasjer.

Étasje	Virksomhet	Areal pr plan	Tellende etasje
9	1 leilighet + ventilasjonsrom	ca 260 m ²	Ja
8	6 leiligheter	ca 530 m ²	Ja
7	6 leiligheter	ca 530 m ²	Ja
5-6	10 leiligheter	ca 650 m ²	Ja
1-4	11 leiligheter	ca 650 m ²	Ja
U 1	Boder, 3 leiligheter og 1 butikk	ca 650 m ²	Ja
U2	Boder + underetasje butikk	ca 650 m ²	Ja



Figur 6.2.1 Etasjeantall og inndeling.



Norconsult ❖

RAPPORT

Oppdragsnr.: 3943706

PROSJEKT:

Side: 8 av 20

Brannsikringsstrategi - Sjølyststranda blokk A6 revisjon 4

Dato: 18.01.06

Blokk A6 har 11 tellende etasjer, fordi det er leiligheter og næring i U1 og U2. Det er mulighet til å komme direkte til det fri fra plan 1 og U1, og det er 9 etasjer over bakkenivå.

For en diskusjon rundt løsning ang. rømning og etasjeantall vises det til kap. 8.8.

6.3 Antall mennesker

Det regnes antall personer ut fra antall sengeplasser i leilighetene, og 1 person pr 2 m² for næringslokalet.

Etasje	A6		
	Næringsareal	Antall leiligheter	Antall personer
U2	ca 200 m ²		100
U1	ca 150 m ²	3	75 + 6
1		11	27
2		11	24
3		11	24
4		11	24
5		10	22
6		10	22
7		6	15
8		6	15
9		1	4
Sum		80	175 + 183

6.4 Brannbelastning

Spesifikk brannbelastning er for boliger typisk 150-200 MJ/m² omhylningsareal

Evt. bodareal vil sannsynligvis ha høy spesifikk brannbelastning pga. høyt varevolum. Verdien antas imidlertid å være under 400 MJ/m² omhylningsflate.

Verdiene er erfaringstall tatt ut fra NS 3491-2 og Teknisk veiledning for funksjonsbestemte brannkrav, utgitt av Nordisk Komité for Bygningsbestemmelser (NKB).

6.5 Risikoklasse og brannklasse

Boliger klassifiseres i risikoklasse 4.

Butikk klassifiseres i risikoklasse 5.

Garasje klassifiseres i risikoklasse 2.

Med 11 tellende etasjer plasseres blokk A6 i brannklasse 3.

6.6 Brannvesenets beredskap og innsatstid

Brannvesenets beredskap og innsatstid er avhengig av trafikk og tilgjengelig utstyr på det tidspunkt en brannalarm går. Det er i denne brannstrategien ikke lagt opp til noen sikkerhetsrutiner som er avhengig av brannvesenets innsats, utover det som er normalt. Ved normal utrykningstid er brannvesenet ved Sjølyst innen 10 minutter etter varsel om brann. *Oslo Brann og redningsetat ivaretar fare for brannspredning til og med 4. etasje, se vedlegg 2.6.*



Norconsult ❖

RAPPORT

PROSJEKT:

Brannsikringsstrategi - Sjølyststranda blokk A6 revisjon 4

Oppdragsnr.: 3943706

Side: 9 av 20

Dato: 18.01.06

7 FRAVIK FRA PRAEKSEPTERT LØSNING

7.1 Fravik

Brannteknisk prosjektering av Sjølyststranda følger i hovedsak preaksepterte løsninger i REN3. Fravikene som er akseptert er dokumentert tilfredsstillende i egne dokumenter/vedlegg, se henvisning i teksten under.

Følgende spesielle forhold og fravik fra REN3 er akseptert:

1. Sjaktvegger og dører/luker inn til sjakter har ikke konsekvent brannklasse EI 60. Vedlegg 2.1 viser dokumentasjon på at valgt løsning er tilfredsstillende iht TEK97.
2. Trapperommene går helt ned til kjellerplan. Vedlegg 2.2 viser dokumentasjon på at valgt løsning er tilfredsstillende iht TEK97.
3. Med 11 tellende etasjer skal i utgangspunktet alle leiligheter ha tilgang til to trapperom Tr 3. Vedlegg 2.3 viser at valgte løsning er tilfredsstillende iht TEK.
4. Innglassing av balkonger er utført med fasadesprinkling for å ivareta kjølesoneproblematikken. Vedlegg 2.4 viser dokumentasjon på at valgt løsning er tilfredsstillende iht TEK97.
5. Det er ikke montert sluse foran rømningskorridor i 1. etasje. Vedlegg 2.5 viser dokumentasjon på at valgte løsning er tilfredsstillende iht TEK97.
6. *Vinduer i butikker og dører mot fransk balkong har ikke tilfredsstilt kravet til kjølesone. Vedlegg 2.6 viser dokumentasjon på at løsningen er tilfredsstillende.*

