



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 855 684
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

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, 02.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 922855684

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		926 843	1 859 906
Sum inntekter		926 843	1 859 906
Kostnader			
Lønnskostnad		245 828	291 489
Annen driftskostnad		736 529	1 451 292
Sum kostnader		982 357	1 742 781
Driftsresultat		-55 514	117 125
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 378	2 270
Sum finansinntekter		2 378	2 270
Annen finanskostnad		24	
Sum finanskostnader		24	0
Netto finans		2 354	2 270
Resultat før skattekostnad		-53 160	119 394
Årsresultat		-53 160	119 394
Totalresultat		-53 160	119 394
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-53 160	119 394
Sum overføringer og disponeringer		-53 160	119 394



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		18 125	7 062
Andre fordringer		99 108	38 814
Sum fordringer		117 233	45 876
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		104 255	411 941
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		104 255	411 941
Sum omløpsmidler		221 488	457 817
SUM EIENDELER		221 488	457 817

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		69 049	122 209
Sum opptjent egenkapital		69 049	122 209
Sum egenkapital		69 049	122 209
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 472	99 200
Skyldige offentlige avgifter		33 114	10 427
Annen kortsiktig gjeld		106 853	225 981
Sum kortsiktig gjeld		152 439	335 608
Sum gjeld		152 439	335 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		221 488	457 817



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 438798

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 855 684
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 922 855 684
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		926 843	1 859 906
Sum inntekter		926 843	1 859 906
Kostnader			
Lønnskostnad		245 828	291 489
Annen driftskostnad		736 529	1 451 292
Sum kostnader		982 357	1 742 781
Driftsresultat		-55 514	117 125
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 378	2 270
Sum finansinntekter		2 378	2 270
Annen finanskostnad		24	
Sum finanskostnader		24	0
Netto finans		2 354	2 270
Resultat før skattekostnad		-53 160	119 394
Årsresultat		-53 160	119 394
Totalresultat		-53 160	119 394
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-53 160	119 394
Sum overføringer og disponeringer		-53 160	119 394



Organisasjonsnr: 922 855 684
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		18 125	7 062
Andre fordringer		99 108	38 814
Sum fordringer		117 233	45 876
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		104 255	411 941
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		104 255	411 941
Sum omløpsmidler		221 488	457 817
SUM EIENDELER		221 488	457 817
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		69 049	122 209
Sum opptjent egenkapital		69 049	122 209



Sum egenkapital	69 049	122 209
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	12 472	99 200
Skyldige offentlige avgifter	33 114	10 427
Annen kortsiktig gjeld	106 853	225 981
Sum kortsiktig gjeld	152 439	335 608
Sum gjeld	152 439	335 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	221 488	457 817



Organisasjonsnr: 922 855 684
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	91800.00	
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12944.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	104744.00	

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2389

SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16



Velkommen til årsmøte i SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 17:00, Nede i garasjen, plan 4.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av låssystem
8. Valg av revisor
9. Endring av funksjonalitet på låsefunksjon
10. Endring av ordensregler - borttauing
11. Endring av vedtektene § 2- omsetning av seksjoner
12. Kapitalinnkalling
13. Tillegg til vedtektenes § 2, nytt 9. ledd
14. Tillegg til vedtektenes § 3, nytt 7.ledd
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Erling Moberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Bjørnar Sollie foreslått. Protokollvitner velges i det fysiske møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 1. 2389 Sameiet Tjuvholmen 510-16.pdf
- 2. Regnskap 2024.pdf
- 3. Tabeller.pdf
- 4. Risikovurdering brann 2025 Brakon.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000. Styreleder honoreres etter medgått tid fra timelister godkjent av styret.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 45 000. Styreleder honoreres etter medgått tid fra timelister godkjent av styret.



Sak 7

Endring av låssystem

Forslag fremmet av:

Torbjørn Kaarud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Låssystem endres slik at det ikke blir nødvendig med kode for å komme ut av garasjen. Dette er tungvint og helt unødvendig når det er fri passasje ut av garasjen ved kjøreport. For sikkerhet er det også til hinder ved brann eller liknende. Er blitt lovet at dette skulle endres men ingenting er skjedd

Styrets innstilling

Som en prøveordning har styret allerede innført ordningen fra februar 2025. For øvrig har ikke styret noen sterke synspunkter på forslaget i noen retning. Det seksjonseierne stemmer over er om ordningen gjøres permanent. Får forslaget ikke flertall går man tilbake til gammel ordning. Endringen medfører ikke kostnader.

Forslag til vedtak

Låssystem endres slik at det ikke blir nødvendig med kode for å komme ut av garasjen.

Sak 8

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiets revisor har valgt å avvikle sin virksomhet. Vi må derfor velge ny revisor til sameiet. Styret har fått innhentet tre tilbud på ny revisor. Tilbudene følger vedlagt.

Tilbud 1. SLM Revisjon AS kr 11.000,-

Tilbud 2. BDO kr 11.000,-. Oppstartkostnad kr 10.975,-

Tilbud 3. Ernst & Young kr 6.600,-

Styret anbefaler at vi prøver det rimeligste tilbudet som er Ernst & Young AS.

Forslag til vedtak

Som ny revisor for sameiet foreslås Ernst & Young AS



Sak 9

Endring av funksjonalitet på låsefunksjon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag har man tablå med kodebrikke for å låse seg ut av garasjen. Kommer man ut av heis eller ned trappen er det bare trykknapp for å komme inn i garasjen. Logikken burde være at har man først kommet inn i garasjen med bil er det bare å trykke seg dørene for å komme ut til heis/trappeløp.

Forslag

For å komme fra trappeløp/heis og inn i garasjen må man bruke tablå med kodebrikke med kode. For å komme fra garasjen og ut i heisen/trappeløp foreslås etablert bare trykknapp.

