



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 911 810 220  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

### 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: Christina Solvang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2025

### 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, 15.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 711 232	1 647 160
Annen driftsinntekt	2	124 043	1 467 881
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 835 275</b>	<b>3 115 041</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	193 970	193 970
Annen driftskostnad	4,5,6,7	1 695 340	3 013 209
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 889 310</b>	<b>3 207 179</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-54 035</b>	<b>-92 138</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 508	15 410
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 508</b>	<b>15 410</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-48 527</b>	<b>-76 728</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-48 527</b>	<b>-76 728</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	-48 527	-76 728
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-48 527</b>	<b>-76 728</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 961	26 788
Andre fordringer		261 113	210 036
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		719 273	666 977
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		719 273	666 977
Sum omløpsmidler		1 009 348	903 801
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 009 348</b>	<b>903 801</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	700 116	748 643
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>700 116</b>	<b>748 643</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>700 116</b>	<b>748 643</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 400	-5 551
Annen kortsiktig gjeld	9	305 831	160 708
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>309 231</b>	<b>155 158</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>309 231</b>	<b>155 158</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 009 348</b>	<b>903 801</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 556662

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 911 810 220  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

#### 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: Christina Solvang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2025

#### 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, 14.07.2025



Organisasjonsnr: 911 810 220  
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 711 232	1 647 160
Annen driftsinntekt	2	124 043	1 467 881
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 835 275</b>	<b>3 115 041</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	193 970	193 970
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7	1 695 340	3 013 209
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 889 310</b>	<b>3 207 179</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-54 035</b>	<b>-92 138</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 508	15 410
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 508</b>	<b>15 410</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-48 527</b>	<b>-76 728</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-48 527</b>	<b>-76 728</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	-48 527	-76 728
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-48 527</b>	<b>-76 728</b>



Organisasjonsnr: 911 810 220  
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 961	26 788
Andre fordringer		261 113	210 036
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		719 273	666 977
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		719 273	666 977
Sum omløpsmidler		1 009 348	903 801
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 009 348</b>	<b>903 801</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	700 116	748 643
Sum opptjent egenkapital		700 116	748 643



Sum egenkapital	700 116	748 643
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	3 400	-5 551
Annen kortsiktig gjeld	9 305 831	160 708
Sum kortsiktig gjeld	309 231	155 158
Sum gjeld	309 231	155 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 009 348	903 801



Organisasjonsnr: 911 810 220  
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

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**

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

**Note**

3

**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 ordinært årsmøte 2025

*Tjuvholmen*

**Sameiet Tjuvholmen 510-8**

Årsberetning/Regnskap



## Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisse fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til  
forretningsfører: BORI BBL  
Benytt e-post: [felleskostnader@bori.no](mailto:felleskostnader@bori.no)

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.  
Benytt epost [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no)

## Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

BORI BBL er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

Sameiet Tjuvholmen 510-8



## Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2025 i Sameiet kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

### FULLMAKT

Eier av seksjon \_\_\_\_\_ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....  
(Seksjonseiers underskrift)

.....  
(Dato)

Sameiet Tjuvholmen 510-8



## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen 510-8 avholdes med digital avstemming. Skriftlige spørsmål/kommentarer til saker i innkallingen bes rettes til styret innen **fredag 30. mai 2025 kl. 12:00**. Styret vil avholde et fysisk møte på **mandag 2. juni 2025 klokken 18:00** i parkeringsgarasjen på plan 2 for gjennomgang av innkallingen. Alle seksjonseiere vil motta egen e-post med link for avstemning **tirsdag 3. juni 2025** og avstemningen avsluttes/stenges **torsdag 5. juni 2025 kl. 16:00**.

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og én eller to personer til å underskrive protokollen.
- C) Opptak av navnefortegnelse.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.

#### 2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2024 tas til etterretning.

#### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2024 som er gjort opp med et underskudd på kr -48.527 fastsettes som sameiets årsregnskap og føres mot konto for egenkapital.

#### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2024/2024 foreslås til kr 170.000 eks. arbeidsgiveravgift. Kostnaden er inkludert i budsjettet for 2025 og styret fordeler honoraret internt. Styreleder honoreres iht. avtale med kr 120.000 som inngår i godtgjørelsen.

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2024/2025 fastsettes til kr 50 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt. Styreleder honoreres iht. avtale med kr 120.000.

#### 5. TILGANG TIL FORSIKRINGSPOLISE – TILLEGG VEDTEKTENES § 2. NYTT 9. LEDD

Forslaget er fremmet av Tjuvholmen Parkering AS v/Selvaag Eiendom AS.

Selvaag Eiendom AS er en betydelig eier av næringsseksjoner i sameier bestående av bolig og næring (kombinertsameier). Selvaag Eiendom AS er 100% eier av Tjuvholmen Parkering AS («TP») som igjen eier næringsseksjonene i herværende sameie.

Ved pantsikring/finansiering/refinansiering krever kredittinstitusjoner dokumentasjon på gjeldende forsikring. For boligseksjonene henter normalt bankene ut en forsikringsattest fra forsikringsselskapet. For finansiering av næringsseksjoner krever kredittinstitusjonene kopi av hele forsikringspolisen. Det fremmes derfor også vedtektsendring for å klargjøre innsynsrett til slik forsikringspolise for næringsseksjonene.

Tjuvholmen Parkering AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 2, nytt 8. ledd:

Sameiet Tjuvholmen 510-8



*«Alle seksjonseiere kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut politen dekkes av seksjonens eier.»*

Forslag til vedtak:

Vedtektene endres i tråd med forslaget.

## **6. INNSYN REGNSKAP – TILLEGG VEDTEKTENES § 3. NYTT 7. LEDD**

Forslaget er fremmet av Tjuvholmen Parkering AS v/Selvaag Eiendom AS.

Selvaag Eiendom AS er en betydelig eier av næringsseksjoner i sameier bestående av bolig og næring (kombinertsameier). Selvaag Eiendom AS er 100% eier av Tjuvholmen Parkering AS («TP») som igjen eier næringsseksjonene i herværende sameie.

Kostnadsfordeling i sameiet er nedfelt i sameiets vedtekter. For å bidra til å kvalitetssikre at regnskapene blir ført i tråd med kostnadsfordelingen, og unngå korreksjoner i ettertid, er det avgjørende at næringsseksjonene har tilgang til sameiets regnskap. Næringsseksjonseier viderefakturerer også deler av sine felleskostnader til leietakerne av de respektive lokalene. For å sikre at det kun viderefaktureres kostnader som leietaker er forpliktet til å dekke er det behov for innsyn helt ned til bilagsnivå. Av hensyn til forutsigbarhet og klarhet er det i alle tilfelle ønskelig å forankre en slik innsynsrett direkte i selve vedtektene.

Tjuvholmen Parkering AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 3, nytt 7. ledd:

*«Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig.»*

*Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørsler. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.»*

Styrets innstilling:

Styret anser at forslaget forskjellsbehandler seksjonseiere som i utgangspunktet skal behandles likt. Saken bør trekkes.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende vedtak:

Vedtektene endres i tråd med forslaget.

## **7. OMSETNING AV SEKSJONER – ENDRING AV VEDTEKTENES § 2, 3. LEDD**

Styret mottar en del spørsmål som gjelder salg av parkeringsplasser og hvilke regler som gjelder. Alle seksjoner (parkeringsplasser) er i utgangspunktet tilknyttet en spesifikk boligseksjon, og kan i utgangspunktet bare overdras sammen med boligseksjonen. Det finnes et unntak hvor seksjonen alternativt kan overdras til en annen eier i samme boligsameie. Dette kommer frem av sameiets vedtekter og den urådigheten som er registret i grunnboken hos Kartverket.

Ordlyden i sameiets vedtekter kan i oppfattes noe utydelig når det gjelder hvilket boligsameie seksjonen (parkeringsplassen) er tilknyttet iht unntaket. I grunnboken er denne urådigheten tydelig spesifisert.

Sameiet Tjuvholmen 510-8



Styret er pålagt å påse at omsetningsbegrensningene overholdes og gjør dette løpende. Styret har derimot ikke innsyn i salg av boligseksjoner, og/eller når seksjoner selges uten registrering av ny hjemmelshaver. Det forekommer også salg av boligseksjoner hvor tilknyttet parkeringsseksjon ikke selges.

Styret vil alltid etterstrebe at omsetningsbegrensningen overholdes, men pga. begrenset innsyn kan ikke styret garantere at det overholdes i alle situasjoner. På bakgrunn av overstående foreslår styret en noen mindre endringer i vedtektenes § 2, 3. ledd.

Nåværende tekst er som følgende:

*«Seksjoner som overdras til eiere av boligseksjoner i overliggende eiendommer på Tjuvholmen for å tjene som parkeringsplasser for disse boligseksjonene kan i utgangspunktet bare overdras videre sammen med den/de aktuelle boligseksjonene de er knyttet til. Dog kan seksjonene overdras videre til andre i det/de aktuelle boligsameiene». Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Styret skal påse at omsetningsbegrensningene i dette avsnitt overholdes.»*

Forslag til ny tekst:

*«Seksjoner som overdras til eiere av boligseksjoner i overliggende eiendommer på Tjuvholmen for å tjene som parkeringsplasser for disse boligseksjonene kan i utgangspunktet bare overdras videre sammen med den aktuelle boligseksjonen de er knyttet til. Dog kan seksjonene overdras videre til andre eiere i det aktuelle boligsameiet. Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Styret skal påse at omsetningsbegrensningene i dette avsnitt overholdes i den utstrekning det er mulig.»*

Forslag til vedtak:

Vedtektene endres i tråd med forslaget.

## 8. ENDRING AV ORDENSREGLER

Oslo Kranbilservice har i utgangspunktet avvirket sin virksomhet med borttauing av biler fra privat eiendom fra 1. januar 2025. Bakgrunnen er endret praksis hos Parkeringsklagenemda hvor bileiere kan sende inn en klage til nemda, og deretter hente ut sin bil uten å må betale for borttauingen før det foreligger en avgjørelse. Parkeringsklagenemda har i tillegg blitt striktere i sin vurdering av hvorvidt borttauing var nødvendig som har medført at flere bileiere har fått medhold.

Det forekommer fremdeles en del feilparkeringer på Tjuvholmen, og til tider kan det være behov borttauing når nødvendig. Alle parkertingssameier på Tjuvholmen har blitt enige om å inngå en avtale med Oslo kranbilservice gjennom deres selskap UniPark hvor det kan ilegges en kontrollavgift innen 1 time som er kostnadsfritt, og en mulighet for borttauing hvor rekvirent betaler for borttauingen (ca. kr 8.000).

Med den nye avtalen kan dagens skilter opprettholdes, men det må gjøres noen endringer i teksten på skiltene som vil klistres over dagens tekst. Vedlegg 1. viser den nye teksten.

Sameiets ordensregler må endres som følge av den nye avtalen. Styret foreslår følgende endring av ordensreglene § 19.

Nåværende tekst er som følgende:

*«Hvis seksjonseier, bruksrettshaver eller leietaker oppdager at noen har feilparkert på den plassen han/hun disponerer kontaktes Oslo Kranservice kontaktes på tlf. 915 43000 eller*

Sameiet Tjuvholmen 510-8



*www.oslokranbilservice.no for borttauing. Responstiden for borttauing er maks 1 time. Ved feilaktig borttauing av kjøretøy står rekvirent ansvarlig for kostnaden dette skulle medføre.»*

Forlag til ny tekst:

*«Hvis seksjonseier, bruksrettshaver eller leietaker oppdager at noen har feilparkert på den plassen han/hun disponerer, kan seksjonseier av plassen kontakte styret som vil vurdere å bestille ileggelse av kontrollavgift eller borttauing gjennom Oslo Kranservice. Ved feilaktig ileggelse av kontrollavgift eller borttauing av kjøretøy står rekvirent ansvarlig for kostnaden dette skulle medføre.»*

Forslag til vedtak:

Endringen godkjennes av årsmøtet

## 9. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har frem til årsmøtet bestått av 3 medlemmer.

Styreleder:	Eivind Schackt	2024
Styremedlem:	Jan Inge Storheill	2025
Styremedlem:	Finn Aage Aasmundsen	2024

Jan Inge Storheill stiller til gjenvalg for en ny periode. Styret har mottatt forslag til alternativ kandidat for valg av nytt styremedlem for 2 år som er Irina Jonsson.

### A) Valg av styremedlem for 2 år

- i) Styremedlem Jan Inge Storheill stiller til gjenvalg for 2 år
- ii) Seksjonseier Irina Jonsson stiller til valg for 2 år

Oslo, 23.05.2025

Styret

i

Sameiet Tjuvholmen 510-8

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.

Deltagelse vil registreres ved din stemmegivning. Digital avstemning leveres innen oppsatt frist.

Sameiet Tjuvholmen 510-8



## ÅRSBERETNING FOR 2024

### 1. TILLITSVALGTE

Siden årsmøte den 12. juni 2024 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

#### STYRET:

Styreleder: Eivind Schackt  
Styremedlem: Jan Inge Storheill  
Styremedlem: Finn Aage Aasmundsen

#### VALGT:

2024 (2 år)  
2023 (2 år)  
2024 (2 år)

### 2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

#### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL. Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

#### EIENDOMMEN

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 bruksnr. 8 i Oslo kommune og er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 911 810 220. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Sameiet består av to p-plan i kasse 4 som ligger over hverandre, P2 med 110 seksjoner og P4 med 112 seksjoner, totalt 222 seksjoner. 14 seksjoner benyttes i dag som lager/bod og Tjuvholmen Parkering AS eier 86 seksjonerte p-plasser i sameiet.

#### SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

#### VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten leveres av Tjuvholmen Drift AS. Ta kontakt med driftssentralen ved strømstans, heisstans, lekkasjer og ved eventuelle lignende hendelser. Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8. Vakttelefon 23 11 88 99, e-mail: [drift@tjuvholmen.no](mailto:drift@tjuvholmen.no)  
Se også <http://www.tjuvholmendrift.no/> for praktisk informasjon.

#### FORSIKRING

Sameiets eiendommer har næringslivsforsikring gjennom i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 90112501. Dette er en samordnet forsikring for alle parkeringssameier på Holmen. Egenandelen pr. skade vil i 2025 utgjøre kr 25 000. For perioden 2024/2025 har forsikringspremien økt med 23,5% for sameiet som er en del av felles oppkjøpe av forsikringer på Tjuvholmen

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.



### 3. STYRETS ARBEID

Styret har etter årsmøte den 12. juni 2024 brukt tid på løpende drift samt organisere virksomheten i sameiet, spesielt samordningen med andre parkeringssameier og fordelingen av kostnader på Tjuvholmen gjennom PU (Parkeringsutvalget).

Styret har avholdt 4 styremøter i perioden. I tillegg har styret hatt løpende kontakt og kommunikasjon inkl. epost og telefon. Styreleder har deltatt i 5 PU møter og 4 møter i Kontaktutvalget som leder for PU. Nedenfor vil vi gjennomgå de ulike sakene styret har arbeidet med.