7.2 Samlet vurdering av fravik

Fravikene gjelder i hovedsak evakuering. Preakseptert utgangspunkt for disse byggene vil være at alle leiligheter har tilgang til to trapperom Tr3, hvor slusen er ventilert eller trapperommet er trykksatt. Trapperommet kan ikke gå ned i kjeller. Når leilighetene er utstyrt med trapperom Tr3, er det ikke krav til at brannvesenet skal ha mulighet for redning via lift.

I tillegg er det en fare for brannsmitte via innglassede balkonger. Det er valgt å ivareta kjølesoneproblematikken ved å sprinkle balkongene, noe som gir en tilnærmet preakseptert løsning. Innvendig sprinkling vil ha bedre effekt enn utvendig fasadesprinkling, og løsningen regnes derfor bedre enn preakseptert.

De kompensierende tiltak for fravikene er i hovedsak brannalarmanlegg tilknyttet brannvesen, som både gir rask varslingsforbehold, samt rask tilkomst for brannvesen under normale forhold. I tillegg er bygget lokalisert slik i terrenget at ingen i 1-8 etasje har mer enn 8 etasjer å gå ned til bakken. Leiligheten i 9. etasje har tilgang til to trapperom. Leiligheter i U 1 og næringslokaler i U1/U2 har tilgang direkte til det fri eller til sikkert sted.

I vår løsning har leilighetene fra 1. - 8. etasje tilgang til ett Tr3 trapperom. Leiligheten i 9. etasje har tilgang til to Tr3 trapperom. Begge trapperommene er trykksatt, og går ned til kjeller. Korridor som mangler sluse i 1. etasje vil ha betydning kun ved brann i en av de to små leilighetene i 1. etasje. Da de evakuerende kan lett gå en etasje ned og direkte til det fri, anser vi det slik at sikkerheten er tilfredsstillende.

Disse tiltakene, sammen med felles brannalarmanlegg, gjør at rømnings situasjonen tilfredsstiller ytelseskravene i TEK.



Norconsult 

RAPPORT

Oppdragsnr.: 3943706

PROSJEKT:

Side: 10 av 20

Brannsikringsstrategi - Sjølyststranda blokk A6 revisjon 4

Dato: 18.01.06

8 BRANNTEKNISK HOVEDUTFORMING

8.1 Bæreevne og stabilitet ved brann, § 7-23

Bærende bygningsdeler skal ha brannmotstand i henhold til tabellen under:

Bærende bygningsdel	Brannmotstand – Brannklasse 3
Bærende hovedsystem	R90 / A2-s1, d0 ¹ [A90]
Sekundære, bærende bygningsdeler	R60 / A2-s1, d0 [A60]
Trappeløp	R30 / A2-s1, d0 [A30]
Bærende bygningsdel under øverste kjeller	R120 – A2-s1, d0 [ubrennbare materialer]

¹ I bygg over 8 etasjer er kravet til brannmotstand for etasjeskillere som er avstivende: R90. Dette vil gjelde for Sjølyststranda blokk A6.

Brannteknisk dimensjonering av bærende konstruksjoner inngår som del av de statiske beregningene (RIB).

Dekke over garasje er vurdert tilfredsstillende med REI60-konstruksjoner. Dette er omtalt i brannsikringsstrategi for garasje.

8.2 Tiltak for å hindre antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk

8.2.1 Overflater og kledning

De branntekniske egenskapene til overflater på gulv, vegger og tak har betydning for brannforløpet frem til overtenning inntreffer. Overflate er i denne sammenheng det ytterste tynne sjiktet av en bygningsdel (maling, tapet etc). Overflaten må ses i sammenheng med underlaget (kledningen) som sjiktet er anbrakt på, da egenskapene til underlaget har stor betydning for egenskapene til overflaten.