Forslaget innebærer at man bare bytter plass på dagens funksjonalitet.

Arbeidet består i flytting av tablå og trykknapp, samt at det også må etableres en «kac boks».

Slik vil installasjonen se ut fra garasjesiden etter montering. På innsiden av døren vil det bli nødvendig å etablere en slik grønn «kac boks» som vist på bildet.

Styret har innhentet pris på tiltaket som vil komme på totalt ca kr 20.000,- samlet for begge dører.

Gjensidige er forespurt og dekningen på forsikringen blir den samme med endret funksjonalitet. Forholdet ble også tatt opp i forbindelse med at vi har hatt gjennomgang av brannsikkerheten i anlegget. Så lenge vi etablerer kac-boks også på innsiden (ved heis/trapp) så er rømning ivarettatt.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å snu dagens funksjonalitet på lås inn/ut av garasjeanlegget. Både kodebrikke og kode skal fortsatt benyttes for å komme inn i garasjen.

Sak 10

Endring av ordensregler - borttauing

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oslo Kranbilservice har i utgangspunktet avviklet 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 strikere i sin vurdering av hvorvidt borttauing var nødvendig som har medført at flere bileiere har fått medhold.

Det forekommer heldigvis svært få feilparkeringer i sameiet vårt. Likevel har 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 § 20.

Nåværende tekst lyder som følger;

§ 20. Hvis seksjonseier, bruksrettshaver eller leietaker oppdager at noen har feilparkert på den plassen han/hun disponerer kontaktes Oslo Kranservice på tlf. 915 43000 eller www.oslokranservice.no for borttauing. Responstiden for borttauing er maks 1 time. Ved feilaktig borttauing av kjøretøy står rekviert ansvarlig for kostnaden dette skulle medføre.

Forslag 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 illeggelse av kontrollavgift eller borttauing gjennom Oslo Kranservice. Ved feilaktig illeggelse av kontrollavgift eller borttauing av kjøretøy står rekviert ansvarlig for kostnaden dette skulle medføre.

Forslag til vedtak

Ordensreglene endres som beskrevet i forslaget

Vedlegg

5. Skilt med nye parkeringsregler 2025.pdf

Sak 11

Endring av vedtektene § 2- omsetning av seksjoner

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Eierskifte av p-plasser er underlagt både retningslinjer i vedtekter, og den urådighet som følger grunnboken for private p-plasser på Tjuvholmen hvor de er knyttet til en boligseksjon. Hovedregelen er at parkeringsplassen bare kan omsettes sammen med leiligheten.

Teksten i vedtektene kan oppfattes som noe uklare så styret foreslår at det gjøres en mindre endringer. Det samme gjelder styrets ansvar for å overholde eierskifter da styret ikke har innsikt i eierskifter ved salg av boligseksjoner.

Nåværende tekst lyder som følger:

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. 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 boligseksjoner i samme boligsameiene. Seksjonseiere som har bod i bakkant av parkeringsplassen som eneste bod tilknyttet boligseksjonen, kan kun overdra sin parkeringsseksjon i forbindelse med salg av boligseksjonen. Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Styret skal påse at omsetningsbegrensningene i dette avsnitt overholdes i den utstrekking det er mulig.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres som beskrevet i forslaget

Sak 12

Kapitalinnkalling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har siden det ble etablert hatt lav egenkapital. Alle inntekter har løpende vært benyttet til nødvendig vedlikehold, løpende drift og tiltak besluttet av årsmøtene. Det har ikke vært rom for å bygge opp egenkapital i sameiet.

I 2023 ble det innkalt nesten kr 1 mill i forbindelse med ekstraordinært vedlikehold i garasjen og tilførselsvei. Dette ble finansiert ved at alle seksjonseiere innbetalte ca kr 10.000 som et engangsbeløp det året.

Mest sannsynlig vil vi oppleve ekstraordinært vedlikehold også i årene fremover. Sameiets historikk har allerede vist at i snitt har vi brukt ca kr 200.000 pr år på slikt uforutsett vedlikehold. For å jevne ut disse kostnadene over tid vil styret foreslå for årsmøtet å begynne å avsette midler i et vedlikeholdsfond.

Om årsmøtet vedtar styrets forslag har vi tatt en aktiv rolle i forberedelser til kostnader som kommer. Og forslaget vil da tas opp til votering også neste år. Om forslaget ikke vedtas, vil styret kalle inn ekstra kapital når behovet for vedlikehold dukker opp.

Styrets innstilling

Det innkalles et beløp på kr 2.500 pr seksjon som avsettes til vedlikehold. Beløpet forfaller til betaling sammen med faktura for 4 kvartals faktura (1 oktober).

Forslag til vedtak

Det innkalles et beløp på kr 2.500 pr seksjon som avsettes til vedlikehold. Beløpet forfaller til betaling sammen med faktura for 4 kvartals faktura (1 oktober).



Sak 13

Tillegg til vedtektenes § 2, nytt 9. ledd

Forslag fremmet av:

Tjuvholmen Parkering AS

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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.

Sak 1: Tillegg vedtektenes § 2, nytt 9. ledd

Ved pantsikring/finansiering/refinansiering krever kredittinstitusjoner dokumentasjon på gjeldende forsikring. For finansiering av næringsseksjoner krever kredittinstitusjonene kopi av hele forsikringspolisen. Det fremmes derfor også vedtektsendring for å klargjøre innsynsrett til slik forsikringspolise for næringsseksjonene.

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes §2, nytt 9. ledd:

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 polisen dekkes av næringsseksjonens eier.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres som beskrevet i forslaget

Sak 14

Tillegg til vedtektenes § 3, nytt 7.ledd

Forslag fremmet av:

Tjuvholmen Parkering AS

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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.