Sameiet har styremail ([tjuvholmen51008@gmail.com](mailto:tjuvholmen51008@gmail.com)) og eget fagområdet «510-8» på [www.boligperm.no](http://www.boligperm.no). Seksjonseiere har også tilgang til en Dropbox løsning hvor nyttig informasjon som vedtekter, ordensregler, årsmøter mm. finnes tilgjengelig. Klikk [Informasjon om Sameiet Tjuvholmen 510-8](#) (passord t5108).

#### Sameiet

Sameiet Tjuvholmen 510-8 ble stiftet den 30 august 2012 og het opprinnelig Sameiet Garasjeeiendom 2. Nåværende 222 seksjoner var opprinnelig fordelt på 16 samleseksjoner. Disse ble formelt reseksjonert i mars 2020 slik at hver parkeringsplass ble en seksjon. Deretter ble seksjoner overskjøtet til alle som tok imot tilbudet om å konvertere sin bruksrett til eierseksjon.

Sameiet er nå i ordinær drift etter oppstart i 2020. Styret har fått god orden på den løpende driften og deltatt aktivt i samarbeidet av den overordnede driften mellom alle 8 sameier i garasjeanlegget på Holmen.

#### Tjuvholmen Infrastruktur AS

En rekke avtaler med ulike leverandører går på tvers av flere sameier på Holmen. Tjuvholmen Infrastruktur AS belaster vårt sameie med vår andel av kostnader til felles infrastruktur som energi, vakthold, vedlikehold av fellesarealer etc. Styret har rett til fullt innsyn i de avtaler som inngås mellom leverandører og Tjuvholmen Infrastruktur AS hvor vårt sameie blir belastet kostnader.

#### Tjuvholmen Drift AS

Tjuvholmen Drift AS («TD») følger opp drifts- og serviceavtalene på vegne av sameiet og sørger for at lovpålagte kontroller gjennomføres. TD ivaretar også sameiets HMS-ansvar. Det nye ladeanlegget i samarbeide med MER er sameiets direkte ansvar.

#### Parkeringsutvalget (PU)

Det ble høsten 2020 tatt initiativ til å etablere et felles forum for alle parkeringssameiene på Tjuvholmen (totalt 9) for å koordinere oppgaver som er felles for alle sameiene og derved spare ressurser for alle. Alle styrer er representert i dette forumet og Eivind Schackt er leder av Parkeringsutvalget.

Temaer som er tatt opp er håndtering av felles avtaler, vedlikehold, fordeling av felles kostnader, forsikringsordninger, skilting, samordning av ordensregler mm. PU har også vedtekter som regulerer beslutninger, avtaler, kostnadsfordelinger, fullmakter og budsjetter mellom medlemmene i PU.

Sameiet Tjuvholmen 510-8



## **Adkomstvei til vårt sameie**

For å komme fra offentlig vei inne ved Filipstad må seksjonseiere først kjøre gjennom Sameiet Tjuvholmen 510-1 (Odden) og forbi foten ut på rampen til broen over til Holmen.

Ved innkjøring til garasjelegget på Holmen passerer vi over til Sameiet Tjuvholmen 510-7 som eier kjøreadkomsten, kjørebane og hele fellesparkeringen ned til P8 før vi kjører inn porten til øvrige sameier i respektive p-plan. Sameiet Tjuvholmen 510-7 eies av Tjuvholmen Parkering.

Det har blitt nedlagt et betydelig arbeid i etableringen av kostnadsfordelings- prinsipper for begge ovennevnte sameier som fordeler en andel sine kostnader for bruk av deres kjørebane, kostnadene fordeles både til TI og parkeringssameier.

## **Parkeringsystem**

Tjuvholmen Parkering AS innført skiltgjenkjenning i 2021 som adgangskontroll i parkeringsanleggene på Tjuvholmen, dette fungerer også som grunnlaget for den avgiftsbelagte parkeringen. Tjenesten leveres av Onepark som drifter løsningen med systemet Autopay.

Det tidligere systemet med kort/brikker for innkjøring til sameiene finnes fremdeles. For bestilling av adkomstbrikker og kort til garasjen gjøres dette som vanlig via [www.boligperm.no](http://www.boligperm.no) og for kjøretillatelse (automatisk åpning av kjørekort) kontaktes styret.

Det er til tider mange kjøretøy parkert utenfor hotellet/Åpen bakeri som fører til dårlig fremkommelighet, begrenset oversikt, og farlige situasjoner. For å forbedre denne situasjonen er området omgjort til avgiftsbelagt sone hvor det er satt opp skilter og kameraer. Det gjennomføres nå en testperiode for å avdekke bruksmønsteret, og tilrettelegge for faste leverandører f.eks. til hotellet. Deretter er det planlagt en karenstid på 15 min og kr 200 pr påbegynt 30 min i parkeringsavgift.

Området er koblet sammen med Tjuvholmen Parkering sitt anlegg og blir ivaretatt av OnePark. Inntektene for parkeringsavgifter vil gå til TI, fratrukket kostnader forbundet med investeringen i kameraer, og løpende drift.

## **Tvister**

Sameiet har ingen pågående tvister.

## **Ordensregler**

Styret minner om sameiets ordensregler. Det er få brudd på ordensreglene i sameiet, avvikene er de samme som tidligere år med oppbevaring på p-plasser, oppbevaring for nærme sprinkler for de som har boder i bakkant, og feilparkering, dvs. parkering for langt ut i kjørebane. Det skal være minimum 50 cm klarering mot sprinkelholder, og parkeres maks 40 cm fra oppmerket parkeringsfelt.

## **Innbrudd og overvåkning**

Styret har ikke mottatt noen henvendelser om hærverk eller innbrudd i perioden. Vi gjør oppmerksom på kameraovervåkning mot kjøreporten fra utsiden av anlegget.



## **Brannvern**

Det er gjennomført årlig brannrisikovurdering av hele garasjelegget på Holmen, inkludert vårt sameie. I hovedsak er vi godt brannsikret, med et garasjeanlegg i betong, sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, røyk/varmedetektorer, brannslanger og annet slukkeutstyr. Det ble avdekket noen mindre avvik som er rettet.

Tjuvholmen Drift har endret sin struktur og deres tidligere brannversansvarlig som sluttet er ikke erstattet. Styret vurderer å inngå en brannvernleder avtale med Newsec Prosjekt sammen med øvrige parkeringssameier på Holmen for å sikkerstille at alle rutiner og krav opprettholdes.

Det ble gjennomført kontroll og risikovurdering av alle elektriske uttak på seksjonerte p-plasser inkl. ladere for el-bil ladning (både nye og gamle) i 2024, neste kontroll blir i 2025. Kontrollen utføres av TLS Elektro.

## **Risikovurdering**

Det ble gjennomført en risikovurdering av parkingsanleggene på Tjuvholmen i januar 2020. Bilparken i Norge har endret seg de siste 5 årene med et stort antall elbiler i parkeringsanlegget, og sameiet har installert et nytt ladeanlegg med et stort antall ladepunkter.

På bakgrunn av den nye situasjonen besluttet alle parkeringssameier på Tjuvholmen å gjennomføre en ny risikovurdering som ble utført i januar 2025. Vurderingen ble gjort av samme firma som utførte oppdraget i 2020 (Ullerud AS) som nå er en del av Brakon AS. Rapporten er vedlagt innkallingen.

Parkeringsanlegget på Holmen er ansees å være i god stand og det er gjennomført forbedringer sammenlignet med situasjonen 2020. For 510-8 var det påpekninger som gjelder innbygde garasjer og åpne porter som sperrer for sprinkler, ikke innsyn boder iht brannkonseptet fra Multiconsult, brannslangeskap som kan sperret ved parkering av større biler, og ikke tilstrekkelig dekning med brannslanger. Det ble også avdekket boder hvor det lagres for nære sprinkler mm.

Begrenset innsyn i boder er kjent fra tidligere, men vurdert tilstrekkelig med 1/3 som er åpent i dag. Etter forrige risikovurdering ble det montert ekstra brannslukningsapparater slik at dekning var tilfredsstillende, men med økt el-bil park vann hvor den primære slukningsmetoden er vann ansees ikke dekningen tilfredsstillende. Det ble opplyst fra Brakon at ved brann skal garasjen evakueres umiddelbart og forsøk på å slukke brann i en el-biler skal unngås da det raskt kan bli høy varmeutvikling.

Det påligger hvert sameie å vurdere/utbedre avvik i på egen eiendom, men tiltak samordnes på tvers av sameier for bedre kostnadseffektivitet.

## **Omsetning av garasjeplasser**

Vedtektens § 2 angir reglene for omsetning av garasjeplasser. Garasjeplassen er i utgangspunktet knyttet til en boligseksjon hvor seksjonseiere kan selge garasjeplassen med boligseksjonen, eller til andre i det boligsameiet man tilhører – ingen andre. Det har vært en del spørsmål rundt hvem p-plasser kan selges til så styret har foreslått en presisering i vedtektene, se punkt 7. i innkallingen

## **Ladeanlegg for elbil**

Mer se opp driftsavtalen av ladeanlegget før sommeren 2024. Wattif ble valgt som ny leverandør



for alle parkeringssameier på Tjuvholmen etter en gjennomgang av mulige operatører. Betingelsene hos Wattif ble fremforhandlet og er det samme som hos Mer. Overgangen skulle opprinnelig bli gjennomføres senhøsten 2024, men ble flyttet til januar 2025 for å sikkerstille en smidig overgang. Ladeanlegget fungerer bra med Wattif, og alle rutiner er på plass.

Til orientering fungerer oppstart av lading med Wattif noe annerledes sammenlignet med Mer. Ved tilkobling hos Wattif sjekker laderen først tilgjengelig kapasitet før den setter i gang å lade med den kapasiteten som er tilgjengelig. Hos Mer ble det gitt full kapasitet med en gang, og så justerte laderen seg ned til tilgjengelig kapasitet. Dette kan oppleves ved at laderen står og blinker en liten stund før den begynner å lade. Bakgrunnen for denne endringen ligger i ulik håndtering av lastbalanseringen hvor Wattif sin løsning er skybasert, og Mer sin var hardware basert. Ladeprisen i MER anlegget ble senket til kr 1,90 fra 14. januar 2025 og styret vil vurdere prisen igjen i løpet av juni/juli 2025.

Wattif har varslet en økning av den faste månedsprisen fra kr 59 til kr 89 pr mnd. fra 1. november 2025. Denne økningen var ventet da de fleste ladeaktører går med underskudd og må juster sine priser. I vårt sameie er den faste avgiften eneste inntektskilde for Wattif da vi selv eier ladeanlegget anlegget og har egen strømvtaale.

#### **Gamle ladere og stikkontakter**

Det er 9 seksjoner som er tilknyttet det faste strømmettet med vanlig stikkontakt i bod, og 8 er tilknyttet med gamle el-bil ladere for ladning av el-bil/hybridbil. Vanlige stikkontakter er ikke lenger tillatt til bruk av el-bil/hybridbil lading.

Det er installert serie målere for alle som er tilknyttet det faste strømmettet med el-bil ladere med avlesning og avregning 2 ganger i året. Kostnaden for avlesning/avregning dekkes av respektive seksjonseier.

#### **Kjøreporter**

Kjøreporten i plan 4 var i dårlig stand og det ble byttet til en ny port i 2024 som er levert av Port Øst, de har levert alle nye porter på Tjuvholmen i 2024.

Den nye porten kostet kr 102.250 inkl. mva ferdig installert inkl. fjerning av den gamle porten, dette var iht tilbud og er belastet regnskapet i 2024. Porten har 3 års garanti og serviceavtale er inngått.

#### **Vedlikeholdsprosjekt Odden**

Odden gjennomførte er større vedlikehold i 2024 hvor det ble lagt nytt dekke i hele parkeringssameiet og vegger ble malt. I forbindelse med dette prosjektet ble felles kjørebane på Tjuvholmen utbedret hvor det ble lagt nytt dekke samt etablert fartsdumper. Sameiets andel av den totale kostanden var 78TNOK som ble belastet regnskapet i 2024.

#### **Energi**

Sameiet har 3 egne AMS strømmålere i det faste nettet, en måler for hvert p-plan og en for el-bil lading. Måleren på plan 2 dekker også strømforbruk av 2 vifter som betjener hele kasse 4 (plan 2,4,6,8) hvor forbruk viderefaktureres til fordeling på alle plan.

#### **Vasking av kjørebaner**

Kjørebaner vaskes 1 gang i måneden i perioden oktober til mars, i desember/januar vaskes

Sameiet Tjuvholmen 510-8



også p-plasser hvis biler blir flyttet. Dette har fungert utmerket og bidrar samtidig til et godt vedlikehold av kjøredekket. Styret vil inngå samme avtale for neste sesong.

## **Taueavtale**

Oslo Kranbilservice avvirket sin tjeneste med borttauing fra privat eiendom fra 1/1-25. Bakgrunnen var endringer hos parkeringsklagenemda som medførte vanskeligheter med å inndrive fordringer. Dette betyr i utgangspunktet at alle parkerings sameier må oppdatere sine ordensregler, og skilting må endres/fjernes.

Muligheten for borttauing har først og fremst en preventiv funksjon for å unngå feilparkering. På bakgrunn av dette har parkeringsutvalget vært i kontakt med daglig leder i Oslo Kranbilservice for å vurdere muligheten til å kunne opprettholde borttauing.

Parkeringssameiene på Tjuvholmen vil inngå en felles avtale med Oslo Kranbilservice hvor de kan ilegge kontrollavgift på kort varsel som er kostnadsfri for sameiene. Avtalen gir også mulighet for borttauing når nødvendig, men mot en kostnad på kr 8.000. Dette kan kun bestilles av styret når nødvendig. Ved inngåelse av avtalen kan dagens skilter opprettholdes, det må kun endres noe av teksten. Sameiets ordensregler må også oppdateres som kommer frem av sak 8 i innkallingen.

## **Boder**

Det er 100 seksjoner som har boder i bakkant av sin parkeringsplass. Vi minner om at det ikke må lagres eksplosjonsfarlig eller brannfarlig materiale i bodene. Det er ikke tillatt å tildekke bodene og retningslinjer framgår av ordensreglene.

## **Fellesutgifter og engangskostnader**

Styret besluttet å øke fellesutgiftene med 4% fra 1.1.2025. Seksjonseiere med eksisterende strøm- og ladeuttak blir fakturert kr 250,- pr. måned. For seksjoner med el-bil lader er beløpet et a-konto beløp som inngår i avregningen mot faktisk forbruk.

## **Utbedring av riss mellom parkeringsplasser**

Som tidligere informert er det avdekket en del sprekker i åpningen til skillevegger mellom til p-plasser på plan 4. Dette er kartlagt og totalt har vi 14 lokasjoner hvor dette må utbedres. Prinsippet er det samme som ved reparasjonen av betongskjøter i 2023, utbedring av sprekkene vil hindre inntrenging av saltvann/klorider mellom betongplatene som på sikt kan skade armeringen i betongen. Tiltaket har en estimert kostnad på 63TNOK som er samkjøres med øvrige sameier. Det vil hentes inn konkurrerende tilbud og utbedringen gjennomføres i 2025.