Tabellen under viser krav til overflater og kledning

	Innvendig		Rommingsvei		Utvendig	
Overflater	Vegger og tak i branncelle inntil 200 m ²	D-s2, d0 (In2)	Vegger og tak	B-s1, d0 (In1)	Ytterkledning	B-s3, d0 (Ut1)
	Vegger og tak i branncelle over 200 m ²	B-s1, d0 (In1)	Gulv	D _n -s1 (G)	Taktekking	B _{roof} (BW) (Ta)
	Overflater i sjakter og hulrom	B-s1, d0 (In1)				
Kledning	Branncelle inntil 200 m ²	K10 / D-s2, d0 (K2)	K 10 / A2-s1, d0 (K1-A)			
	Branncelle over 200 m ²	K10 / B-s1, d0 (K1)				
	Sjakter og hulrom	K 10 / A2-s1, d0 (K1-A)				

(Tidligere krav er angitt i parentes)

33 av 47

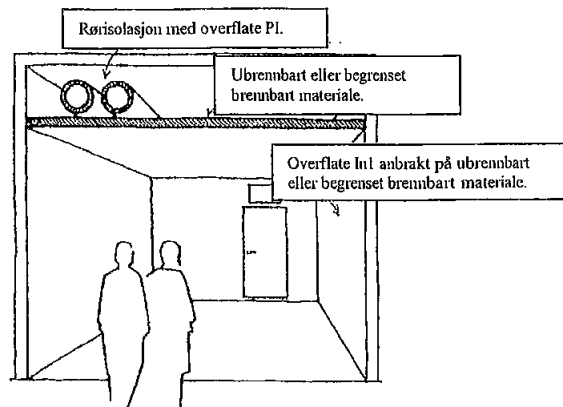


Fig 8.2.1.1 Overflate i hulrom over nedforet himling i rømningsvei.

Isolasjon på enkeltstående små rør og kanaler, samt isolasjon på rør og kanaler som er lagt i sjakt eller bak nedforet himling med branncellebegrensende funksjon kan ha klasse P11.

8.2.2 Isolasjon

Isolasjon skal fortrinnsvis være ubrennbar. Brennbar isolasjon kan likevel benyttes såfremt den anvendes slik at den ikke bidrar til brannspredning. Dette kan for eksempel ivaretas ved at den mures eller støpes inn, eller beskyttes med ubrennbar isolasjon. Beskyttelsen må være røyk- og gasstett.

I rømningsvei skal rør- og kanalisolasjon tilfredsstillende PI og i øvrige arealer PII.

8.2.3 Brannceller - inndeling og brannmotstand

Følgende rom må utføres som egne brannceller:

- Rømningsveier (trapperom, korridorer, sluser).
- Hver boenhet.
- Butikk.
- Garasje.
- Boder
- Brannsluser.
- Tekniske rom (eks. tavlerom, ventilasjonsrom og heismaskinrom).
- Tekniske sjakter og heissjakter.

Branncelleinndelingen er vist på vedlegg 1, branntegninger.



Norconsult 

RAPPORT

PROSJEKT:

Brannsikringsstrategi - Sjølyststranda blokk A6 revisjon 4

Oppdragsnr.: 3943706

Side: 12 av 20

Dato: 18.01.06

8.2.4 Krav til branncellebegrensende konstruksjoner

Krav til brannmotstand for skillende konstruksjoner er vist i tabell under:

SKILLENDE KONSTRUKSJONER	BRANNMOTSTAND BKL 3
Branncellebegrensende konstruksjon	EI 60 / A2-s1, d0 [A60]
Bygningsdel som omslutter trapperom, heissjakt og installasjonssjakter over flere plan	EI 60 / A2-s1, d0 [A60]
Heismaskinrom	EI 60 / A2-s1, d0 [A60]

Utførelsen av sammenføyningen mellom branncellebegrensende bygningsdeler må være tett og i henhold til betingelser i klassifisering/monteringsanvisning.

Alle gjennomføringer i brannklassifiserte konstruksjoner skal tettes med klassifiserte produkter med minst samme brannmotstand som konstruksjonen forøvrig. Dette skal utføres etter godkjente monteringsanvisninger.

Branntetting/-isolering anbefales utført av firma med spesialkompetanse på dette felt som egen entreprise.

Alle yttervegger skal utføres i EI 30 / D-s2,d0 -konstruksjoner. Se avsnitt 8.3.2.