Tillegg vedtektenes § 3, nytt 7 ledd

Kostnadsfordeling i sameiet er nedfelt i sameiets vedtekter. For å bidra til å kvalitetssikre at regnskapene blir ført i tråd med kostnadsfordelingen, og for å unngå korreksjoner i ettertid, er det viktig for Tjuvholmen Parkering AS å ha tilgang til sameiets regnskap. TP AS viderefakturerer også deler av sine felleskostnader til leietakerne av de respektive plassene. 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.

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes §3, nytt 7. ledd:

«Tjuvholmen Parkering AS har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Tjuvholmen Parkering AS 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

Revisor kvalitetssikrer sameiets regnskap og mener av den grunn at forslaget er unødvendig. Årsmøtet voterer over forslaget.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres som beskrevet i forslaget

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erling Moberg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Olle Hellstrand

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kent Plavnik



Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Erling Moberg

Styremedlem

Olof Hellstrand

Styremedlem

Kent Salomon Plavnik

Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes på e-post tjuvholmen51016@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Tjuvholmen 510-16

Sameiet Tjuvholmen 510-16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922855684, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Sameiet består av 83 næringsseksjoner, i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt med lik andel på hver uavhengig av areal. Seksjonene består av parkeringsplasser, lagerarealer m.v. Seksjon 1-3, 6-33 og 36-39 har i tillegg til parkeringsplass bod – eller plass for bod - i tilknytning til sin seksjon.

Vårt sameie starter ved innkjøringsporten til kasse 3 i underetasje 4 (P4), og omfatter garasjeplasser, boder, trappeløp i vår etasje og andel heis, samt dører ut til heisene. Driften av anlegget for skiltgjenkjenning samt den kommersielle utleien både på Odden og Holmen ivaretas p.t av Onepark på vegne av Tjuvholmen Parkering AS. Alle spørsmål knyttet til skiltgjenkjenning rettes direkte til Onepark.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er REVISOREN AS.

Styrets arbeid

Sameiet har i 2024 vært i ordinær drift. Styret har avholdt fire styremøter og flere arbeidsmøter i perioden. Styret har også hatt mye løpende kontakt på mail og telefon. Kent Plavnik har deltatt i parkeringsutvalget (PU) på vegne av vårt sameie. Nedenfor vil vi gjennomgå de ulike sakene styret har arbeidet med.

I februar 2024 ble den nye kjøreporten montert. Nå har vi fått en lettere og raskere port enn tidligere som vi håper vi får gleden av i mange år fremover.



Tabellen vedlagt viser utviklingen i antall timer forbrukt for styreleder. Forbruket er avhengig av aktivitetsnivået i sameiet.

Garasjeanleggets tilstand og vedlikehold

Det ble i 2023 konstatert et nødvendig vedlikeholdsbehov av felles innkjøring fra Filipstad ut til Holmen og nedkjøring til vårt sameie. Vedlikeholdet ble utført og avsluttet sommeren 2024.

I parkeringshuset her på Holmen var det betydelig slitasje på felles kjørebane og det var også avdekket behov for utbedring av sprekker og riss i skjøter mellom betongdekkene. Arbeidet med utbedring av disse forholdene ble avsluttet våren 2024.

Høsten 2024 fikk styret varsel om mulige lekkasjer inn i garasjen også. Dette ble undersøkt og det viste seg heldigvis ikke å være tilfelle.

Styret gjennomfører periodisk renhold med årlig vask av garasjeanlegget hver vår. I tillegg gjennomfører vi sammen med de øvrige parkeringssameiene lettvaske av kjøresonen hver måned i perioden oktober-mars. Poenget med dette er å få unna en del av saltet som legges igjen fra snøen som bilene drar inn. I tillegg bestilles det fjerning av vann i perioder med mye snøfall.

Tjuvholmen Infrastruktur AS

Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) eier og driver felles infrastruktur på Tjuvholmen. Infrastrukturen omfatter arealene regulert som offentlige trafikkarealer (OTA), det private stikkledningsanlegget for vann og avløp, varme-, kjøle- og strømforsyning og annet ledningsanlegg frem til eiendommene/sameiene samt kaikanter og bryggeanlegg på Tjuvholmen.

Eiere av TI er: Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom (20%), Tjuvholmen Kontor VIII AS (16%), Tjuvholmen Hotel AS (16%), KLP Tjuvholmen Alle 16 AS (14%), Tjuvholmen F7 Næring AS (8%), Tjuvholmen Parkering AS (6%), Tjuvholmen F2 Næring AS (5%), Tjuvholmen F3 Næring AS (5%), Tjuvholmen F1-N Næring AS (4%), Tjuvholmen F1-S Næring AS (3%), Tjuvholmen F8 Næring AS (3%). Styrets leder er Bjørn Aanensen (Selvaag Eiendom), og daglig leder er Johanne Kirkerud (Newsec).

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter § 3 og tinglyst erklæring på hver enkelt seksjon, har TI rett til dekning av eiendommens/sameiets forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen, herunder kostnadene til drift, vedlikehold, forsikring, reparasjoner, utskiftninger, oppgraderinger og lignende. Kostnadene dekkes av eiendommene/sameiene forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Dette gjelder ikke der det er satt opp målere, der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.

TI Brukerforum (BF)

For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er det opprettet et forum for brukerne på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter, som arrangeres av TI hvert halvår. Parkeringsutvalget har en stemmerett i Brukerforum som begrenser seg til saker hvor PU skal være med å dekke kostnadene. Stemmeretten fastsettes etter andel av den totale kostnaden, dog således at Parkeringsutvalgets stemmerett er begrenset til 10% av de avgitte stemmene Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder vedtagelsen av de årlige budsjetter. Med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer om alle forhold som berører dem

TI Kontaktutvalg (KU): For å sørge for en tettere kontakt mellom Tjuvholmens gårdeiere (herunder sameier) og TI, er det etablert et Kontaktutvalg (KU). KU er et bindeledd mellom BF og TI og skal legge grunnlaget for at bolig- og næringsseksjonene skal kunne utøve sin beslutningsmyndighet i BF på en god måte gjennom å behandle



utkast til budsjett for TI, foreslå saker på sakslisten til møtene i BF og gi synspunkter på saker eller forvaltning av kontrakter der TI ønsker dette. KU har ett medlem fra parkeringsutvalget.