## **4. REGNSKAPET FOR 2024**

Årsregnskapet viser et underskudd på kr -48.527. Resultatet kommer frem i resultatregnskapet og er ført mot konto for egenkapital.

Inntektene i 2024 var totalt kr 1.835.275 som er i linje med budsjett, men totale driftskostnader var totalt kr 1.889.310 og kr 307.204 over budsjett. De høyere driftskostnadene er knyttet til høyere kostnader på flere områder.

Ti kostanden var 192TNOK over budsjett som inkluderer utbedring av felles kjørebane på Odden med 78TNOK, høyere fjernvarmekostander på 44TNOK, og større vedlikehold på 88TNOK (reparasjon av trappeløp i Tjuvholmen Allé 19, reparasjon av heiser mm).

Sameiet Tjuvholmen 510-8



Fra Tjuvholmen 510-7 som er felles kjørebane på Holmen var avviket mot budsjett 110TNOK som består av høyere TI kostander inkl. kjørebane Odden, økte vedlikeholdskostnader inkl. maling av nedkjøring, VVS (etablering av brannpost) mm. Sameiet ble også fakturert sent for alternativ parkering fra vedlikeholdsprosjektet i 2023 på 50TNOK som belastet regnskapet i 2024.

Egenkapitalen til sameiet per 31. desember 2024 er kr 700.116 og likviditet/bankbalansen kr 701.273. Likviditeten til sameiet er god og pr. 30.04.25 utgjør dette 915TNOK.

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## 5. BUDSJETT 2025

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader 2024 som gir en omsetning på kr 1.779.681 og et overskudd på kr 50.560.

Budsjettet fremgår i kolonnen til høyre som en del av regnskapet for 2024. Oversikten er basert på en økning av felleskostnader på 4%.

**Oslo, 23.5.2025**

**Styret**

**i**

**Sameiet Tjuvholmen 510-8**

**Eivind Schackt /s/**

**Styreleder**

**Jan Inge Storheill /s/  
Styremedlem**

**Finn Aage Aasmundsen /s/  
Styremedlem**

Sameiet Tjuvholmen 510-8



Sameiet Tjuvholmen 510-8

## Årsoppgjør 2024

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Sameiet Tjuvholmen 510-8 org.nr. 911810220



## Resultatregnskap 2024

Sameiet Tjuvholmen 510-8  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 711 232	1 647 160	1 710 438	1 779 681
Annen driftsinntekt	2	124 043	1 467 881	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 835 275</b>	<b>3 115 041</b>	<b>1 710 438</b>	<b>1 779 681</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	193 970	193 970	193 970	205 380
Konsulenttjenester	4	94 155	88 398	91 498	95 000
Rep og vedlikehold	5	668 320	2 251 770	533 197	605 692
Forsikringer		101 843	82 480	110 000	140 000
Energi og fyring		205 658	172 119	120 000	135 653
Driftskostnader	6	226 688	224 678	243 139	245 737
Kostnader til fellessameier		384 468	172 687	274 102	285 459
Andre driftskostnader	7	14 209	21 076	16 200	16 200
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 889 310</b>	<b>3 207 179</b>	<b>1 582 106</b>	<b>1 729 121</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-54 035</b>	<b>-92 138</b>	<b>128 332</b>	<b>50 560</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		5 508	15 410	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>5 508</b>	<b>15 410</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-48 527</b>	<b>-76 728</b>	<b>128 332</b>	<b>50 560</b>
Overført til annen egenkapital	8	-48 527	-76 728	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-48 527</b>	<b>-76 728</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2024 for Sameiet Tjuvholmen 510-8



## Balanse 31.12.2024

Sameiet Tjuvholmen 510-8  
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Forskuddsbetalte kostnader	128 430	101 843
Kundefordringer	28 961	26 788
Andre fordringer	132 683	108 193
Bankinnskudd, kasse o.l.	701 273	645 777
Skattetrekkonto	18 000	21 200
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>1 009 348</b>	<b>903 801</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 009 348</b>	<b>903 801</b>

Balanserapport 2024 for Sameiet Tjuvholmen 510-8



## Balanse 31.12.2024

Sameiet Tjuvholmen 510-8  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	700 116	748 643
<b>Sum egenkapital</b>		<b>700 116</b>	<b>748 643</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 400	-5 551
Annen kortsiktig gjeld	9	305 831	160 708
Sum kortsiktig gjeld		309 231	155 158
<b>Sum gjeld</b>		<b>309 231</b>	<b>155 158</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 009 348</b>	<b>903 801</b>

Sameiet Tjuvholmen 510-8

Eivind Schackt  
Styrets leder

Jan Inge Storheill  
Styremedlem

Finn Aage Aasmundsen  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Tjuvholmen 510-8



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	1 588 632	1 527 360	1 587 774	1 652 177
Tillegg for EL	51 000	51 000	51 000	53 040
Tillegg for bod	71 600	68 800	71 664	74 464
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 711 232</b>	<b>1 647 160</b>	<b>1 710 438</b>	<b>1 779 681</b>

### Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm	-15 950	10 847	0	0
Andre inntekter	3 600	1 317 966	0	0
El bil/ladeanlegg	136 393	139 068	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>124 043</b>	<b>1 467 881</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



### **Note 3 Lønns- og personalkostnader**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	170 000	170 000	170 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	23 970	23 970	23 970	25 380
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>193 970</b>	<b>193 970</b>	<b>193 970</b>	<b>205 380</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### **Note 4 Konsulenttjenester**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Revisjon	10 000	10 000	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	76 595	73 185	76 498	80 000
Andre forvaltningstjenester	7 560	5 578	5 000	5 000
Juridisk bistand	0	-2 750	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	2 384	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>94 155</b>	<b>88 398</b>	<b>91 498</b>	<b>95 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	5 901	49 910	20 000	20 000
Vedlikehold elektro	5 021	6 159	70 000	70 000
Vedlikehold heis	5 043	9 059	20 000	20 000
Vedlikehold garasjer	107 000	1 752 277	50 000	118 000
Vedlikehold brannsikring	0	13 129	10 000	25 633
TI kostnader	545 355	421 236	363 197	352 059
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>668 320</b>	<b>2 251 770</b>	<b>533 197</b>	<b>605 692</b>

Kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS er sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen. Sameiet betaler a-konto beløp hvert kvartal, som deretter avregnes mot faktiske kostnader pr 31.12 hvert år. Avregningen fra Tjuvholmen Infrastruktur AS gir en god oversikt over hvilke kostnader som sameiet betaler for.

## Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	174 761	172 851	183 139	185 737
Renholdstjenester	51 927	51 827	60 000	60 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>226 688</b>	<b>224 678</b>	<b>243 139</b>	<b>245 737</b>



## Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	11 307	15 572	15 000	15 000
Nøkler, låser og skilt	0	325	0	0
Annet driftsmateriale	35	1 479	0	0
Lisenser/software	0	2 500	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	1 200
Konstaterte tap på fordringer	1 667	0	0	0
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>14 209</b>	<b>21 076</b>	<b>16 200</b>	<b>16 200</b>

## Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	748 643	825 371
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-48 527	-76 728
Sum opptjent egenkapital 31.12	700 116	748 643
Annen egenkapital 31.12	700 116	748 643
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>700 116</b>	<b>748 643</b>



## Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	18 000	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	5 641	1
Forskudd fra kunder	7 998	41 075
Andre påløpte kostnader	263 753	0
Avsatte påløpte kostnader	10 440	0
Annen kortsiktig gjeld	0	119 633
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>305 831</b>	<b>160 708</b>

Strøm/nett 4.kvartal 2024	68 198
Vask av kjørebane desember	3 400
Avregning TI-kostnader 2024	192 155
<b>Andre påløpte kostnader</b>	<b>263 753</b>
<u>El-bil avregning</u>	<u>10 440</u>
<b>Avsatte påløpte kostnader</b>	<b>10 440</b>

## Arbeidskapital

	2024	2023
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>748 643</b>	<b>825 371</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-48 527	-76 728
B. Årets endring i arbeidskapital	-48 527	-76 728
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>700 116</b>	<b>748 643</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 009 348	903 801
- Kortsiktig gjeld	309 231	155 158
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>700 116</b>	<b>748 643</b>



## 4262 Årsregnskap 2024.pdf

Navn Dato  
**Schackt, Eivind** 2025-05-02

Identifikasjon

 bankID Schackt, Eivind


Navn Dato  
**Storheill, Jan Inge** 2025-04-28

Identifikasjon

 bankID Storheill, Jan Inge

Navn Dato  
**Aasmundsen, Finn Aage** 2025-05-02

Identifikasjon

 bankID Aasmundsen, Finn Aage



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



Til årsmøtet i Sameiet Tjuvholmen 510-8

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tjuvholmen 510-8 som viser et underskudd på NOK 48 527. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *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>.

Lillestrøm, 5. mai 2025  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

Signert av

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

05.05.2025 22:46:11

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



# Brakon

## Risikovurdering

Kartlegging av risiko tilknyttet P-hus Holmen



Holmen P-hus Tjuvholmen, 0250 Oslo

Dato: 05.03.2025

Revisjon: -



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	2	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

## 1 Innhold

1	Innhold.....	2
2	Innledning.....	3
3	Versjoner/revisjoner .....	3
4	Signaturer/kontroll.....	3
5	Oppdragsbeskrivelse.....	4
6	Branntekniske forskriftskrav og forutsetninger .....	4
7	Informasjon om bygget .....	5
8	Sammendrag .....	5
9	Nåværende bruk av bygget .....	6
10	Dagens sikkerhetsnivå .....	6
	10.1 Forutsetninger/begrensninger .....	7
	10.2 Risikoklasse / brannklasse .....	7
	10.3 Bæreevne og stabilitet.....	7
	10.4 Sikkerhet ved eksplosjon.....	7
	10.5 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk .....	8
	10.6 Brannseksjoner.....	8
	10.7 Brannceller .....	9
	10.8 Materialer og produkters egenskaper ved brann .....	14
	10.9 Tekniske installasjoner .....	15
	10.10 Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider - brannalarmanlegg .....	15
	10.11 Sprinkleranlegg.....	16
	10.12 Ledesystem.....	17
	10.13 Røykluker .....	18
	10.14 Manuelt slukkeutstyr .....	18
	10.15 Utgang fra branncelle .....	20
	10.16 Rømningsvei .....	21
	10.17 Tilrettelegging for rednings- og slökkemannskaper .....	21
	10.18 Annet .....	22
11	Målsetting .....	24
12	Tilsyn .....	24
13	Øvrige forhold – scenarier risikoforhold .....	25
	13.1 Påsatt brann utvendig.....	25
	13.2 Påsatt brann innvendig.....	25
	13.3 Brann forårsaket av feil bruk av elektrisk utstyr.....	26
	13.4 Brann forårsaket av feil ved elektrisk anlegg;.....	26
	13.5 Brann forårsaket av bar ild; .....	26
	13.6 Varme arbeider .....	26
14	Risiko - sammenstilling tabellform .....	27
	14.1 Registrerte risikoforhold.....	27
	14.2 Tiltaksplan .....	36



		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	3	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

## 2 Innledning

Dokumentinformasjon	
Prosjektnavn:	P-hus Holmen, Tjuvholmen, 0250 Oslo
Dokumentnummer:	Risiko.2025.13429
Revisjon:	-
Dato opprinnelig dokument:	20.01.2025
Dato dette dokument:	20.01.2025
Oppdragsgiver:	Sameiet Tjuvholmen 510-7
Kontaktperson	Eivind Schackt / <a href="mailto:schackt@gmail.com">schackt@gmail.com</a> / 45373282


## 3 Versjoner/revisjoner

Rev.	Versjon/kommentar/gjelder	Initialer	Dato
-	Sendt til oppdragsgiver	KT	06.02.2025

## 4 Signaturer/kontroll

Rapport skrevet av	Sign.	Rev.	Dato
Kjell A. Thune (KT) Mobil; 92 44 90 30 E-post; <a href="mailto:kt@brakon.no">kt@brakon.no</a>		-	05.02.2025
Kontroll av	Sign.		Dato
Hans Frost (HF) Mobil; 46 63 49 25 E-post; <a href="mailto:hf@brakon.no">hf@brakon.no</a>		-	06.02.2025



 <b>Brakon</b>		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	4	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

## 5 Oppdragsbeskrivelse

Brakon AS har fått i oppdrag fra Sameiet Tjuvholmen 510-7 å utarbeide en oppdatert risikovurdering av parkeringsanlegg Holmen. Holmen parkeringsanlegg er oppdelt og administreres av flere ulike sameier, hvor Sameiet Tjuvholmen 510-7 er oppdragsgiver på vegne av alle disse.

Det er tidligere utarbeidet en risikovurdering rapport v/Ullerud AS, datert januar 2020. Denne rapporten legges til grunn for denne nye risikovurdering rapporten, sammen med eksisterende brannsikkerhetsstrategi v/Multiconsult, datert 07.september 2011.

I tillegg er det gjennomført en visuell befaring i parkeringsanlegget 09.januar 2025.

Da Ullerud AS i ettertid er blitt fusjonert med annet selskap, som nå heter Brakon AS, så blir denne rapporten utarbeidet i ny Brakon mal – og angis ikke med revisjonsnummer.

Denne rapporten må ikke anses å være en prosjektering av de valgte løsninger i parkeringsanlegget/bygget, men en ren faglig risikovurdering av løsninger ut fra hvordan bygget fremsto på befaringstidspunkt.

Det forutsettes at parkeringsanlegg/bygning er godkjent slik det fremstår, iht. byggesak.

Risikovurderingen er foretatt med hovedfokus fra bygningseiers ståsted, men også brukers driftsforhold er inkludert i de vurderinger som er utført – med angivelse av evt. avvik og nødvendige tiltak som må iverksettes.

## 6 Branntekniske forskriftskrav og forutsetninger

Det er blitt forelagt en gjeldende brannstrategi for bygget v/Multiconsult, datert 07.09.2011.

Brannstrategi dokumentet beskriver på et overordnet nivå krav til hvordan brannsikkerheten i p-huset skal ivaretas i driftsfasen.

Teknisk forskrift av 1997 (TEK97), 4.utgave mars 2007, er benyttet som kravreferanse i brannstrategien. Bygningen er utvidet og endret i flere byggetrinn, slik at flere utgaver av veiledning til TEK97 har vært benyttet i byggesak. Løsningene følger likevel, i hovedsak, anbefalinger gitt i veiledning til TEK97 (VTEK) – 4.utgave.