8.2.5 Krav til dører i branncellebegrensende konstruksjoner

8.2.5.1 Generelt

- Generelt skal dører i brannceller utføres med samme brannmotstand som branncellens vegger, Dvs. EI 60-S_m / A2-s1, d0 (tilsvarende A60, med terskel) (her: dør til boder, tekniske rom etc.).
- Dører til rømningsvei fra rom med varig personopphold kan utføres med halve veggens klasse, Dvs. EI₂ 30-S_m / D-s2, d0 (tilsvarende B 30, med terskel) (her: dør til leilighet).
- Dør til trapperom Tr3 og mellom garasje og brannsluse skal ha brannmotstand EI 60-CS_m / A2-s1, d0 (tilsvarende A60-S, med terskel).
- I heissjakt med brannmotstand EI 60 / A2-s1, d0 kan det benyttes dør E 90-C / D-s2, d0 (tilsvarende F 90). Særskilte krav gjelder for øvrig for brannheis, se avsnitt 8.9.2.
- Dører og luker i sjakter skal utføres i klasse S_m (med anslag og tetteliste på alle sider) og ha samme klasse som branncellevegg.
- Dører i branncellebegrensende konstruksjoner skal være utført med terskel for å hindre røykspredning.
- Eventuelle dører i skille mellom sprinklet og usprinklet areal skal være selvlukkende.
- Alle brannklassifiserte dører som ønskes stående permanent i åpen stilling må påmonteres holdemagnet. Det anbefales at holdemagneten slipper ved utløsning av lokale detektorer.

8.2.5.2 Spesielle krav til dører til og i rømningsvei

- Dør mellom sluse/korridor og trapperom skal være selvlukkende.
- Det er ikke krav til at dør til leilighet skal være selvlukkende, med unntak av dører til leiligheter i 1. etasje som har direkte utgang til rømningskorridor.
- Dører til og i rømningsvei fra garasje og leiligheter utføres med minimum rømningsbredde 90 cm lysåpning.
- Dører fra butikk skal ha lysåpning 120 cm.



Norconsult 

RAPPORT

Oppdragsnr.: 3943706

PROSJEKT:

Side: 13 av 20

Brannsikringsstrategi - Sjølyststranda blokk A6 revisjon 4

Dato: 18.01.06

- Dører til og i rømningsvei skal slå ut i rømningsretningen eller ha likeverdig funksjon. Unntak er rom som er beregnet for mindre enn 10 personer.
- Dør til rømningsvei skal ha et låsesystem som gjør det mulig å vende tilbake dersom rømningsveien skulle være blokkert, og dørene skal kunne åpnes uten bruk av nøkkel.

Vurdering av dørers slagretning:

Flere av dørene mellom korridor/sluse og trapperom slår mot rømningsretning. Dette vurderes som akseptabelt da det for de aktuelle dørene er inntil 10 personer som til daglig benytter denne rømningsveien.

8.2.6 Trapperom

Trapperommene skal utføres som trapperom Tr3. Trapperom må utføres som egen branncelle. I tillegg skal det være et mellomliggende rom utført som egen branncelle. Rommet må være åpent mot det fri eller tilknyttet brannventilasjon. Alternativt til dette kan trapperommet trykkeses. Begge trapperommene i A6 skal trykkeses.

8.3 Vertikal brann-/røyksmitte

8.3.1 Smitte via sjakter

Vedlegg 2.1 omtaler krav til sjakter.

8.3.2 Spredning via fasade

Faren for brannspredning via fasade reduseres på følgende måte:

- Forholdet mellom vindusflater (v) og kjølesone (k) i fasaden er mindre enn eller lik 1 og
- yttervegg i bygningen utføres i brannklasse EI 30 / D-s2,d0.

Der flere balkonger grenser til hverandre i horisontalplanet må skillevegg på balkong utføres som EI30-konstruksjon.

Innglassede balkonger er omtalt i vedlegg 2.4.

8.4 Seksjonering - oppdeling og brannmotstand

Areal pr etasje overskrider ikke grensen på maksimalt 1.200 m² pr. etasje uten oppdeling med seksjoneringsvegg. Dette innebærer at det ikke blir krav til seksjonering eller andre sikkerhetstiltak som følge av arealoverskridelser.

Bygget er skilt fra garasje med REI-M 120 vegg og dør.

8.5 Tekniske installasjoner

8.5.1 Sikring av strømforsyning

Strømforsyning fra tavlerom til brannheis, nødlis, røykventilasjon og trykkesetting skal beskyttes mot brann slik at de beholder sin funksjon i 60 minutter ved brann. Dette gjøres ved at:



Norconsult 

RAPPORT

Oppdragsnr.: 3943706

PROSJEKT:

Side: 14 av 20

Brannsikringsstrategi - Sjølyststranda blokk A6 revisjon 4

Dato: 18.01.06

- Kabler legges i innstøpte rør med overdekning minst 30 mm, eller
- det benyttes funksjonssikre kabler, eller
- ved sekundær strømtilførsel med funksjonssikre kabler, eller
- ved bruk av lokal batteripakke.