Drift og vaktmestertjenester - Tjuvholmen Drift AS

Tjuvholmen Drift AS («TD») følger opp drifts- og serviceavtalene på vegne av sameiet, og sørger for at lovpålagte kontroller følges opp. TD ivaretar også sameiets HMS-ansvar.

Parkeringsutvalget (PU)

Parkeringsutvalget består av styrelederne i alle parkeringssameiene på Tjuvholmen. PU fungerer som et bindeledd mellom styrene i de forskjellige parkeringssameiene. PU har også stemmerett på møter i TI brukerforum. Styremedlem Kent Plavnik har vært representant fra vårt sameie i de fire årlige møtene i PU.

Formålsparagrafen lyder som følger:

§ 2 Formål

Parkeringsutvalget (PU) er et samordnede organ for garasjesameiene som skal koordinere aktiviteter, avtaler, investeringer, driftskostnader og kostnadsfordelinger relatert til felles infrastruktur eller tjenester som påvirker flere eller alle næringsssameiene i PU. Parkeringsutvalget skal videre være en del av Brukerforum hvor de skal utøve sin beslutningsmyndighet og gi synspunkter på saker eller forvaltning som påvirker garasjesameiene.

Det behandles en rekke saker i PU som de ulike sameiene har god nytte av. Tiltak blir koordinert og det er god erfaringsutveksling mellom parkeringssameiene i dette organet.

Blant annet ble alle tiltak inne i garasjene høsten 2023 samordnet i PU i forhold til anbudsinnhenting og fremdrift. I PU dokumenteres også kostnadsfordelingen for utgifter i felles kjørebane og felles infrastruktur for parkeringssameiene.

Sameiet Tjuvholmen 510-7

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

Innkjøring til garasjeanlegget 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 er etablert kostnadsfordelingsprinsipper for begge ovennevnte sameier som fordeler en andel sine kostnader for bruk av deres kjørebane. Kostnadene fordeles både TI og parkeringssameiene på Holmen etter fordelingsbrøker godkjent av styrene i alle parkeringssameiene.

Parkeringssystem

Parkeringshuset på Tjuvholmen benytter skiltgjenkjenning i forbindelse med den kommersielle parkeringen. Ved innkjøring blir bilskiltet lest av kamera og registrert i Autopay/onepark. Skiltet blir registrert på nytt ved innkjøring i Sameiet for å unngå at det blir registrert noen avgiftsbelagt parkering. Denne funksjonaliteten kan også benyttes til automatisk åpning av porten inn til sameiet fremfor bruk av brikke. Dette fordrer at bilens skilt blir registrert i seksjonseiers Autopay-profil.

Profil og tilgang til løsningen tildeles av styret og knyttes til p-plass og eierens mailadresse. Fordelen med denne løsningen er at porten åpnes automatisk når man kjører opp mot den fremfor å benytte adkomstbrikke. Det anbefales likevel å ha adkomstbrikke liggende i bilen for manuell portåpning for det tilfelle skilt ikke er registrert eller løsningen skulle være ute av drift. Bestilling av adkomstbrikker til garasjen gjøres som vanlig via



www.boligperm.no. Det er bare eiere som har tilgang til tjenesten med skiltgjenkjenning – leietakere må bruke brikker som før.

For bestilling av adkomstbrikker og kort til garasjen gjøres dette som vanlig via www.boligperm.no. Denne informasjonen kan man også finne inne på Vibbo under Temaer.

Ladeanlegg for elbil

Sameiet har etablert infrastruktur for ladeanlegg til alle parkeringsplasser i Sameiet. Det er mulighet for alle å tilkoble seg dette anlegget. De som ønsker å knytte seg til anlegget må selv kontakte Sameiets leverandør MER for å gjøre dette (via nettstedet www.no.mer.eco).

Det er ikke tillatt å ta med seg og koble på egne ladere som ikke er kjøpt via MER. Som en del av sameiets HMS/brann og sikkerhets-ansvar skal ladekabler og ladestasjoner kontrolleres regelmessig. Det er nylig gjennomført årlig kontroll av hele anlegget inkludert ladere og det ble ikke påvist feil eller mangler.

Pris pr. kwh for lading fastsettes av styret som følger med på strømprisene og vil justere pris på lading i takt med markedet. Sameiet har avtale med Fjordkraft med spotpriser i en flåteavtale under Newsec i likhet med de øvrige parkeringssameiene på Tjuvholmen.

Ladeprisen er p.t kr 2,0 pr kwh. Styret vurderer fortløpende om prisene skal reguleres opp eller ned basert på markedspriser. Se vedlagt oversikt.

Ved utgangen av 2024 hadde vi en reserve på kr 27.068,- som overføres til 2025.

Gamle ladere

Det er 3 seksjoner som fortsatt er tilknyttet det faste strømnettet med vanlig stikkontakt (Schuko) eller tidligere ladeboks med mulighet til ladning av el-bil/hybridbil. Vanlige stikkontakter er ikke lenger tillatt brukt til ladning av el-bil/hybridbil. Kostnader for løpende kontroll av ladere og stikkontakter blir belastet seksjonseier som bruker denne løsningen. Styret har etablert strømmåler til måling av forbruket på den enkelte enhet, for å følge opp følge og belaste for faktisk forbruket.

Omsetningsbegrensning

Vedtektenes § 2 angir reglene for salg av garasjeplasser. Garasjeplassen er knyttet til en boligseksjon. Man kan enten selge garasjeplassen med boligseksjonen eller til andre boligseksjonseiere i det boligsameiet man tilhører – ingen andre.