Denne rapporten tar utgangspunkt i dagens bruk. I henhold til Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) er alle virksomheter pålagt å utføre risikoanalyser for å avdekke svakheter og risikoforhold i selve driften av virksomheten. Dersom ikke noe annet er påpekt, baserer vurderingene seg på momenter i internkontrollforskriftens §5 andre ledd, punkt 6, NS 5814 «Krav til risikoanalyser», NS 3901 «Risikoanalyse av brann i byggverk» m/veiledning, og Forskrift om brannforebygging § 9 og 12 under brannloven.

Ettersom P-hus Holmen er oppført iht. TEK97 (VTEK) 4.utgave, så legges denne og gjeldende dokument brannstrategi v/Multiconsult til grunn for videre vurderinger som gjøres.



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	5	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

## 7 Informasjon om bygget

Adresse	P-hus Holmen, Tjuvholmen – 0250 Oslo.
Gårds- og bruksnummer	210/2
Bruksområde	Parkeringshus under bakkenivå – tilhørende seksjonseiere i sameiet.
Antall tellende etasjer	4 etasjer – inndelt i 8 plan (under bakkenivå).
Areal Grunnflate	Grunnflate ca. 8200 m <sup>2</sup> pr. plan (som innehar «kasse» 1, 3 og 4)
Byggeår	Oppført ca. 2012
Branntekniske installasjoner	P-hus er utstyrt med: <ul style="list-style-type: none"><li>• brannalarmanlegg</li><li>• sprinkleranlegg</li><li>• ledesystem</li><li>• Røykventilering trapperom</li></ul>
Risikoklasse – jfr. TEK97	RKL2: P-hus og tekniske rom, lager
Brannklasse – jfr. TEK97	BKL 3
Brannvesen, innsatstid	P-hus Holmen har en forventet innsatstid innenfor 10 minutter, hvor nærmeste brannstasjon er Sentrum brannstasjon (Akershusstranda 55, 0150 Oslo) som ligger ca. 3,6 km fra P-anlegget.

## 8 Sammendrag

Parkeringskjeller Holmen er brannseksjonert mot byggene over bakken, hvor konstruksjonene mot byggene over bakken er utført som stabil branndekke-/vegg med brannmotstand minst REI 120-M A2-s1, d0 [A120]. Trappesjakt m/tilhørende heissjakt og eventuelle andre sjakter som bryter dette branndekket, er utført med omsluttende konstruksjoner REIM 120 og dør EI 120C [A120S] i anlegget, slik at de brannteknisk ikke betjener etasjene over bakken.


Parkeringskjeller er inndelt i 3 «kasser», hvor kasse 1 er åpen, med betongdekker/vegger i 4 plan. Branncelleskille mellom kasse 1 og kasse 3 og 4 er utført i betong og har klasse EI60/A2-s1, d0 [A60], med branngardin EI260 Sa/A2-s1, d0. OBRE må kunne åpne branngardinen, evt. frakoble motor og åpne manuelt.

Iht. brannstrategi v/Multiconsult, datert 07.09.2011, er det tillatt med boder i bakkant av p-plasser, hvor min. 1/3 av veggparti er åpent, boder må ha innsyn, maks. areal 2 boder <10 m<sup>2</sup>. Flere p-plasser er i ettertid blitt lukkede garasjer, flere boder har ikke innsynsmulighet, og det er oppsatt en ny lukket port inne i kasse 4, P6. Forholdene må dokumenteres.

Parkeringskjeller har brannalarmanlegg kat.1 med direkte varsling til døgnbemannet vekttertjeneste på stedet, og til brannvesenet – hvor vekttertjenesten normalt vil ha tid til å kunne sjekke alarmsted og evt. slå av alarm før brannvesenet mottar alarm.

P-anlegget er fullsprinklet, med visse unntak.



		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	6	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Det er montert ledelys, de branntekniske innretninger er opplyst blir ivaretatt med avtale om kontroll og vedlikehold, hvor vektertjenesten på området går jevnlig kontrollrunder.

Det synes være supplert med noe manuelt slukkeutstyr i nyere tid og dekning synes nå være ivaretatt. Dog må det sikres at alt slukkeutstyr er enkelt tilgjengelig, hvor plassering av utstyr må hensynta tilgang vis-a-vis parkerte biler. Slagretning på brannslangeskap bør også være ivaretatt iht. hvilken retning slangen skal kunne dras med ut.

Det er i nyere tid tilrettelagt for og etablert vesentlig flere el-bil ladere, hvor det er etablert nye høyspenning trafostasjoner som er opplyst å sikre 250 ampere eller høyere – med inntil 22 ampere i hver enkelt el-til lader. All etablering av ladestasjoner må omsøkes og etableres via sameiet, for å sikre at alle ladestasjoner er utført iht. godkjent løsning. Og hvor det foreligger en felles avtale om jevnlig kontroll og vedlikehold av alle ladestasjoner.

**EN RISIKOVURDERING ER EN KONTINUERLIG PROSESS, OG PUNKTENE FRA DENNE RAPPORTEN MÅ DERFOR GJENNOMGÅS OG AVVIKENE MÅ LUKKES. DERETTER SKAL DET FORETAS EN NY GJENNOMGANG FOR Å SIKRE AT DET IKKE ER AVVIK SOM OPPSTÅR GJENTATTE GANGER ELLER AT DET ER NYE AVVIK.**

Dette i henhold til Forskrift om brannforebygging og Internkontrollforskriften §5.

## 9 Nåværende bruk av bygget

Bruken av bygget er parkeringshus, både for brukere som har fast p-plass, og for besøkende, herav mange som har fast arbeidsplass på Tjuvholmen.

Nederste 2 plan i p-anlegget er avstengt med port og kun tilgjengelig for personell med særskilt adgangsbevis.

Det vurderes å være en mindre andel besøkende som ikke er kjent i bygget.

## 10 Dagens sikkerhetsnivå


Følgende sitat fra Forskrift om brannforebygging § 9:

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

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

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



		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	7	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

## 10.1 Forutsetninger/begrensninger

√ Det er fremlagt forutsetninger/brannstrategi v/Multiconsult datert 07.09.2011.

X! Det er forelagt noen prosjekteringstegninger brann fra byggesak oppføring v/Aas Jakobsen, datert 23.10.2008, men disse er ikke komplette for anlegget, dvs. det foreligger ikke tegning pr. plan.

Det er angitt i brannkonsept v/Multiconsult fra byggesak at komplette branntegninger må utarbeides. Disse vil da vise helhetlig gjeldende brannstrategi og sikre at alle branntekniske innretninger fanges opp i den daglige driften – Internkontroll brann.

## 10.2 Risikoklasse / brannklasse

Iht. brannkonsept v/Multiconsult vil parkeringskjeller plasseres i risikoklasse 2 – RKL2, og brannklasse 3 – BKL3.

Parkeringsanlegget består av flere like betong «kasser», som ble støpt v/fabrikk og fraktet sjøveien fram til stedet, og så senket og festet sammen i sjøen.

Over p-anlegget er det på bakkenivå etablert hotell, næring og boliger.

Alt bæres/ stabiliseres av landfast grunn i tillegg til hundrevis av betongpåler festet til fjordbunnen.

Parkeringsgarasje (p-hus) plasseres derfor i samme brannklasse som byggene over).

## 10.3 Bæreevne og stabilitet

√ P-anlegg er i hovedsak oppført i betongkonstruksjoner. Det vurderes at konstruksjoner vil ha tilstrekkelig brannmotstand iht. TEK97 § 7-23, dvs. ingenting å påpeke.

Ingen tiltak vurderes nødvendig.

## 10.4 Sikkerhet ved eksplosjon

√ Det ble på befaring ikke avdekket forhold som vurderes utgjøre særskilt risiko for eksplosjon, utover kalkulert risiko knyttet til konvensjonelle bilers drivstoff tanker.

X! Det vurderes i denne sammenheng at ved branntilløp i en bil, så er tilgjengelig slokkeutstyr beregnet på umiddelbar slokkeinnsats på stedet, i en svært tidlig fase. Dersom man er usikker, eller brannen har fått utvikle seg og det samler seg opp brannrøyk i området, så bør man absolutt overlate slokkearbeid til brannvesenet, og snarest mulig evakuere ut via nærmeste nødutgang. Dette både pga. fare knyttet til røykutvikling på stedet, fare for at drivstofftank kan eksplodere, mm. Iht. branninstrukser så vil brannslukking alltid være et underordnet punkt ut fra at man aldri må utsette seg selv for fare v/branntilløp – dersom man føler seg utrygg på situasjonen så skal man forlate stedet og overlate brannen til brannvesenet.

Det ble bekreftet på befaring 09.01.2025 at brannvesenet muntlig har gitt den samme tilbakemeldingen til sameiet v/styret når de har kontaktet brannvesenet for rådføring ifm. etablering av slukkemidler i p-garasjeanlegg (stort brannteppe, annet).

		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	8	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

√ Det vurderes at det ikke vil være nevneverdig risiko for eksplosjon knyttet til brann i el-bil. Ved antennelse i batteriene til en el-bil, vil det normalt være en jevn brann i batteriene som varer i anslagsvis 1-2 timer, avhengig av størrelse på batteriene og hvor fulladet disse er.

√ Det er innført totalforbud mot innkjøring av hydrogen biler i p-anlegg på Tjuvholmen. Forbudet er tydelig skiltet ved innkjøring, og følgers opp av vektertjenesten på området. Tiltaket fjerner risiko for eksplosjon i p-anlegg knyttet til hydrogen biler.

### 10.5 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk

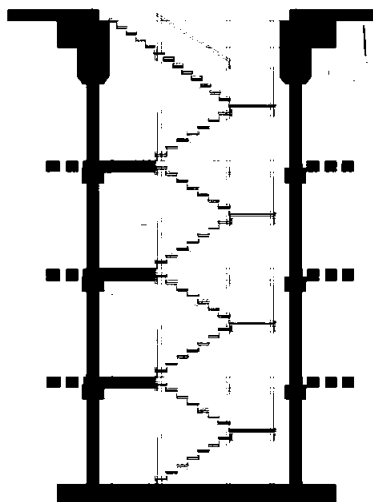
√ Punktet vurderes å være ivaretatt, ref. brannstrategi dokument v/Multiconsult.

### 10.6 Brannseksjoner

√ Parkeringskjelleren (U1-U4) er brannseksjonert mot bygninger over bakken, hvor konstruksjoner mot bygningene – inkl. «kai plate» - er utført som stabilt branndekke-/vegg med brannmotstand minst REI 120-M A2-s1, d0 [A120] – ref. gjeldende brannkonsept.

Trappesjakt med tilhørende heissjakt og eventuelle andre sjakter som bryter overliggende branndekke, er utført med omsluttende konstruksjoner REIM 120 og dør EI 120C [A120S] i parkeringsgarasjen. Brannteknisk tilhører derfor sjaktene overliggende brannseksjon, men disse sjaktene betjener ikke etasjene over bakken.

Se prinsippskisse under, hvor røde heltrukne streker mot trapperom = seksjoneringsvegg minst REI 120-M A2-s1, d0 [A120]:



Utsnitt fra prosj.tegning (snitt) fra byggesak oppføring v/Aas Jakobsen, datert 23.10.2008. Forhold brannseksjoner vurderes å være ivaretatt.

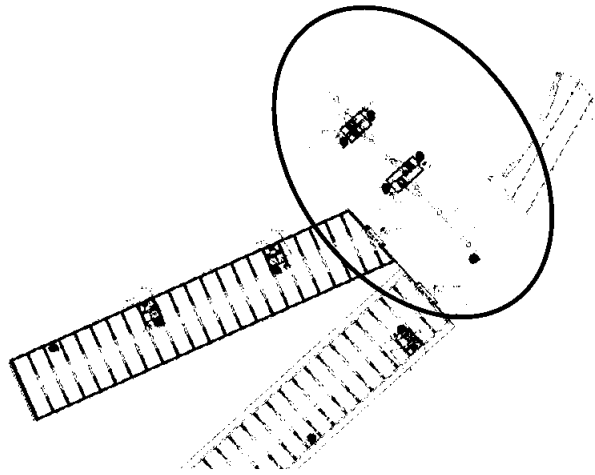
Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	9	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

## 10.7 Brannceller

Branncelleinndelingen i parkeringsgarasje skal iht. brannstrategi v/Multiconsult være slik:

- Etasjeskille mellom parkeringsetasjer i kassene 3 og 4 skal ha klasse EI60/A2-s1, d0 [A60].
- Kasse 1 utføres åpen over 4 plan.

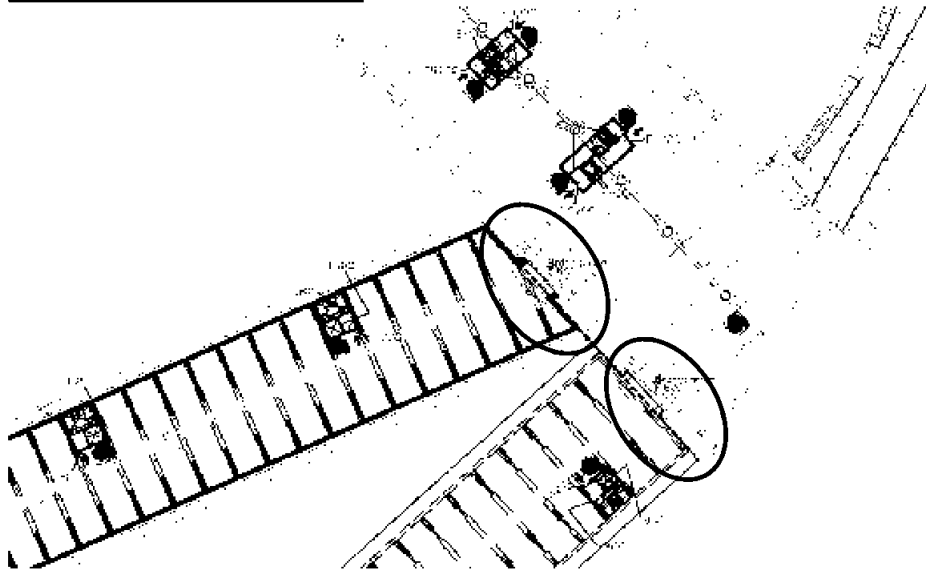
Se angivelse av «kasse 4» under med rød ring:



Utsnitt fra prosj.tegning fra byggesak oppføring v/Aas Jakobsen, datert 23.10.2008.

- Branncelleskille mellom kasse 1 og de øvrige kassene skal ha klasse EI60/A2-s1, d0 [A60], med branngardin EI60 Sa/A2-s1, d0. OBRE skal kunne tvangs kjøre (åpne) branngardinen, evt. frakoble motor og åpne manuelt.