Prosjektering av tekniske installasjoner skal følge respektive anerkjente retningslinjer.

8.5.2 Kabler i hulrom

Kabler som er lagt bak nedforet himling, sjakt/kanal eller andre hulrom i rømningsvei må sikres spesielt. Se pkt. 8.2.1.

På grunn av faren for brannspredning og røykproduksjon, bør større mengder kabler ikke føres ubeskyttet gjennom rømningsvei med mindre de utgjør liten brannbelastning (50 MJ/løpemeter).

8.5.3 Gjennomføring av rør og kabler i vegger med brannmotstand

Rør- og kabelgjennomføringer i brannklassifiserte konstruksjoner skal tettes slik at disse ikke svekker konstruksjonens brannmotstand.

Enkeltstående kontinuerlige trekkerør med ytre diameter inntil 32 mm, kan føres gjennom murte/støpte vegger med brannmotstand inntil EI 90 / A2-s1, d0 eller isolerte lettvegger med brannmotstand EI 60 / A2-s1, d0, under forutsetning av at det pusses rundt rørene eller benyttes godkjent/klassifisert tettemasse. Dersom det er flere rør med diameter inntil 32 mm som føres gjennom veggen, må avstand mellom de enkelte rør være minst 100 mm.

Gjennomføringer med rør med større diameter enn 32 mm som føres gjennom brannklassifiserte konstruksjoner må tettes i henhold til REN.

Støpejernsrør med diameter inntil 110 mm kan føres gjennom murte/støpte konstruksjoner med brannmotstand EI 60 / A2-s1, d0 når det tettes rundt rørene med godkjent/klassifisert tettemasse, eller det støpes rundt konstruksjonen og konstruksjonen er minst 180 mm tykk.

Avstand til brennbart materiale fra rør som går gjennom brannklassifisert bygningsdel må være minst 250 mm.

Norconsult gjør oppmerksom på at firmaer som har spesialisert seg på tetting kan ha løsninger som er testet og godkjent selv om de avviker fra det som er angitt over.

8.5.4 Ventilasjonsanlegg

Ventilasjonen skal være balansert. Kanaler skal føres i egne sjakter inn til hver leilighet. Sjaktene skal støpes mellom hver etasje. Det vises til vedlegg 2.1 for beskrivelse av sjakter.

Ventilasjonsanlegg skal gå som normalt ved brannalarm. Ved deteksjon av røyk i tilluftsinntaket stanses ventilasjonsanlegget.

I avtrekkskanaler fra kjøkken avsettes fett som lett kan bli antent. Avtrekkskanaler fra kjøkken må ha brannmotstand EI 15 / A2-s1, d0 hvis de ikke ligger i sjakt. Tilknytning mellom komfyrhette og



Norconsult 

RAPPORT

Oppdragsnr.: 3943706

PROSJEKT:

Side: 15 av 20

Brannsikringsstrategi - Sjølyststranda blokk A6 revisjon 4

Dato: 18.01.06

avtrekkskanal kan være fleksibel kanal som er typegodkjent for slik bruk. Kjøkkenavtrekk bør ha fettfilter, og avtrekkskanalene må kunne rengjøres i hele sin lengde for å redusere faren for antennelse og brann.

8.5.5 Automatisk slokkeanlegg

Det er ikke krav til sprinklerbeskyttelse av boligene, utover det som er beskrevet ved innglassing av balkonger, vedlegg 2.4.

8.6 Tilrettelegging for slokking av brann

Hver leilighet skal ha eget manuelt brannslukningsutstyr. Det anbefales montering av husbrannslanger. Brannslanger og håndslukkeapparater monteres fortrinnsvis i nærheten av utganger/rømningsveier. Pulver-/CO₂-/vann-apparat med AFFF-skum (9 kg) monteres som supplement til brannslanger, der dette vurderes som hensiktsmessig. For eksempel gjelder dette for tekniske rom.

I butikken skal det monteres brannslange.

Slokkeutstyr i fellesarealer skal være tilfredsstillende merket iht. NS 4054 og NS 4210.