De som har bod i bakkant av parkeringsplassen som eneste bod tilknyttet leiligheten kan kun overdra sin andel i forbindelse med salg av leiligheten, fordi boliglovgivningen krever at en boenhet skal ha en bod utenfor leiligheten på minimum 5 kvadratmeter.

Taueavtale Oslo - Kranbilservice AS

Vi har hatt avtale med Oslo Kranbilservice om borttauing. Denne avtalen bortfalt 31.12.2024. På grunn av nye regler for betaling ved inntauing er sameiet i ferd med å inngå ny avtale. Se forslag fra styret til vedtak om ny avtale.

Boder

Det er 35 seksjoner som har boder i bakkant av sin parkeringsplass. Vi minner om at det ikke må lagres eksplosjonsfarlig materiale i bodene. Det er ikke tillatt å tildekke bodene ut over de de faste veggene og at det generelt ikke er anledning til å montere faste installasjoner, f.eks. sykkel- eller kajakkstativ ol eller borre i vegg, gulv og tak. Det henvises til Ordensreglene.

Twister



Sameiet er ikke involvert i noen tvister.

Ordensregler

Styret minner om sameiets ordensregler. Vi har svært få brudd på ordensreglene. Vi minner imidlertid om at løse gjenstander plassert på parkeringsplassen ikke er tillatt og vil bli fjernet.

Innbrudd og overvåkning

Styret har ikke mottatt noen henvendelser om innbrudd og det er gledelig.

Vi gjør oppmerksom på at det er etablert kameraovervåkning mot kjøreporten fra utsiden av anlegget.

Brannsikkerhet

Det er gjennomført en brannrisikovurdering av hele garasjeanlegget på Holmen, inkludert vårt sameie. Rapporten følger vedlagt. I hovedsak er vi godt brannsikret, med et garasjeanlegg i betong, sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, røyk/varmedetektorer, brannslanger og annet slukkeutstyr. Det er gjennomført kontroll og risikovurdering av alle elektriske uttak på seksjonerte p-plasser inkl. ladere for el-bil ladning. Avvik følges opp og utbedres løpende.

Forsikring - Gjensidige

Vi har forsikringsavtale med Gjensidige via forsikringsmegler Marsh.

Vi er en del av en hovedavtale inngått mellom Gjensidige og Sameiet Tjuvholmen 510-7 som viderefakturerer de øvrige garasjesameiene på Tjuvholmen. Egenandel ved forsikringssaker er kr 25.000,-. Også selve ladeboksene i det nye anlegget er forsikret. Polisenummer er 90112501. Det er også etablert styreansvarsforsikring.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen 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.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under notene.

Inntekter

Driftsinntekter var på kr 926.843 inkludert ladeinntekter fra elbil.

Kostnader

Driftskostnadene var på kr 982.357 og noe høyere enn budsjett (kr 900.370) og skyldes blant annet for lite budsjettert til Ti og 510-7.

Resultat

Årets resultat på - kr 53.160 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.



Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 69.049,-, ned fra kr 122.209 i 2023. Reduksjon fra 2023 skyldes sameiets underskudd i 2024.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Sameiets egenkapital pr 31.12.2024 er på kr 69.049,-. Ved utgangen av 2023 var den på kr 122.209. Underskudd i 2024 har tært på egenkapitalen. Styret har gjennomført økning av fellesutgiftene med 14% fra 2024 for å finansiere løpende drift og vedlikehold.

Kostnadene forøvrig er basert på siste års drift normale og tilgjengelig informasjon på tidspunkt for utarbeidelse av budsjett.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Det er ikke planlagt noe større vedlikehold i 2025, bortsett fra ca kr 100.000 til vedlikehold av dekket i garasjen (fylling av sprekker).

Energikostnader

Energikostnadene har vært relativt stabile det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg på samme nivå også i 2025.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tjuvholmen 510-16.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på at fellesutgiftene er økt med 14% i 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen 510-16

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen 510-16 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 53.160. 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 resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 styret 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 avviklet.



Revisoren AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Strømmen 16. april 2025
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16
ORG.NR. 922 855 684, KUNDENR. 2389

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	833 804	1 722 804	834 448	957 000
Ladeinntekter EL-bil		93 039	136 367	100 000	100 000
Andre inntekter		0	735	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		926 843	1 859 906	934 448	1 057 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-30 378	-36 020	-136 730	-37 000
Styreonorar	4	-215 450	-255 469	-120 000	-137 000
Revisjonshonorar	5	-15 375	-11 000	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-35 320	-33 540	-35 000	-37 000
Konsulentonorar	6	-8 366	-28 022	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-83 137	-23 560	-40 000	-140 000
Forsikringer		0	0	-40 000	-48 000
Tjuvholmen Infrastruktur		-200 999	-1 082 706	-160 000	-167 000
Sameiet Tjuvholmen 510-7		-161 235	0	0	-124 000
Tjuvholmen Drift AS		-114 301	-113 782	-160 000	-167 000
Energi/fyring	8	-104 491	-102 291	-120 000	-100 000
Andre driftskostnader	9	-13 305	-56 390	-54 000	-55 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-982 357	-1 742 781	-900 730	-1 048 000
DRIFTSRESULTAT		-55 514	117 125	33 718	9 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 378	2 270	0	0
Finanskostnader	11	-24	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 354	2 270	0	0
ÅRSRESULTAT		-53 160	119 394	33 718	9 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	119 394		
Fra opptjent egenkapital		-53 160	0		



**SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16
ORG.NR. 922 855 684, KUNDENR. 2389**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 125	7 062
Annen kortsiktig fordring	12	50 158	0
Forskuddsbetalte kostnader		48 950	38 814
Driftskonto OBOS-banken		87 445	410 411
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 225	0
Sparekonto OBOS-banken		1 585	1 530
SUM OMLØPSMIDLER		221 488	457 817
SUM EIENDELER		221 488	457 817
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		69 049	122 209
SUM EGENKAPITAL		69 049	122 209
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 203	30 372
Leverandørgjeld		12 472	99 200
Skyldige offentlige avgifter	13	33 114	10 427
Annen kortsiktig gjeld	14	79 650	195 609
SUM KORTSIKTIG GJELD		152 439	335 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		221 488	457 817



Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 09.04.2025

Styret i Sameiet Tjuvholmen 510-16

Erling Moberg

Olof Hellstrand

Kent Salomon Plavnik

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	789 164
Bodleie	30 240
El-bil	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	833 804

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-30 378
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-30 378
------------------------------	----------------

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 215 450. Av dette utgjorde honorar til styremedlemmene kr 40.000 og det resterende til innleid styreleder.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 366
SUM KONSULENTHONORAR	-8 366

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 543
Drift/vedlikehold elektro	-37 009
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 925
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-18 660
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-83 137

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-28 015
Andre fyringskostnader	-76 475
SUM ENERGI / FYRING	-104 491

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-9 938
Andre kontorkostnader	-420
Bank- og kortgebyr	-2 948
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 305

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter bank	1 421
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	957
SUM FINANSINTEKTER	2 378

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-24
SUM FINANSKOSTNADER	-24

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG FORDRING**

MER avregning 2024	37 539
Avregning Sameiet Tjuvholmen 510-7	12 619
SUM ANNEN KORTSIKTIG FORDRING	50 158



NOTE: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-15 225
Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 889
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-33 114

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-12 693
Avregning Tjuvholmen Infrastruktur AS	-66 958
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-79 650



År	Timer totalt	Timer per måned
2020	71	6
2021	85	7
2022	87	7
2023	139,5	12
2024	109,5	9

	2020	2021	2022	2023	2024
Forbruk ladestrøm	7 237	71 532	83 699	69 877	76 475
Årlig sjekk av målere			6 375	7 290	7 823
Styrets administrasjon av ordningen			9 927	13 236	11 600
Sum kostnader elbilregnskap	7 237	71 532	100 001	90 402	95 898
Innkrevd fra elbilbrukere		57 539	119 949	136 367	93 0039
Skyldig/til gode elbilstrøm		-13 993	19 948	45 965	-2 859
MER utbetalt for mye a-konto				-21 994	
Akkumulert over-/underskudd		-13 993	5 955	29 926	27 068



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 slokkemannskaper	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 / schackt@gmail.com / 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; kt@brakon.no		-	05.02.2025
Kontroll av	Sign.		Dato
Hans Frost (HF) Mobil; 46 63 49 25 E-post; hf@brakon.no		-	06.02.2025



Brakon		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 befaringsstidspunkt.

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 ² 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">• brannalarmanlegg• sprinkleranlegg• ledesystem• Røykventilering trapperom
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 m². 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 vektertjeneste på stedet, og til brannvesenet – hvor vektertjenesten 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.



Brakon		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.»



Brakon		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).

Brakon		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

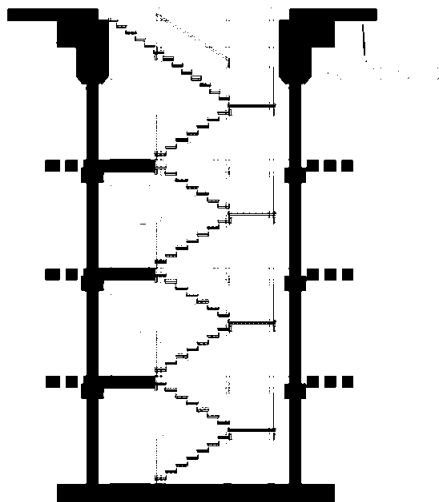
√ Punktet vurderes å være ivaretatt, ref. brannstrategi dokument v/Multiconsult.

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, do [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.

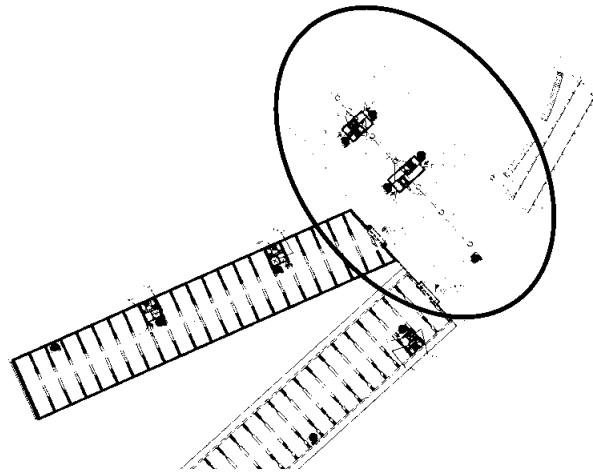
Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	9	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

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.

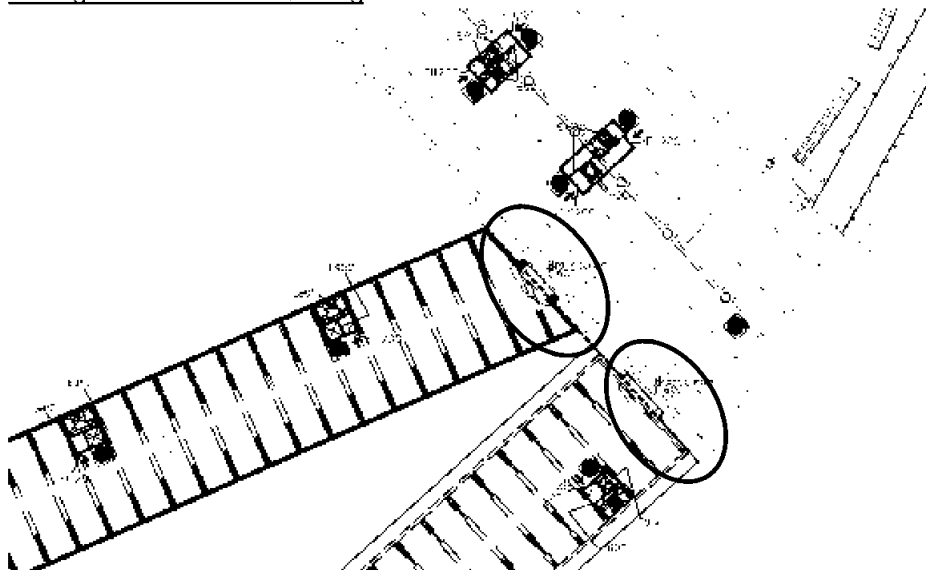
Se angivelse av «kasse 4» under med rød ring:



Utsnitt fra proj.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:

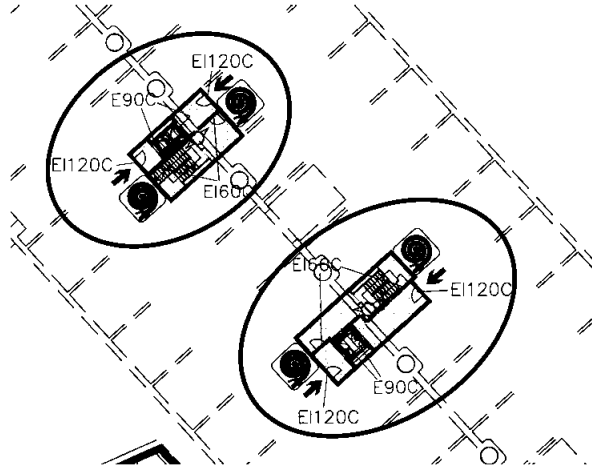


Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
05.03.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	10	Holmen P-hus, Tjuvholmen, 0250 Oslo

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 m²) 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.

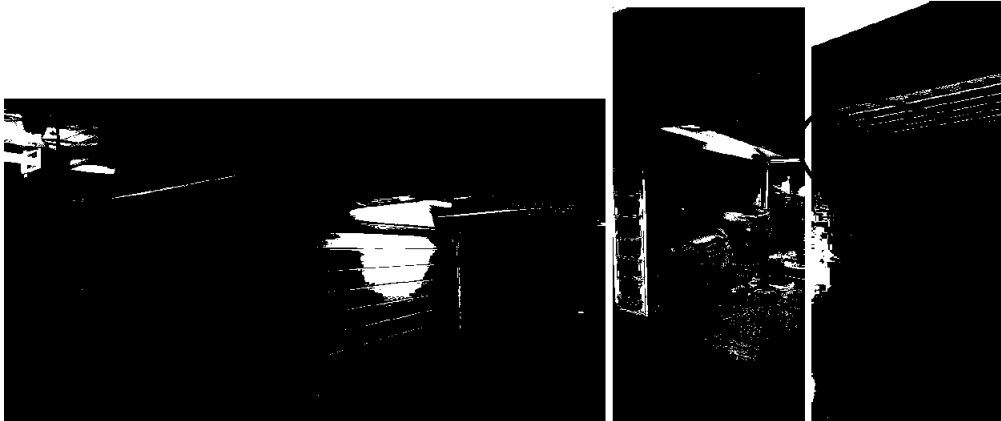
✓ Flere p-plasser i kasse 3 og 4 er over tid blitt bygget inn som lukkede garasjer m/garasjeport. Når garasjeport står åpen, så sperrer porten for sprinklerhoder i tak. Det må da gjøres tiltak som sikrer at garasjer er ivaretatt også ved åpen port.

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 m².

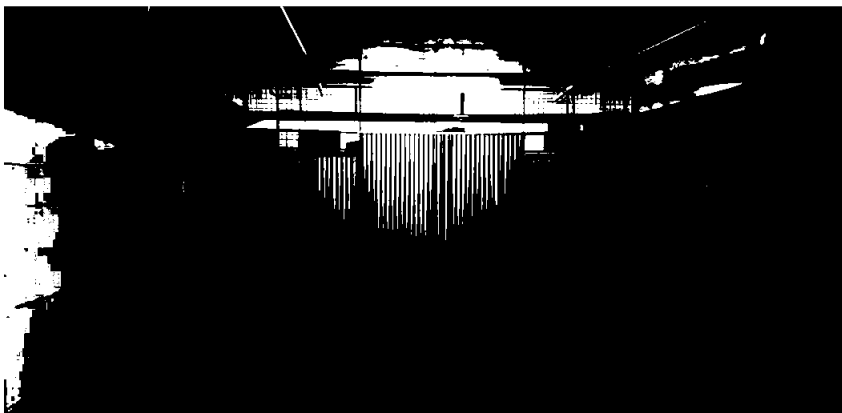
Det vurderes at garasjekonstruksjoner antakelig vil være et søknadspliktig tiltak i byggesak, som må brannteknisk vurderes og ansvar belegges i byggesak. Forholdet må brannteknisk dokumenteres vis-a-vis gjeldende brannkonsept.

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

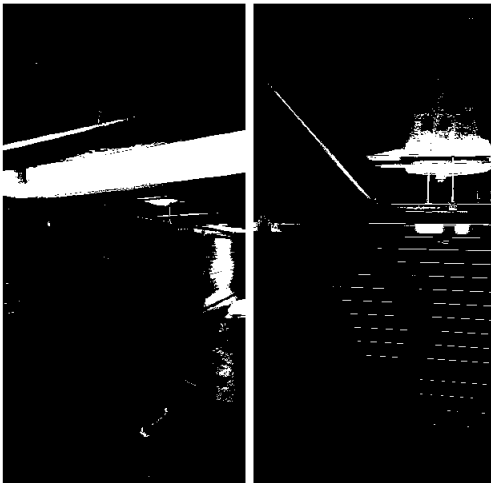
X! I kasse 3, plan 8, er det etablert store boder m/skyvedører hvor dette p.t. ikke er ivaretatt. Dette pga. ønske fra seksjonseierne om å unngå innsyn pga. dyre biler, osv.