Se angivelse under med rød ring:

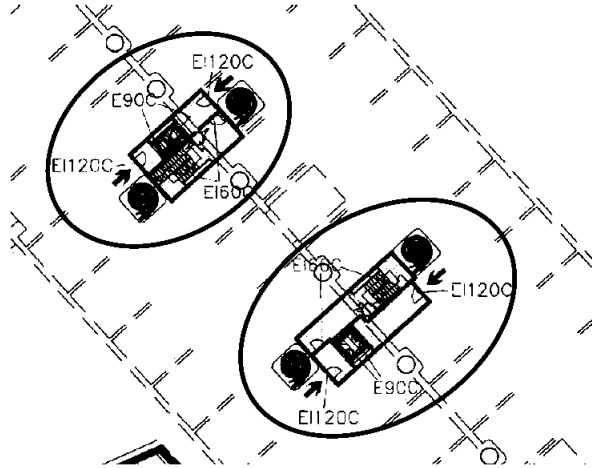


Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	10	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Utsnitt fra prosj.tegning byggesak oppføring v/Aas Jakobsen, datert 23.10.2008.

- Det skal være brannsluse mellom parkering og rømningsveier/oppholdsrom utført med konstruksjoner i klasse EI60/A2-s1, d0 [A60] og med dører i klasse EI60-CSa/A2-s1, d0 [A60S med anslagsterskel] på begge sider av slusen.

Se angivelse under med rød ring:



Utsnitt fra prosjekteringstegning fra byggesak oppføring v/Aas Jakobsen, datert 23.10.2008.

- Dører til heis kan være E90C/D-s2, d0 [F90S] når heissjakt ligger til brannsluse og er særskilt røykventilert (se angivelse på tegningsutsnitt forrige side).
- Dører/luker i/til sjakter og hulrom som er egne brannceller, skal utføres med samme brannmotstand som konstruksjonen den er plassert i. Dører må utføres med terskel og luker må ha samme klasse Sa [med anslag og tettelister på alle sider].
- Eventuelle vinduer i branncelleskille skal ha samme klasse som vegg.
- Hoved tavlerom plan K2 kasse 1 utføres som egen branncelle med dør EI60-CSa/A2-s1, d0 [A60S med anslagsterskel].
- Eventuelle fremtidige bodere i bakkant av p-plasser (maks 10 m<sup>2</sup>) kan utføres med vegg mot parkeringsgarasje der minst 1/3 av øvre del av vegg arealet er åpent (f.eks. med netting). Det må sikres innsyn i bodene. Tette vegger må i hvert tilfelle avklares med RIV-sprinkler for å sikre at bodene blir tilstrekkelig dekket av sprinkleranlegget.
- Kryperom på K5 og K1 i kasse 1 kan være utført uten branncelleskille mot K4, selv om hulrommet ikke er sprinklet.
- Brannklassifiserte dører som normalt står i åpen stilling, bør holdes åpne på holdemagnet forriglet mot brannalarmanlegget.

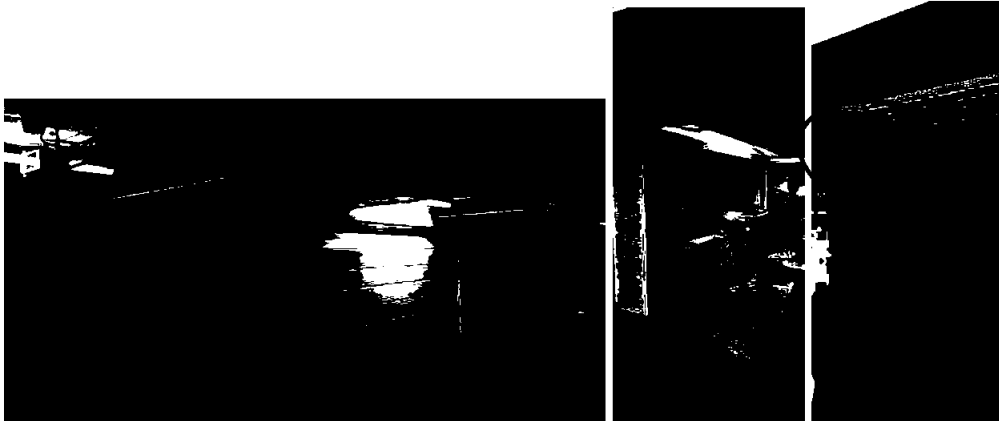
✓ Flere p-plasser i kasse 3 og 4 er over tid blitt bygget inn som lukkede garasjer m/garasjeport. Når garasjeport står åpen, så sperrer porten for sprinklerhoder i tak. Det må da gjøres tiltak som sikrer at garasjer er ivaretatt også ved åpen port.

På befaring ble det tatt stikkprøver som viste at det i kontrollerte garasjer er blitt etablert sprinklerhoder i veggpartier, som ivaretar område under åpen port. Det ble opplyst på befaring at sameiet har fulgt opp punktet for å se til at garasjeporter er ivaretatt.

Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	11	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Det er viktig at garasjesameier følger opp videre at forholdet blir ivaretatt ved evt. nye garasje etableringer.

Se bilder fra befaring:



**X!** Det vurderes dog at lukkede vegger til garasjer er i strid med hva Multiconsult angir i brannkonseptet vedr. boder i bakkant – hvor minst 1/3 av øvre del vegg areal skal være åpent. Multiconsult har også angitt maks. areal 10 m<sup>2</sup>.

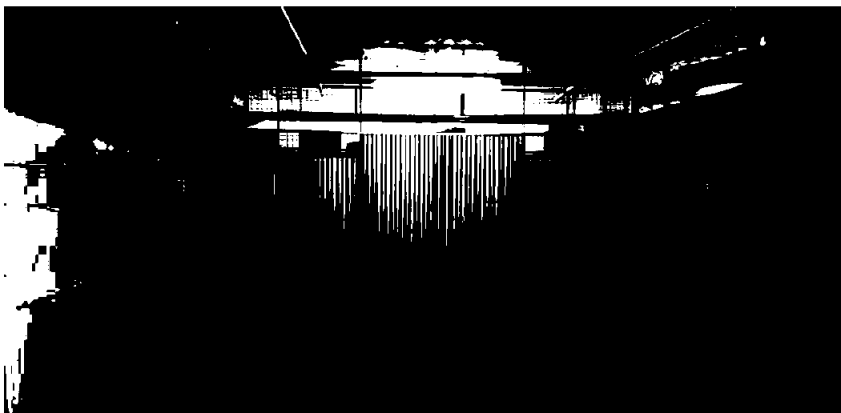
Det vurderes at garasjekonstruksjoner antakelig vil være et søknadspliktig tiltak i byggesak, som må brannteknisk vurderes og ansvar belegges i byggesak. Forholdet må brannteknisk dokumenteres vis-a-vis gjeldende brannkonsept.

Se også punkt under vedr. boder mht. krav til innsyn, ref. brannkonsept v/Multiconsult.

✓ På befaring ble det avdekket at det er anlagt flere boder i bakkant av p-plasser i kasse 3 og 4. Det vurderes at ca. 1/3 av øvre del av veggareal er åpent.

Multiconsult angir også at det må være innsyn i bodene.

Se bilde av typiske boder i bakkant:



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	12	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

**X!** I kasse 3, plan 8, er det etablert store boder m/skyvedører hvor dette p.t. ikke er ivare tatt. Dette pga. ønske fra seksjonseierne om å unngå innsyn pga. dyre biler, osv.

Forholdet medfører blant annet at det vil være vanskelig å slukke evt. brannstilløp i disse bodene, og det vil være vanskelig å vite hva som faktisk brenner. Med fare for at det eksempelvis kan lagres eksplosjonsfarlig vare i bodene.

Det vurderes at etablerte lagringsboder er i strid med gjeldende brannkonsept v/Multiconsult, og antakelig vil være et søknadspliktig tiltak i byggesak, som må brannteknisk vurderes og ansvar belegges i byggesak. Forholdet må brannteknisk dokumenteres vis-a-vis gjeldende brannkonsept.

Det vurderes at etablerte lagringsboder er i strid med gjeldende brannkonsept v/Multiconsult, og antakelig vil være et søknadspliktig tiltak i byggesak, som må brannteknisk vurderes og ansvar belegges i byggesak. Forholdet må brannteknisk dokumenteres vis-a-vis gjeldende brannkonsept.

Se bilder:



		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	13	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

√ Innerst i kasse 4, plan P6, er det tidligere påpekt at det er montert en port mellom innerste del og øvrig del av kasse 4, hvor det er helt tett i overkant av porten. På befaring ble det opplyst at denne porten p.t. alltid står i åpen posisjon, dvs. innerste del av kassen er ikke lenger et avlåst område. Ved videreføring av åpen port, så vurderes punktet p.t. å være ivaretatt. Dersom port ønskes benyttet igjen, så må forholdet vurderes på nytt mht. føringer i gjeldende brannkonsept v/Multiconsult AS.

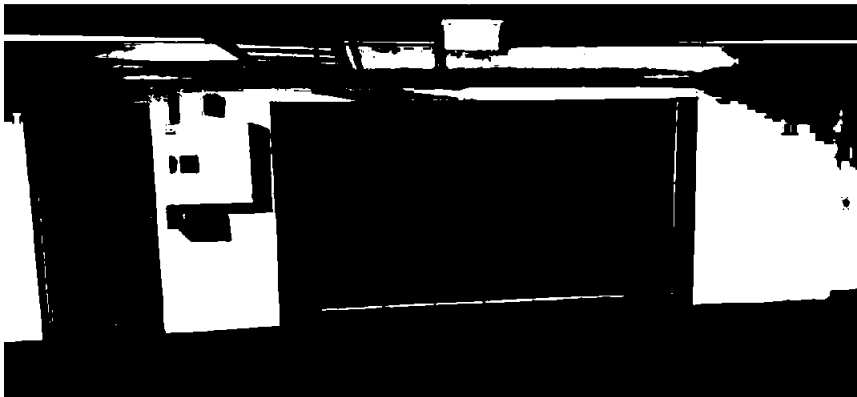
**X!** Innerst i kasse 4, plan P4, er det montert en port mellom innerste del og øvrig del av kasse 4, hvor det er helt tett i overkant av porten. Avlåst område tilhører seksjonseier Sunde.

I brannteknisk notat v/Ullerud AS, datert 07.06.2021, utført på oppdrag fra Sameie 510-8, ble nevnte område vurdert, og i notatet ble det konkludert med følgende:

- Det må utarbeides et brannkonsept for tiltak bruksendring til lager / verksted, og lukking av p-plasser, hvor forutsetninger og ytelseskrav angis.
- Det må sikres at alle byggarbeider utføres iht. brannkonsept (se punkt over), herunder at alle berørte fag er ivaretatt (brannalarm, sprinkler, nød belysning, slukkeutstyr, mm.)
- Det må søkes i byggesak om tiltaket, som skissert i notatet v/Ullerud AS.
- Dersom det ikke omsøkes / innhentes tillatelse iht. det som er anført, så må all lagring snarest mulig fjernes, og etablert bod etc. tilbakestilles til åpen parkering.

Det ble opplyst på befaring at forholdet er blitt brannteknisk vurdert og ivaretatt p.t. Det er ikke forelagt dokumentasjon på forholdet, men forutsett at alle evt. påviste tiltak v/Ullerud AS er ivaretatt og dokumentert, så vurderes forholdet være ivaretatt. Dette vil være sameiet v/styret sin oppgave å følge opp i den daglige driften.

Se bilde tatt på utsiden av porten i K4/P4:



**X!** I plan 2, kasse 4, er det innerst inne i p-anlegg etablert et avlåst lokale, som advokatfirma Bahr disponerer som arkiv/lager.

Det vurderes at dersom det i opprinnelig byggesak og brannkonsept v/Multiconsult ikke ble etablert arkiv/lager i nevnte lokale, så vil et slikt tiltak i p-garasje være et søknadspliktig tiltak, og sameie v/styre må følge opp/sikre at dette er brannteknisk ivaretatt.

<b>Brakon</b>		<b>Risikovurdering</b>				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	14	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Se bilde tatt utenfor lokalet:



✓ Brannkonsept v/Multiconsult krever at branngardiner i brannskille mellom kasse 1 og øvrige kasser skal kunne tvangs kjøres (åpnes) v/OBRE, evt. skal motor kunne frakobles og gardin kunne åpnes manuelt. På befaring ble det informert om at dette er tilrettelagt på alle plan i p-garasjen, punktet er da ivaretatt.

✓ Det er krav til at branngardiner skal være ivaretatt med avtale om kontroll og vedlikehold, rapport skal foreligge. Det er opplyst at det foreligger slik avtale, kontrollrapport fra siste år skal foreligge. Det ble opplyst på befaring at alle avvik i rapport følges aktivt opp med nødvendige tiltak.

✓ På befaring ble det ikke avdekket brannrørere til trapperom/sluse som ikke lukket/gikk i lås når sluppet på dørpumpe.


Det er viktig at sameie følger opp i den daglige driften iht. IK-brann at alle brannrørere går helt igjen når slippes, slik at brannskillene/seksjoneringsvegger er intakt ved eventuelt branntilløp. Og man unngår fare for at brannrøyk raskt kan spre seg fra garasjekjeller og ut i trapperom.

### 10.8 Materialer og produkters egenskaper ved brann

Overflater består i hovedsak av malte betong flater.

Kledninger består i hovedsak av metall- og gipsplater.

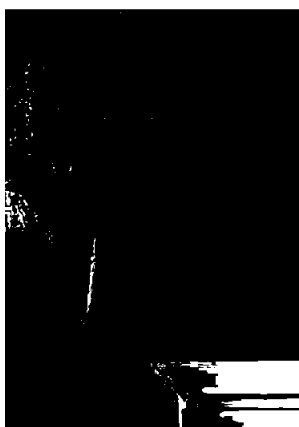
✓ Overflater og kledninger antas å være tilfredsstillende, ref. TEK97 § 7-24 og brannsikkerhetsstrategi rapport v/Multiconsult, datert 07.09.2011.

		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	15	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

### 10.9 Tekniske installasjoner

√ Det ble ikke avdekket utettede gjennomføringer ute i p-anlegg i kasse 3 og 4 på befaring, punktet vurderes være ivaretatt her, ref. TEK97 § 7-24.

X! I teknisk rom (ventilasjonsrom) med dør ut mot plan 1/kasse 1, ble det på befaring avdekket utette gjennomføringer i brannskille mot kasse 1. Det må sikres at alle utettheter mot ventilasjonsrommet er ivaretatt med godkjent tettesystem. Se bilde under.



### 10.10 Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider - brannalarmanlegg

√ Iht. brannstrategi v/Multiconsult er det satt krav til brannalarmanlegg i kategori 1, som er prosjektert iht. Melding HO-2/98 Brannalarm Temaveiledning og FG regelverket.

Anlegget skal funksjonssikres for 60 min. drift ved brann eller strømsvikt.

Hoved tavlerom kasse 1, plan K2, skal detekteres da dette rommet ikke er sprinklet. Likeså skal det være røykdetektor v/reservepumpe i kryp rommet i K5 da rommet ikke sprinkles.

Brannalarmtablå og nøkkelboks skal være ved hovedangrepsvei, som er nedkjøringsrampen.

Det skal være orienteringsplaner ved brannalarmtablå.

Det skal i tillegg være slavetablå i minst en av trappesjaktene i hver kasse 3 og 4 (pga. lange avstander fra kasse 1 og branngardin EI60 som går ned ved brann).