8.7 Tiltak for å hindre brannspredning mellom byggverk

Det er mer enn 8 meter avstand mellom de ulike blokkene, samt til naboeiendommer. Det er ikke krav til brannvegg.

8.8 Rømning av personer

8.8.1 Brannalarmanlegg

Som et ledd i sikkerhetsfilosofien ang. evakuering, er det valgt å installere heldekkende brannalarmanlegg med direkte tilknytning til brannvesenet. Brannalarmanlegget skal tilfredsstillende HO 2/98.

8.8.2 Røykventilasjon

8.8.2.1 Rømningsvei

I stedet for to trapperom Tr1 kan det i boliger benyttes ett trapperom, når dette er utført som trapperom Tr3. I bygninger over 8. etasjer skal alle ha tilgang til to trapperom Tr3. I dette bygget er det valgt en løsning med tilgang til ett trapperom Tr3 for leilighetene fra 8. etasje og nedover, mens toppleilighet i 9. etasje har tilgang til to trapperom Tr3. Fraviket er beskrevet i vedlegg 2.3. Trapperommet må være trykksatt. Trykksettingen skal ha bryter i inngangen hvor brannvesen skal entre bygget, slik at de kan overstyre trykksettingen.

En av to trappeopp ganger skal ha brannheis. Brannheisen skal ha luke i toppen av heissjakten. Denne luken må ha utløser ved brannvesenets angrepsvei slik at brannvesenet kan styre røykluken.

Den trappeopp gangen som ikke har brannheis men kun vanlig heis trenger ikke å ha røykluke i heissjakten.

8.8.2.2 Sjakter

På Sjølyststranda er alle sjakter støpt i dekkene. Med dette er det ikke krav til røykventilasjon av de tekniske "sjaktene".



Norconsult 

RAPPORT

Oppdragsnr.: 3943706

PROSJEKT:

Side: 16 av 20

Brannsikringsstrategi - Sjølyststranda blokk A6 revisjon 4

Dato: 18.01.06

Heissjakter som er plassert inne i trapperom slik at sjakten ikke forbinder flere brannceller kan ha kombinert røykventilasjon med tilliggende trapperom. På Sjølyststranda fungerer trykksettingen for både trapperom og heissjakt, slik at det ikke er behov for egen røykventilasjon av heissjakten. **Egne krav gjelder for brannheis, se avsnitt 8.9.2.**

8.8.3 Trykksetting

8.8.3.1 Funksjon

Ved trykksetting av trapperom kan følgende beskrivelse benyttes.

Hensikten med trykksetting av trapperommene er å holde rømningsveiene fri for røyk og branngasser. I den grad det er mulig bør det etableres en kombinasjon av trykksetting og utlufting via avlastningsspjeld (som kan være luke, dør el. lign.). På denne måten oppnås følgende:

- Trapperommet settes under overtrykk i forhold til omkringliggende brannceller.
- Røyk som likevel skulle komme inn i trapperommet (for eksempel før tilstrekkelig overtrykk oppnås) blir ventilert ut.

Trykksettingsviften plasseres i toppen av trapperommet. I blokk A6 installeres en trykkregulert vifte, slik at det ikke er behov for avlastningsspjeld. Når det detekteres røyk i trapperommet eller i tilstøtende arealer starter viften for trykksetting av trapperommet. Det samme skjer dersom en manuell melder utløses. Således settes trapperommet under overtrykk i forhold til tilliggende brannceller og friskluft tilføres, samtidig som eventuelle røykgasser ventileres ut gjennom inngangsdøren på bakkenivå.

8.8.4 Ledesystem

Det er ikke krav til ledesystem. Det anbefales likevel at det monteres ledelys i trapperom.

Det er krav til nødlys i brannheis.

8.8.5 Utgang fra branncelle

Utgang fra branncelle må føre direkte til sikkert sted eller til korridor/sluse med adgang til minst to uavhengige rømningsveier. Rømning fra leilighetene vil være via ett eller to (9. et) trapperom Tr3, eller direkte til det fri (1. et. og U1). Fra U2 kan man rømme via trapperom Tr3 eller til sikkert sted (naboseksjon som er garasje).

Butikken skal ha to rømningsveier fra hvert plan. Intertrapp kan være en av to rømningsveier fra U2.

Dør til rømningsvei skal slå ut i rømningsretning. Dør til rømningsvei fra branncelle beregnet for et lite antall personer (under 10) kan slå mot rømningsretning. Dette gjelder dør fra leilighet. Spesielle krav til dører til og i rømningsvei er også omtalt i kap. 8.2.5.2.

8.8.6 Fri bredde i rømningsvei

Fri bredde i rømningsvei skal være minst 90 cm (dører 10M). Krav til dører fra butikk er 120 cm lysåpning og ikke mindre enn 1 cm pr person. Krav til dører til og i rømningsvei er omtalt i kapittel 8.2.5.2.



Norconsult ❖

RAPPORT

Oppdragsnr.: 3943706

PROSJEKT:

Side: 17 av 20

Brannsikringsstrategi - Sjølyststranda blokk A6 revisjon 4

Dato: 18.01.06

8.9 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper

8.9.1 Brannvesenets atkomst- og innsatsmuligheter

For at brannvesenet skal kunne utføre rask og effektiv slokkeinnsats må det være kjørbart atkomst for brannvesenets biler fram til bygningene. Behovet er avklart med brannvesen, og 8.9.4.1 viser brannvesenets atkomst til bygget.

I Oslo vil følgende kriterier være et tilfredsstillende grunnlag for prosjektering:

- Oppstillingsplass skal anlegges slik at slangeutlegg fra brannbil ikke blir mer enn 50 meter til noen del av bygningens fasader.
- Kriteria som legges til grunn for atkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler vil være:

Kjørebredde, minst	: 3,5 meter
Stigning, maksimal	: 1 : 8
Fri kjørehøyde, minst	: 4 meter
Svingradius, ytterkant vei	: 13 meter
Akseltrykk	: 10 tonn
Boggetrykk	: 16 tonn
Punktlast	: 19 tonn

Inngangsdører som forutsettes benyttet for rednings- og slokkeinnsats skal lett kunne åpnes av brannvesenet (dvs. at brannvesenet må ha nøkkel eller at nøkkel legges i nøkkelsafe).

Alle hulrom utføres med inspeksjonsluke som har minimumsmål på 200 mm x 200 mm, eller minimum diameter 300 mm (dette gjelder tekniske sjakter og eventuelle hulrom i tak). Lukene utføres med brannmotstand EI 60, og plasseres eksempelvis én i topp sjakt, én i bunn sjakt og to-tre luker fordelt oppover i etasjene.

40 av 47

8.9.2 Brannheis

Bygg høyere enn 8 etasjer fra bakkenivå skal ha brannheis slik at brannvesenet skal kunne transportere nødvendig slokkeustyr til de øverste etasjene. Brannheis må utføres slik at den ikke bidrar til rask brann- og røykspredning.


Heissjakt må utføres som egen branncelle og være røykventilert. Røykventilasjon kan være 1 m² luke plassert i topp av heissjakt. Luken bør kunne styres manuelt på det plan som er angrepsvei for brannvesen. Bryteren må monteres ved bryter til styring av trykksettingen, slik at brannvesen kan bestemme hvordan de vil røykventilere trapperommet og brannheisen,

Brannheisen må kun ha dør mot trapperom eller mot sluse som utføres som egen branncelle.

En brannheis skal fungere under slokkearbeidet og må derfor ha strømforsyning som er beskyttet mot brann i 60 minutter etter brannutbrudd. For å lette bruken må brannheisen ha nødlys og være tydelig merket. Maskinrom bør ligge på toppen av bygningen. Ved brannalarm bør heisen gå til utgangsplanet. Betjeningspanel bør være plassert på utgangsplanet. Heisen kan til daglig benyttes til personheis.

Den ene av de to heisene skal utføres som brannheis i blokk A6.



Norconsult 

RAPPORT

Oppdragsnr.: 3943706

PROSJEKT:

Side: 18 av 20

Brannsikringsstrategi - Sjølyststranda blokk A6 revisjon 4

Dato: 18.01.06

8.9.3 Innvendig vannforsyning

Det må i bygninger **høyere enn 8 etasjer** fra bakkenivå installeres stigeledning med tilstrekkelig kapasitet for innendørs uttak av slokkevann. Alle deler av en bygning må kunne nås med brannvesenets slokkemateriell.

I møte med Oslo brann- og redningsetat 14.04.04 ble det enighet om at det skal være stigeledning i begge trapperommene i A6. Det skal være dobbelt uttak i hver 3. etasje.

For å sikre tilstrekkelig slokkevann må stigeledningen ha innvendig diameter på minimum 65 mm, og det må være mulig å koble til brannvesenets pumper på bakkeplanet. Stigeledning må være dimensjonert for trykkøkning og kunne stå tom eller være tilknyttet vannettet.