Ventilasjonsanlegg skal stanses på deteksjon av røyk i til-luft inntaket.

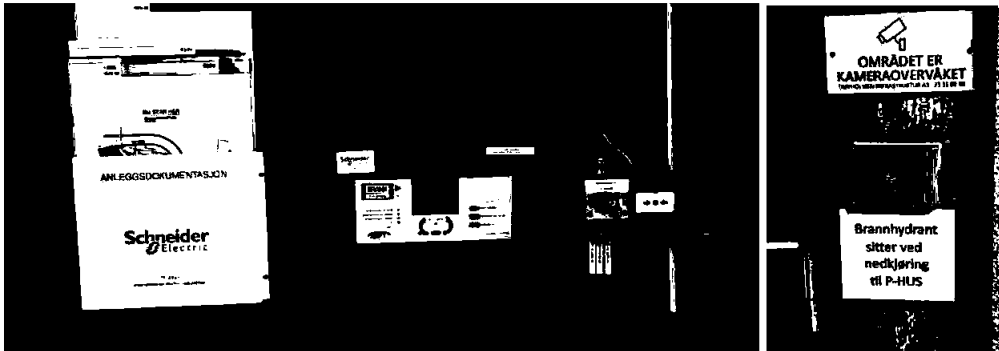
Disse forhold er bekreftet ivaretatt.

√ Iht. brannstrategi v/Multiconsult skal brannalarmanlegget ha direkte varsel til brannvesenet. Dette er bekreftet er ivaretatt. Også vektertjenesten på området mottar varsel.

√ Brannsentral sto i normal drift på befaringstidspunkt. Det ble opplyst på befaring at det foreligger avtale om kontroll og vedlikehold med EDA, og at det er utført kontroll siste år, rapport foreligger. Alle avvik i rapport blir fulgt opp av sameie med nødvendige tiltak.

<b>Brakon</b>		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	16	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Se bilder av brannalarm panel og nøkkelboks ved nedkjørsel til p-garasje:



✓ Det er en loggbok plassert ved brannalarmsentral. Det er krav om loggføring, ref. temaveiledning HO 2/98.

✓ Manuelle brannmeldere er ikke merket med etterlysende skilt. Det er nødbelysning i garasjeanlegget, herunder ledelys og markeringslys. Manuelle brannmeldere som er belyst av nødlys armaturer, behøver ikke å merkes med skilter, ref. temaveiledning HO 2/98.

✓ Det er krav til at nøkkelboks skal være ivaretatt med avtale om kontroll og vedlikehold. Det er opplyst at det foreligger avtale med Keylink.

### 10.11 Sprinkleranlegg

✓ Bygningen er fullsprinklet, unntatt er hoved tavlerom i K1/P2, og kryperom i K1/P1, K1/P5.

✓ Sprinkleranlegget er iht. info koblet opp mot brannalarmanlegget, iht. krav.

✓ Det er krav til avtale om kontroll og vedlikehold av sprinkleranlegget. Det er opplyst at det foreligger avtale med Asemblin, og at det er utført kontroll siste år - rapporter er opplyst å foreligge. Alle avvik i rapporter følges aktivt opp med nødvendige tiltak v/Tjuvholmen Drift.

✓ Sprinkleranlegget loggføres i egen loggbok ved sentral, ref. forsikringskrav.

✓ I kasse 4, plan P8, er det «tomt», dvs. i dette lokalet leies ikke p-plasser ut. Her er det åpne p-plasser med originale boder i bakkant.

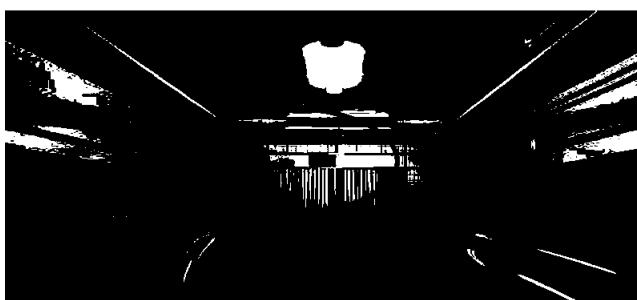
Det er tidligere vært en del lagring på p-plasser her, hovedsakelig i ikke-brennbare materialer, hvor det har vært lagring i høyden oppunder sprinklerhoder. På befaring var det svært lite lagring, mye i ikke-brennbare materialer, og forholdet vurderes da være godt ivaretatt.

Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	17	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

**X!** I kasse 4, plan 2, ble det observert flere boder hvor det er lagret i høyden – tett oppunder sprinklerhoder. Det vurderes at sameie v/styre må følge opp at seksjonseiere ikke lagrer høyere enn maksimalt 1 meter oppunder sprinklerhoder, dette for å sikre at sprinklerhoder har fri bane og er i stand til å slukke evt. brannspill i området.

Punktet må generelt følge opp i den daglige driften på alle plan.

Se bilder under:



## 10.12 Ledesystem

✓ Det er iht. brannstrategi v/Multiconsult satt krav til å installere ledesystem i gangsonen i parkeringskjeller, i sluser og rømningsveier. Dette vurderes å være ivaretatt.

✓ Det er satt krav til at anlegget er funksjonssikkert for 60 min. drift ved brann.

Ledesystemet skal være prosjektert etter NS-EN 1838, NEK400:2006 og NEK EN 50172:2004. Dette skal iht. mottatt informasjon, være ivaretatt.

✓ Det er oppgitt å foreligge avtale med EVR-Norge AS på kontroll og vedlikehold av ledesystemet. Det er opplyst at rapport foreligger, hvor Tjuvholmen Drift aktivt følger opp disse med nødvendige tiltak.

Det ble på befaring ikke registrert ledelys som indikerte feil.

Få avvik tyder på gode rutiner på kontroll og ettersyn markeringslys.



		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	18	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

## 10.13 Røykluker

√ Det er ikke satt krav til røykluker i bygget, ref. brannsikkerhetsstrategi v/Multiconsult, som tilsier at røykventilasjon for restverdisikring skal skje via trapperom og innkjøringsport på minimum 7,2 m<sup>2</sup>.

√ I brannstrategi v/Multiconsult er det satt krav til at ventilasjonsanlegget skal ha brannspjeld EI 120 i tilluftkanaler som bryter branndekke (kai platen). Avtrekkskanaler skal ha brannspjeld EI 120 der disse bryter branndekket. Brannspjeld (motorstyrt) skal lukke ved detektert varme i avtrekkskanalen.

Kanaler gjennom brannceller skal ikke ha brannspjeld.

Ventilasjonsanlegget skal gå som normalt ved brannalarm, inntil brannspjeld stenger avtrekk.

Ventilasjonskanaler gjennom brannskiller opptil EI90 trenger ikke å brann isoleres når branncellene på begge sider er sprinklet.

Forholdene vurderes å være ivaretatt ut fra stikkprøver.

√ Det er oppgitt å foreligge avtale med Bravida klima på kontroll og vedlikehold av ventilasjonsanlegget. Det er opplyst at rapport for siste år foreligger, sameier v/Tjuvholmen Drift følger aktivt opp evt. avvik i rapport.

## 10.14 Manuelt slokkeutstyr

Består av brannslanger, supplert med håndslukkerapparater.

√ Det er krav til avtale om kontroll/vedlikehold iht. NS3910, rapport skal foreligge.

Det er oppgitt å foreligge avtale om årskontroll med Presto. Rapport fra årskontroll siste år er opplyst å foreligge, evt. avvik i rapport er lagt inn i Tjuvholmen Drift sin oppfølgingsplan og følges opp med nødvendige tiltak.

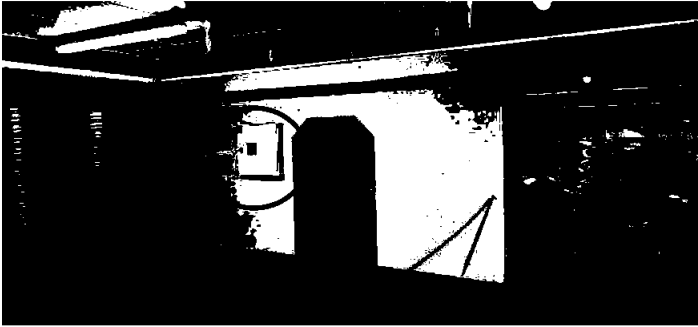
√ Det ble tidligere vurdert at enkelte kasser hadde noe mangelfull dekning av slokkeutstyr, mye pga. enkelte brannslangeskap innerst var plassert i avlåste lagerområde, og at det i alle kasser ble målt avstand mellom brannslangeskap på > 70 meter. Ut fra at brannslangeskapene har maks. 25 og 30 meter slangeuttrekk, så medførte forholdet at enkelte områder ikke ville kunne nås med brannslange.

På befaring nå ble det konstatert at innelåste brannslangeskap er flyttet ut i fellesområder, og det er supplert med håndslukkere der det er for lang avstand mellom brannslangeskap, eller brannslangeskap fortsatt er utilgjengelig.

**X!** Det ble avdekket et brannslangeskap i kasse 3 / plan 6 som er plassert på vegg mot parkeringsplass, langt inn. Det er da risiko for at brannslangeskap ikke vil være tilgjengelig dersom f.eks. en kassebil parkeres helt inn mot skapet.

Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	19	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Se bilde:




Tilsvarende var det noen brannslangeskap som er plassert mot p-plass, dog ut mot fellesområde i anleggene. Også for disse vil det være umulig å få dratt ut slangen hvis det er plassert en stor bil inn mot skapene.

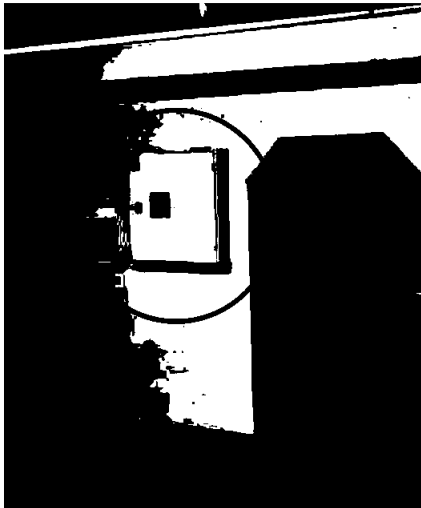
Se bilde:



Berørte brannslangeskap bør flyttes slik at det sikres at alle brannslangeskap er fritt tilgjengelig til enhver tid, uten fare for at de er sperret av parkerte biler. Det må samtidig sikres at slagretning på dører til brannslangeskap er «riktig» slik at man enkelt kan åpne skapet og dra med seg slangen ut i fellesområde og videre til der man skal slukke (flere skap har slagretning slik at man må åpne skapdøren 180° for å få med seg slangen vis-a-vis parkerte biler).

 <b>Brakon</b>		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	20	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Se bilde under som illustrerer forholdet:



**X!** Det anføres at beste sløkkemiddel for å holde en brann i elbil batterier «i sjakk», vil være vann. Pulverslokkere vil ikke kunne benyttes på denne type branner, kun for branner i interiør i el-bil. Brannslangeskap vil være å anbefale mht. helheten.

Det er ikke krav til brannslangeskap iht. brannstrategi v/Multiconsult, men det bemerkes at utbredelse el-biler var svært liten på det tidspunkt parkeringsgarasjen ble oppført. Andelen el-biler øker stadig, og det må antas at det i framtiden vil være kun el-biler i garasjeanlegget.

Det understrekes i denne sammenheng at ved branntilløp i el-bilers batteripakke, så vil det normalt ikke være mulig å slukke brannen med manuelt sløkkeutstyr – brannen vil pågå fram til batteripakken er tom/utbrent. Branner i el-bil batteripakker vil medføre stor røykutvikling i garasjeanlegget (med stor fare for liv og helse) og må overlates/håndteres av brannvesenet når de ankommer på stedet.

Ut fra fare forbundet med å forsøke å slukke en bilbrann i en parkeringsgarasje, uansett om dette er el-bil eller konvensjonell bil, så bør det utarbeides en klar instruks på at med mindre man selv er til stede når branntilløp inntreffer og kan utføre en rask sløkkeinnsats på stedet, så bør man være svært forsiktig og ved røykutvikling på stedet snarest mulig søke seg ut i det fri, og overlate sløkkeinnsats til brannvesenet når de ankommer på stedet.


En slik instruks bør henges opp flere steder godt synlig i parkeringsgarasjen, og i tillegg distribueres til alle som har parkeringsplass i anlegget, til driftspersonell for parkeringsgarasjen, og innleide håndverkere som skal arbeide i garasjeanlegget.

### 10.15 Utgang fra branncelle

√ Det vurderes å være tilfredsstillende antall utganger fra branncellene, alle kasser har tilgang til minimum to trapperom ut. Ref. brannstrategi v/Multiconsult.

√ Det vurderes at lengde til nærmeste rømningsvei er ivaretatt. I RKL 2 (parkeringshus) skal avstand fra en branncelle til nærmeste utgang maksimalt være 50 meter, ref. TEK97 § 7-27.



		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	21	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

## 10.16 Rømningsvei

✓ Parkeringsgarasje har flere uavhengige utganger som fører via trapperom ut i det fri til sikkert sted, og alle kasser har tilgang til minst to uavhengige rømningsveier. Dette anses som akseptabelt, ref. TEK 97 § 7-27.

✓ Tidligere er det påpekt at det må sikres at alle låste rømningsdører åpner automatisk ved utløst brannalarm, og har tydelig merket knapp for manuell åpning av døren. På befaring nå ble det ikke avdekket avvik, dvs. alle rømningsdører har Kac boks, som vil frigjøre døren manuelt dersom den ikke åpner seg automatisk v/utløst brannalarm.

**X!** Det ble avdekket på befaring at merkede rømningsdører har smekklås. Det er krav til at rømningsdører skal være tilrettelagt for å kunne rømme tilbake dersom man i en evakueringssituasjon møter på røyk i rømningsvei. Det må da sikres at smekklåser ikke låser rømningsdører i en evakueringssituasjon og sperrer for retrettmulighet.

Det bemerkes i denne sammenheng at det kan være behov for evakuering også i situasjoner hvor brannalarm ikke er utløst (trusselsituasjoner, annet), og også i slike «alarmsituasjoner» skal det være tilrettelagt for at man kan evakuere helt ut – uten behov for bruk av egen nøkkel/kode.

## 10.17 Tilrettelegging for rednings- og slökkemannskaper

✓ Brannvesenet har god adkomst til parkeringsgarasje via nedkjørsel og trapperom, hvor det er tilrettelagt nøkkelboks ved hovedinngang på plan 1.

Det vurderes at tilgangen for brannvesenet er tilfredsstillende, ref. brannstrategi v/Multiconsult og TEK97 § 7-28.

✓ Orienteringsplaner er på plass ved brannalarmtablå v/hovedinngang på plan 1 - ved nedkjørsel til parkeringsgarasje.