Alle deler av en etasje må kunne nås med maksimalt 50 m slangeutlegg. Vannuttakene bør plasseres i korridor ved trapperom slik at brann- og røykspredning til trapperom, som følge av at trapperomsdør blir holdt åpen av eventuelle slanger, unngås. Vannuttakene bør være lett tilgjengelige og merket. De må også være sikret mot hærverk og sabotasje. Det anbefales at uttakene plasseres i egne skap eller felles inn i vegg.

8.9.4 Utvendig vannforsyning til brannslukking

- Iht. REN bør det være høyst 50 m fra brannkum til inngangen til hovedangrepsvei. I Oslo Kommune tillates 50 m fra kum til oppstillingsplass for brannbil.
- Det skal være tilstrekkelig antall brannkummer slik at alle deler av fasaden dekkes med maksimalt 50 m slangeutlegg fra brannbil.
- Vannuttaket skal være beskyttet mot strålevarme, ellers bør avstanden til brannobjektet være over 25 meter.

41 av 47

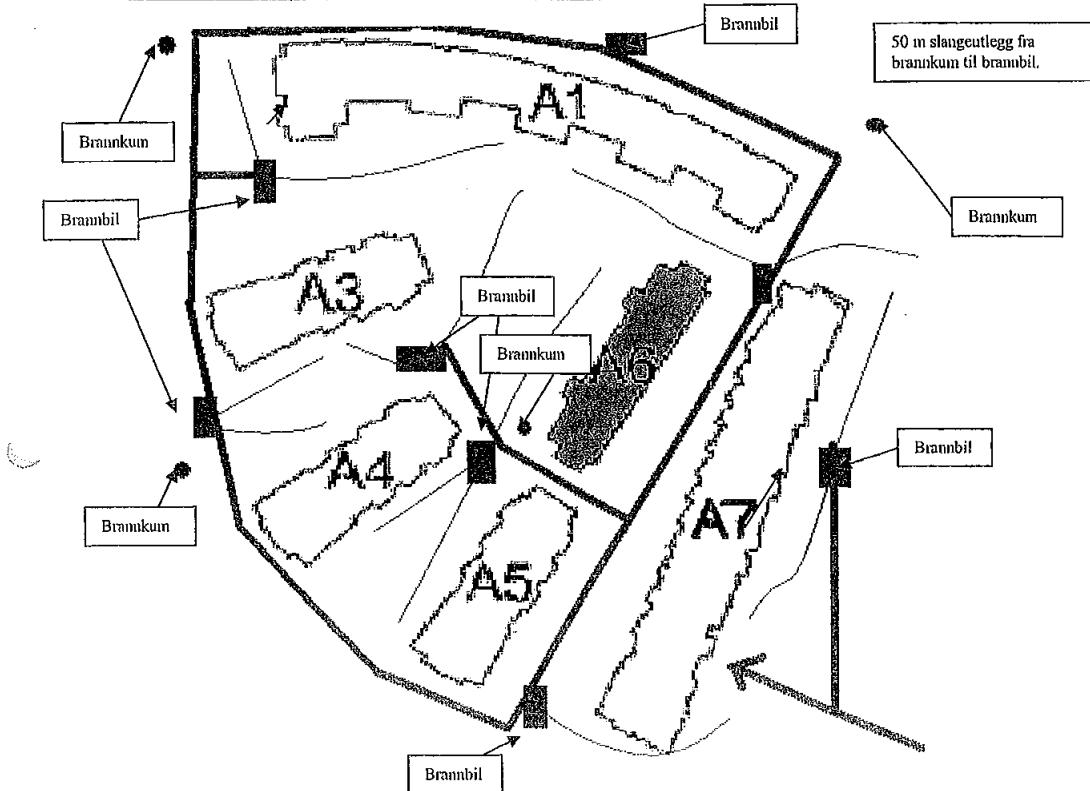


Fig. 8.9.4.1 Prinsippkisse av brannvesenets tilkomst. Eksempel på hvordan brannsløkkingsarbeidet kan gjennomføres iht til de krav som stilles. Forholdet skal avklares med brannvesenet.

8.9.5 Merking og informasjon

Det skal være merking som gir brann- og redningspersonell nødvendig informasjon. Merking skal være i henhold til anbefalinger i §7-28 i REN.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Kjersti Tunheim Pedersen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Ingrid Njerve

Odd Michael Stavnes



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.