✓ Det er opplyst at det på Tjuvholmen er en vektertjeneste 24/7. Vektertjenesten er godt kjent i garasjeanlegget da de er opplyst å gå jevnlig kontrollrunder i anlegget.

Vektertjenesten mottar enhver brannalarm i anlegget, og vil da rykke ut og møte brannvesenet når de ankommer, og kan da orientere om innsatsveier, med mer.

**X!** I henhold til brannstrategi v/Multiconsult har OBRE ytret ønske om utstyr som sikrer brannvesenets samband i parkeringsanlegget på Holmen, da dette vil lette og sikre brannvesenets innsats betraktelig. Brannvesenet har ikke formell hjemmel for å kreve slikt utstyr, men dersom dette er noe som kan hensyntas ifm. f.eks. samband for mobiltelefon eller lignende, så anbefales at slikt utstyr blir montert.

Dersom slikt utstyr ikke er montert, så bør dette monteres iht. å bedre brannvesenets innsatsmuligheter.



 Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	22	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

√ Det finnes i markedet egne brannduker for elbiler. En slik duk skal kunne tåle >1000°C. Tester har vist at brannvesenet ved bruk av slik duk, kan isolere en bilbrann og unngå brannspredning i parkeringshus – ifølge noen tester skal det være vist at en slik duk kan kles over biler på kun 20 sekunder (når dette er trent og drillet av brannvesenet på forhånd).

Det er tidligere anbefalt sameie v/styret å anskaffe en slik brannduk, som er tilgjengelig i P-kjeller Holmen. Dette i dialog med Oslo brann- og redningsvesen (OBRE). Hvor en slik duk bør kun benyttes av brannvesenet når de ankommer på stedet.

På befaring ble det opplyst at sameiet har vært i kontakt med OBRE, som har informert om at de ved utrykning til en brann i p-anlegget vil ha med sitt eget utstyr, og at slik anskaffelse v/sameiet ikke er nødvendig. Punktet vurderes da å være ivaretatt, uten videre tiltak.

**X!** Dersom det skulle oppstå en brann ifm. lading av en el-bil i anlegget, så vurderes at det må være en manuell mulighet for å slå av strømmen til el-bil ladere i det området hvor brannen er oppstått. Dette for å forhindre at det foregår lading av en batteripakke som samtidig står i brann.

Dette forhold bør avklares i samråd med Oslo brann- og redningsetat (OBRE) mht. deres innsatsmuligheter.

## 10.18 Annet

√ Det er tidligere blitt påpekt at det ifm. lading av el-biler i både kasse 1, 3 og 4, var mye forskjellig utstyr i bruk, og flere biler ble ladet på vanlig stikkontakt. Dette ut fra at sameiene i p-garasjen ikke hadde føringer for felles ladeutstyr for brukerne, og det var tilnærmet «fritt fram».

I ettertid har sameiene i p-anlegg Holmen tatt tak i el-billading og sørget for at alle som vil lade el-bil i anlegget må ha tilrettelagt el-bil lader, godkjent av sameiet. Det er samtidig blitt etablert nye sikringsskap i Kasse 1 (med 250 Ampere eller høyere), med stigeledninger ut til alle kasser på alle plan – med unntak av kasse 1 på plan P4 og P5. Med dette tiltaket er det nå tilrettelagt for videre utbygging av el-bil ladere til alle p-plasser, hvor laderne kan ha opptil 22 Ampere.

Videre har sameiene avtale om drift av ladeanlegget med elektrofirma Wattif. Utførelse av installasjoner og kontroller av disse, utføres av TLS Elektro AS.

Disse tiltak v/sameiene vurderes å være meget bra mht. el-sikkerheten i p-anlegget, og bør absolutt videreføres.

Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	23	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Se bilder:



**X!** Det gjøres oppmerksom på at dersom kasser skal fungere som lager og ikke parkeringskjeller, så vil dette kunne være et søknadspliktig tiltak. Dette må sameiene ha avklart og dokumentert.

Det vurderes i denne sammenheng at brannenergi for p-kjeller iht. gjeldende brannstrategi v/Multiconsult er forutsatt å være innenfor 50-400 Mj/m<sup>2</sup>. Det er da viktig å hensynta at lagring mht. brannenergi holder seg innfor dette, og at eksisterende sprinkleranlegg er tilrettelagt og godkjent for den type lagring som finner sted.

De to bruksområder har samme risikoklasse.

**X!** Det er viktig at ved utløst brannalarm i parkeringskjeller, så må det sikres at ikke biler fortsetter å kjøre inn i garasjekjelleren mens brannalarm pågår. Eksempelvis ved at en bom straks går ned og sperrer nedkjørsel fram til brannvesenet ankommer på stedet, evt. annet.



 Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	24	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

## 11 Målsetting

✓ En risikovurdering utført etter Forskrift om brannforebygging skal også sjekke ut om driften i virksomhetene i bygget, når det gjelder det forebyggende brannvernet, foregår i henhold til bygningseiers målsetting om sikkerhetsarbeid.

Ut fra gjeldende brannstrategi v/Multiconsult, datert 25.03.2011 – hvor det er spesifisert branntekniske krav som skal være ivaretatt på bygget – så må virksomheten i parkeringsgarasjen hensynta føringer i brannstrategien.

## 12 Tilsyn

Det er blitt opplyst at garasjeanlegget ikke er et § 13 objekt i Oslo kommune, og det foreligger følgelig ikke tilsynsrapporter fra OBRE. Ref. Forskrift om brannforebygging § 18.

		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	25	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

## 13 Øvrige forhold – scenarier risikoforhold

### 13.1 Påsatt brann utvendig

Parkeringsgarasjen er plassert slik at risikoen for en påsatt brann utvendig vurderes som svært liten. Dette fordi hele anlegget er utført i betongkonstruksjoner, hovedsakelig under vann, og ikke vil være mulig «å tenne på».

I tillegg blir hovedinngang / nedkjørsel overvåket med kamera og Vektertjenesten på området.

Det er dog viktig at det i denne sammenheng gjennomføres god internkontroll brann, slik at det ikke plasseres paller, søppelcontainere eller lignende inn mot område v/hovedinngang, eller inn mot trapperom som fører ned til garasjeanlegget.

✓ Sannsynlighet og konsekvens for personsikkerheten vurderes som svært liten på grunn av antatt tidlig varsling fra vektertjenesten på området/forbipasserende, og installert brannalarmanlegg. Det er i tillegg relativt kort innsatstid for brannvesenet..

### 13.2 Påsatt brann innvendig

Dette forholdet vurderes som mulig, f.eks. ved at biler i parkeringsgarasjen påtennes.

Bygget har dog god kameradekning innvendig, og et branntilløp vil raskt kunne avdekkes av vektertjenesten på området.

Dersom noen på stedet avdekker branntilløp i anlegget, så er det god dekning av manuelle brannmeldere som kan utløses raskt for å aktivere brannalarmanlegget. Brannvesenet vil da kunne være på stedet innen kort tid da anlegget har direkte overføring til dem.

Evt. så vil brannalarmanlegget aktiveres straks det utvikler seg røyk i anlegget, og ut fra direkte varsling til brannvesenet, så vil de være på stedet innen relativt kort tid og kan starte sin innsats.

Garasjeanlegget er fullsprinklet, og et branntilløp antas å utløse sprinkleranlegget innen relativt kort tid. Sprinkleranlegget vil da bidra til å kontrollere brannen på stedet.


Det vil også være manuelt slukkeutstyr tilgjengelig i hele anlegget, som folk på stedet kan benytte for å slukke brannen snarest mulig. NB: Dette gjelder ikke v/brann i el-bil batteripakke!

Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at det vil være svært vanskelig å tenne på batteripakker i el-biler. Batteripakkene er på nyere el-biler utformet som egen lukket branncelle, utilgjengelig for åpen flamme. Erfaringer fra branner i parkeringshus viser at selv ved meget sterk varmeutvikling, så er batteripakker i el-biler ikke blitt antent.

✓ Det konkluderes med at risiko knyttet til sannsynlighet for en påsatt brann inne i parkeringsanlegget, med påfølgende konsekvens av dette, vil være relativt liten.

Det forutsettes i denne sammenheng at sameiene har innført **TOTALFORBUD** mot lagring av eksplosjonsfarlig/svært brennbar vare inne i anlegget! Se ellers punkt 10.4 «Sikkerhet ved eksplosjon.»

Dette må sameiene v/styre følge opp i den daglige internkontroll brann.

		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	26	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

### 13.3 Brann forårsaket av feil bruk av elektrisk utstyr

Bygget oppvarmes med fjernvarme.

Det vurderes at brukere av el-bil ladere må være oppmerksom på at det elektriske utstyret skal kun benyttes som foreskrevet (ref. brukerveiledning fra leverandør), herunder at det kun skal benyttes godkjent ladeutstyr, og at det ikke er skader/feilmeldinger på hverken ladestasjoner, ladeutstyr eller el-bil (ledning, koblinger, kontakter, annet).

√ Sannsynlighet og konsekvens av et evt. branntilløp vil antakelig ikke bli veldig store (se punkt 13.2 over). Parkeringskjeller er fullsprinklet, og brannalarmanlegget vil varsle personer i parkeringsgarasjen på et meget tidlig tidspunkt, slik at disse skal få tilstrekkelig tid på seg til å reagere og komme seg ut via nærmeste rømningsvei.

Brannalarmanlegget har alarmoverføring til brannvesenet, som har relativt kort innsatstid fra Sentrum brannstasjon.

### 13.4 Brann forårsaket av feil ved elektrisk anlegg;

Sameiene v/styret plikter å ha kontroll på det elektriske anlegget i p-garasje.

√ Det er opplyst at det gjennomføres Internkontroll elektro i parkeringsgarasjen. Det foreligger avtale med elektrofirma, som gjennomfører el-kontroll og termografering av tavler mm. Det skal være gjennomført kontroll siste år, og det er opplyst at rapport foreligger. Evt. avvik i rapporten følges systematisk opp v/sameiene og Tjuvholmen Drift.

### 13.5 Brann forårsaket av bar ild;

Bruk av stearinlys o.l. vil alltid utgjøre en brannfare. Det anbefales sterkt å innføre totalforbud mot evt. bruk av levende lys, dvs. kun elektriske lys er tillatt i parkeringsgarasjen.

√ Ved å ha et forbud for hele anlegget, kan sannsynlighet for risikoforholdet fjernes helt.

Det bemerkes at dersom det skulle være brudd på forbudet og en brann oppstår, så vil risiko (sannsynlighet og konsekvens) med stor sannsynlighet være relativt små, ref. punkt 13.2.

### 13.6 Varme arbeider

Brann forårsaket av varme arbeider har vist seg å være en forholdsvis hyppig årsak. Det er viktig at det er gode instruksjoner og rutiner på dette.

En brann som følge av denne type arbeider, vil ofte kunne blusse opp en god stund etter at arbeidet er avsluttet. Det er derfor vanlig rutine å ha en fysisk vakt på stedet minst én time etter at varmearbeider er avsluttet.

√ Tjuvholmen Drift har gode rutiner på denne type arbeider, med strenge føringer på at skjema for varmearbeider alltid skal benyttes ved denne type arbeid.

Det vurderes samtidig at det vil være minimalt med behov for varme arbeider i garasjeanlegget, som hovedsakelig består av betongkonstruksjoner. Punktet vurderes derfor å utgjøre en svært liten risiko i den daglige driften.



		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	27	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

## 14 Risiko - sammenstilling tabellform

Risiko er vurdert ut fra sannsynlighet for at brann oppstår (1-5) multiplisert med konsekvens ved oppstått brann (1-5).

Konsekvensene av en brann i bygget vil i stor grad dreie seg om verditap. Enten av gjenstander, papirer, innredning eller lignende, eller verditap av bygget. Så lenge gårdeier har sørget for at bygget er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i henhold til gjeldende regler må leietaker selv vurdere om sikkerhetsnivået i deres lokaler er tilfredsstillende.


Grønt område angir akseptabel risiko. Ingen tiltak nødvendig  
 Gult område angir akseptabel risiko, men tiltak må vurderes fortløpende.  
 Rødt område angir uakseptabel risiko og tiltak må iverksettes.

Sannsynlighet/ Konsekvens	1 Svært lite sannsynlig	2 Lite sannsynlig	3 Sannsynlig	4 Ganske sannsynlig	5 Meget sannsynlig
5 Katastrofal	5	10			
4 Svært stor		8	12		
3 Stor			9	12	
2 Middels				8	10
1 Lav					5

### 14.1 Registrerte risikoforhold


Nr	Side ref.	Risikoforhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.1	6	Forutsetninger/ brannstrategi	Branntekniske premisser v/Multiconsult foreligger. Dette er viktig som styringsverktøy for brannsikkerheten.	2	2		
10.1	6	Forutsetninger/ brannstrategi	Det foreligger tegninger fra byggesak oppføring v/Aas Jakobsen, datert 23.10.2008. Disse viser brannskiller, men er ikke komplette for anlegget. Brannkonsept angir at det må utarbeides komplette branntegninger som viser brannstrategi.	2	3		
10.3	7	Bæreevne og stabilitet	Anlegget er i betong, punktet vil være ivaretatt i en brannsituasjon.	1	2		



		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	28	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo


Nr	Side ref.	Risikoforhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.4	7	Sikkerhet ved eksplosjon	Det er ikke avdekket lagring av brannfarlig / eksplosjonsfarlig vare	1	5	5	
10.4	7	Sikkerhet ved eksplosjon	Det er stor fare knyttet til brannslukking på stedet mht. drivstofftanker - som kan ta fyr og eksplodere. Se også punkt 10.14.	3	5		
10.4	7	Sikkerhet ved eksplosjon	Det vurderes ikke være eksplosjonsfare knyttet til brann i batteripakke i el-bil.	1	3		
10.4	7	Sikkerhet ved eksplosjon	Forbud mot hydrogen biler i parkeringsanlegget eliminerer risiko knyttet til dette.	1	4		
10.5	8	Tiltak brann spredning mellom byggverk	Punktet vil være ivaretatt, ref. brannstrategi v/Multiconsult.	1	2		
10.6	8	Brann seksjoner	Forhold brannseksjonering mot byggene over bakken, vil være ivaretatt, ref. brannstrategi byggesak.	1	2		
10.7	10	Brannceller	Forhold garasjeporter mht. sprinklerhoder i tak er løst ved montering sprinkler i tilstøtende veggpartier. Ivaretas da ved åpen garasjeport.	1	2		
10.7	11	Brannceller	Det er vurdert at etablering garasjer er i strid med brannkonsept, og er søknadspliktig. Risiko vurderes ivaretatt mht. sprinkler (se over), men port er låst v/branntilløp. Sprinkler.	2	3		
10.7	12	Brannceller	I kasse 3 og 4 er det boder, i K3/P8 etablerte lagerrom m/skyvedør som ikke har innsyn som angitt i brannkonsept. Vanskeliggjør oversikt hva som lagres, hvor mye, og ha tilgang hvis branntilløp.	2	4	8	



		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	29	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr	Side ref.	Risikoforhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.7	13	Brannceller	Montert port innerst i K4/P6. Port står p.t. i permanent åpen posisjon, punkt ivaretatt.	1	2		
10.7	13	Brannceller	Montert port til lager innerst i K4/P4, skal være ivaretatt branntekn. Er opplyst muntlig på befaring er ivaretatt, må kunne dokumenteres skriftlig.	2	3		
10.7	13	Brannceller	Etablert arkiv for adv. Bahr innerst i K4/P2 m/lukket dør. Opplyst vært slik siden oppføring. Byggemeldt? Ikke beskrevet i grunnkonsept.	2	3		
10.7	14	Brannceller	Krav til at branngardiner mellom kasse 1 og kasse 3 og 4 kan åpnes, også manuelt, av brannvesenet. Må verifiseres er på plass.	2	4	8	
10.7	14	Brannceller	Det må sikres at alle branndører m/selv lukker går igjen når slippes, for å holde brannskille intakt ved brann	2	4	8	
10.7	14	Brannceller	Branngardiner er ivaretatt med avtale om kontroll og vedlikehold	2	2		
10.8	14	Materialer og produkters egenskaper ved brann	Overflater vurderes å være tilfredsstillende.	2	2		
10.9	14	Tekniske installasjoner	Ikke avdekket utettede gjennomføringer ute i kasser på befaring, med unntak av teknisk rom (vent.) i K1/P1. Må sikres at alle brannskille er ivaretatt, synes være gode rutiner.	2	3		



 Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	30	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo


Nr	Side ref.	Risikoforhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.10	15	Brannalarm anlegg	Det er installert anlegg kat.1 iht. krav i byggesak.	1	2		
10.10	15	Brannalarm anlegg	Anlegget har direkte varsling til brannvesenet, og til vektertjenesten på området.	1	2		
10.10	15	Brannalarm anlegg	Brannsentral sto i normal drift v/befaring. Det foreligger avtale om årskontroll v/EDA, årskontroll utført siste år, avvik fulgt aktivt opp.	1	2		
10.10	15	Brannalarm anlegg	Det er loggbok v/sentralen, blir fulgt opp.	1	2		
10.10	15	Brannalarm anlegg	Manuelle brannmeldere er ikke skiltet. Meldere som er belyst av nødlys behøver ikke å merkes. For ivaretagelse rask varsling v/branntilløp.	2	3		
10.10	15	Brannalarm anlegg	Nøkkelboks på plass v/nedkjørsel plan 1, ivaretatt v/Keylink.	1	2		
10.11	16	Sprinkler anlegg	Bygget er fullsprinklet, med unntak av hoved tavlerom K1/P2, og kryperom i K1/P5 og K1/P1.	1	3		
10.11	16	Sprinkler anlegg	Sprinkleranlegget er koblet opp mot brannalarmanlegget iht. gjeldende krav.	1	2		
10.11	16	Sprinkler anlegg	Det foreligger avtale om kontroll og vedlikehold m/Asemblin, kontroll utført siste år, rapport foreligger. Evt. avvik følges aktivt opp.	1	2		
10.11	16	Sprinkler anlegg	Anlegget loggføres i egen loggbok ved sentral, ref. forsikringskrav.	1	2		
10.11	16	Sprinkler anlegg	I K4/P8 er tidligere lagring tilnærmet fjernet, står nesten tomt – ingen biler.	1	2		



		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	31	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo


Nr	Side ref.	Risikoforhold	Vurdering	San	Kon.	Risiko	Merknad
10.11	16	Sprinkler anlegg	I K4/P2 ble observert for høy lagring oppunder sprinklerhoder. Må sikres at det ikke lagres høyere enn maks. 0,5 meter oppunder sprinklerhoder mht. å ivareta funksjon.	2	4	8	
10.12	17	Ledesystem	Installert ledesystem i gangsonen i p-kjeller, i sluser og rømningsveier. Ref. brannstrategi v/Multiconsult.	1	2		
10.12	17	Ledesystem	Ledesystem skal være funksjonssikret i 60 min. og være prosjektert iht. NS-EN 1838, NEK400:2006 og NEK EN 50172:2004. Må avklares er ivaretatt.	2	3		
10.12	17	Ledesystem	Foreligger avtale om årskontroll m/EVR-Norge AS, rapport foreligger, evt. avvik følges aktivt opp. Ingen avvik avdekket på befaring, tyder på at ledesystem er ivaretatt.	2	2		
10.13	17	Røykluker	Det er ikke satt krav til røykluker i bygget. Røykventilasjon for restverdisikring skal skje via trapperom og innkjøringsport på min. 7,2 m <sup>2</sup> .	2	3		
10.13	17	Røykluker	Krav til ventilasjonsanlegg vurderes være ivaretatt, ref. brannstrategi v/Multiconsult.	2	2		
10.13	17	Røykluker	Foreligger avtale om kontroll og vedlikehold m/Bravida klima, rapport for kontroll siste år foreligger. Evt. avvik følges aktivt opp v/Tjuvholmen Drift.	2	2		



		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	32	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo


Nr	Side ref.	Risikoforhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.14	18	Manuelt slukkeutstyr	Opplyst å foreligge kontroll avtale om kontroll og vedlikehold med Presto. Rapport for kontroll 10/24 foreligger, evt. avvik følges opp.	1	3		
10.14	18	Manuelt slukkeutstyr	Tidligere vurdert være noe mangelfull dekning av slukkeutstyr iht. avstand mellom brannslangeskap, er i ettertid supplert med håndslukkere og dekning er vurdert ivare tatt iht.	1	2		
10.14	18	Manuelt slukkeutstyr	Et brannslangeskap i K3/P6 vil være utilgjengelig når bil er parkert inntil. Flere skap vil kunne komme i konflikt med parkerte biler og være utilgjengelige. Må vurderes, slagretning dører bør slå ut mot fellesareal.	3	4	12	
10.14	19	Manuelt slukkeutstyr	Pga. fare forbundet med å slokke bilbrann i anlegget, bør sameiet utarbeide instruks mht. at bilbranner pga. sikkerhet bør/skal overlates til brannvesenet. Instruks må bekjent gjøres til alle som bruker anlegget, herunder driftspersonell og innleide håndverkere.	3	5		
10.15	20	Utgang fra branncelle	Det skal være minimum to veier ut fra branncellene, innenfor lengste avstand til nærmeste utgang. Forholdet vurderes ivare tatt.	1	2		
10.15	20	Utgang fra branncelle	Lengde til nærmeste rømningsvei vurderes være ivare tatt.	1	2		
10.16	20	Rømningsvei	Rømningsveiene vurderes som tilfredsstillende.	1	2		



		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	33	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo


Nr	Side ref.	Risikoforhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.16	20	Rømningsvei	Det må sikres at alle låste rømningsdører åpner ved utløst brannalarm, med tydelig merket knapp for manuell åpning av døren.	3	4	12	
10.16	20	Rømningsvei	Rømningsdører har smekklås. Må sikres at dører ivaretar mulighet for tilbake rømning i en alarmsituasjon, uten behov nøkkel/kode.	3	4	12	
10.17	20	Tilrettelegging for rednings- og slokke-mannskaper	Det er generelt god adkomst til parkeringsgarasjen, ref. brannstrategi v/Multiconsult.	1	3		
10.17	20	Tilrettelegging for rednings- og slokke-mannskaper	Brannvesenet har tilgang til O-planer ved brannsentral/-tablå inngangsparti plan 1.	1	3		
10.17	20	Tilrettelegging for rednings- og slokke-mannskaper	Vektertjeneste på stedet er på vakt 24/7 og kan rykke ut og bistå brannvesenet på stedet i en alarmsituasjon.	1	3		
10.17	21	Tilrettelegging for rednings- og slokke-mannskaper	OBRE har ønsket utstyr som sikrer deres samband i parkeringsgarasjen ved innsats. Dette er ikke på plass – er anført som anbefaling!	2	3		
10.17	21	Tilrettelegging for rednings- og slokke-mannskaper	V/brann ifm. lading av el-biler, bør det være mulighet for å slå av all strøm til el-bil ladere på brannstedet.  Punktet bør evt. avklares med OBRE.	2	4	8	



		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	34	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr.	Side ref.	Risikoforhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.18	22	Annet	Sameiene i p-anlegg Holmen har sørget for at anlegget har godkjente, tilrettelagte el-bil ladere v/Fortun, m/tilrettelagte sikringsskap og stigeledninger ut til kassene.  Videre har sameiene avtale om drift av ladeanlegg med elektrofirma Wattif. Utførelse installasjoner og kontroller av disse, utføres av TLS Elektro.	1	3		
10.18	23	Annet	P-plasser benyttes til lagerrom, dette kan være søknadspiktig tiltak og må være avklart og dokumentert. Det må hensyntas at brannenergi er iht. forutsetning 50-400 Mj/m <sup>2</sup> , og sprinkler må være tilrettelagt og godkjent for type lagring.  Dog vurdert at observert lagring på befaring ikke utgjør spesiell stor risiko.	2	4	8	
10.18	23	Annet	Ved utløst brannalarm, må det sikres at biler ikke kjører inn i anlegget mens alarmen går.	3	3	9	
11	23	Målsetting	Viktig ha klar målsetting for sikkerhetsarbeidet på bygget, skal kunne måles og være styrende. Punktet vurderes være ivarettatt ut fra gjeldende brannstrategi.	2	2		
13.1	24	Påsatt brann utvendig	Risiko for personsikkerhet vurderes som liten pga. tidlig varsling, sprinkling, rømningsveier.	2	3		
13.2	24	Påsatt brann innvendig	Vurderes liten risiko pga. samme forhold som punkt 10.1 over.	2	3		



		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	35	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr.	Side ref.	Risikoforhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
13.3	25	Brann forårsaket av feil bruk av elektrisk utstyr	Vurderes ikke være veldig stor risiko, ref. punkt 10.1.	2	3		
13.4	25	Brann forårsaket av feil ved elektrisk anlegg	Større feil på elektrisk anlegg kan føre til brann med alvorlige følger. Det skal utføres internkontroll elektro på bygget. Det gjennomføres termografering iht. avtale. Evt. avvik følges aktivt opp av Tjuvholmen Drift.	2	3		
13.5	25	Brann forårsaket av bar ild	Totalforbud mot bruk av åpen ild i parkeringsgarasje eliminerer risikoen.	2	3		
13.6	25	Varmearbeider	Varmearbeider medfører generelt en fare for branntilløp, som kan få store konsekvenser. Sameiet / Tjuvholmen Drift har gode rutiner på denne type arbeider, med instruks og skjema som skal følges uansett, hver gang.  Det vurderes samtidig at det vil være minimalt med behov for varme arbeider i anlegget i betong, og punktet vil utgjøre liten risiko i den daglige driften.	2	3		

Av tabellen over framkommer at det er flere forhold som vurderes utgjøre en viss risiko for brann på bygget.



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	36	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

#### 14.2 Tiltaksplan


Prioritet 1 – umiddelbart, innen 6 mnd.

Prioritet 2 – Snarest mulig, innen 2 år

Prioritet 3 – Anbefalt tiltak, innen 5 år

Nr	Risikoforhold	Tiltak	Ansvar	Prioritet (forslag)	Merknad	Status
10.1	Forutsetninger brannstrategi	Utarbeide komplette, utfyllende branntegninger	Gård eier	1		
10.4	Sikkerhet ved eksplosjon	Innføre totalforbud mot lagring av brannfarlig vare, med mindre det er søkt om og mottatt godkjenning på forhånd. Ha gode rutiner på IK brann.	Gård eier	1		
10.4 10.15	Sikkerhet ved eksplosjon, Annet	Stor fare for personsikkerhet knyttet til å slokke bilbrann i et garasjeanlegg. Må foreligge tydelig instruks og føring på dette, overlate slokking til kyndig personell, evt. OBRE	Gård eier	1		
10.7	Brannceller	Sikre at alle lukkede garasjer m/port har ivaretatt sprinkler, forhold må særskilt vurderes og evt. bygge meldes for godkjenning.	Gård eier	1		
10.7	Brannceller	Det må særskilt dokumenteres/vurderes mht. boder i bakkant p-plasser/med skyeporier er ivaretatt mht. innsyn mulighet (iht. gjeldende. Brannstrategi).	Gård eier	1		
10.7	Brannceller	Det må dokumenteres at avlåst område i K4/P4 er ivaretatt.	Gård eier	1		



		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	37	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr	Risikoforhold	Tiltak	Ansvar	Prioritet (forslag)	Merknad	Status
10.7	Brannceller	Arkiv Bahr i K4/P2 må dokumenteres ivaretatt – ikke beskrevet i brannkonsept.	Gård eier	1		
10.7	Brannceller	Det må sikres at alle branngardiner enkelt kan åpnes av brannvesenet, også ved strømbrudd.	Gård eier	1		
10.7	Brannceller	Det må sikres at alle branndører m/selvlukker går helt igjen når slippes.	Gård eier	1		
10.9	Tekniske installasjoner	Sikre at brannskiller er ivaretatt (svikkelser).	Gård eier	1		
10.10	Brannalarm anlegg	Manuelle brannmeldere som evt. ikke er belyst av nødlys, bør merkes med etterlysende skilt	Gård eier	3		
10.11	Sprinkler anlegg	Det må sikres at det ikke lagres høyere enn 0,5 m oppunder sprinklerhoder. Gjelder spesielt boder i K4/P2.	Gård eier	1		
10.14	Manuelt slukkeutstyr	Brannslangeskap som kan blokkeres av biler (spesielt i K3/P6), må flyttes slik at de er frie, slagretning bør bære ut mot fellesområde.	Gård eier	1		
10.16	Rømningsvei	Sikre at alle låste rømningsdører åpner seg automatisk når brannalarm er utløst, og at det finnes manuell åpner godt synlig.	Gård eier	1		
10.16	Rømningsvei	Sikre at alle rømningsdører er tilrettelagt for tilbake rømning, uten behov for kode/lås.	Gård eier	1		
10.17	Tilrettelegging for rednings- og slukke-mannskaper	Det bør monteres utstyr som sikrer brannvesenets sambandsmuligheter ved innsats i parkeringsgarasjen.	Gård eier	3		



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	38	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr	Risikoforhold	Tiltak	Ansvar	Prioritet (forslag)	Merknad	Status
10.17	Tilrettelegging for rednings- og slokke-mannskaper	Ved branntilløp ifm. lading av el-biler, bør det være mulighet for å slå av all strøm til el-bil ladere i området.	Gård eier	3	Bør avklares med OBRE.	
10.18	Annet	Sikre at lagerrom/boder har brannenergi iht. forutsetning 50-400 Mj/m <sup>2</sup> . Sprinkler må være tilrettelagt iht. lagring.	Gård eier	1		
10.18	Annet	Innføre tiltak som skal sikre at biler ikke kjører inn i garasjekjelleren mens brannalarm går	Gård eier	1		
13.6	Varmearbeider	Videreføre rutiner Tjuvholmen Drift	Gård eier	1		