Forholdet medfører blant annet at det vil være vanskelig å slukke evt. brannspill 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:



Brakon		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.



Brakon		Risikovurdering				
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 brannrør 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 brannrør 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.

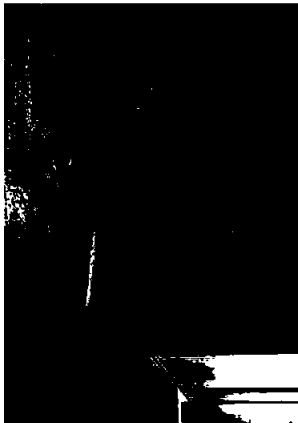
✓ Overflater og kledninger antas å være tilfredsstillende, ref. TEK97 § 7-24 og brannsikkerhetsstrategi rapport v/Multiconsult, datert 07.09.2011.

Brakon		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 utettede 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.

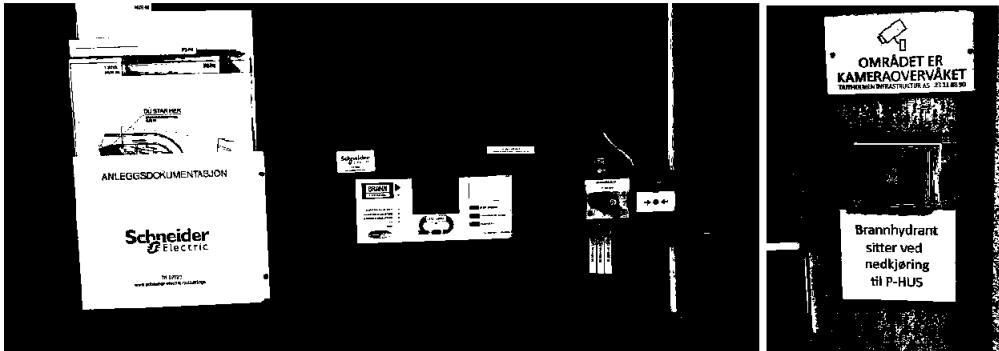
Disse forhold er bekreftet ivaretatt.

✓ 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.

Brakon		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 skilte, 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.

		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 m².

✓ 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.

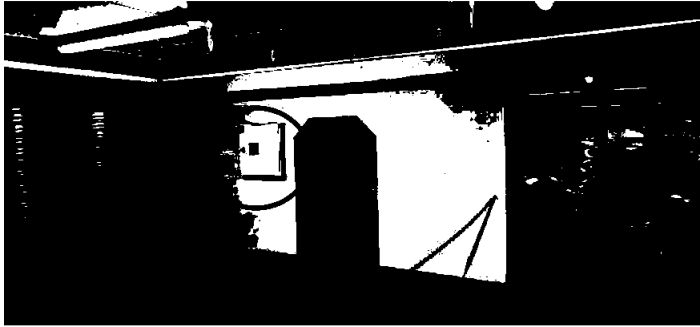
✓ Det ble tidligere vurdert at enkelte kasser hadde noe mangelfull dekning av slokkeutstyr, mye pga. enkelte brannslangeskap innerst var plassert i avlåste lagerområde, og at det i alle kasser ble målt avstand mellom brannslangeskap på > 70 meter. Ut fra at brannslangeskapene har maks. 25 og 30 meter 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.

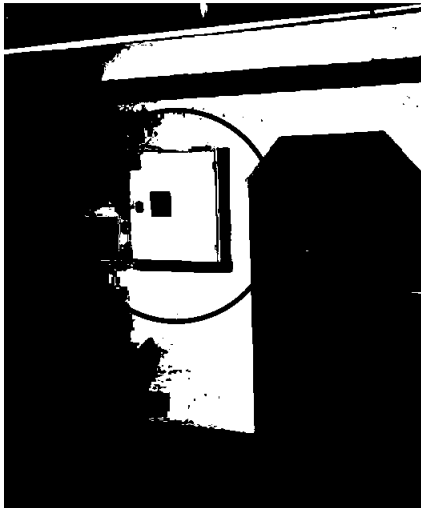
Se bilde:



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).

 Brakon		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 slökkemiddel 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.



 Brakon		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.



		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/m². 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.



Brakon		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.



Brakon		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		



Brakon		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		



		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 m².	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		



Brakon		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		



Brakon		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	



Brakon		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 ² , 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		



Brakon		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 brannutløp, 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		



		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 ² . 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		

50x25cm

P-Service AS Lindeberg Næringsvei 26, 1067 Oslo Tlf: 41 25 53 84 Org.nr. 995 215 977

PARKERINGSVILKÅR

Området håndheves etter privatretslige regler samt parkeringsforskriften av 16. mars 2016 nr. 260, kap 3, 8 og 9. Fører aksepterer de skilte parkeringsvilkår ved hensettelse av kjøretøy, selv om føreren ikke forlater det.

Førers plikter

1. Parkering må skje i tråd med oppmerking/skilting. Fører har undersøkelsesplikt.
2. Kjøretøyets kjennemerke må være registrert elektronisk ved parkering dersom dette er påkrevet på området. Alternativt må gyldig p-tillatelse ligge plassert godt synlig bak frontruten for kontroll.

Sanksjoner ved brudd på førers plikter

Ved parkering i strid med forskriftens bestemmelser eller skilte vilkår kan du bli ilagt en kontrollsanksjon. Satsene for kontrollsanksjoner er bestemt av staten, og står i parkeringsforskriften § 36. Feilparkerte kjøretøy kan om nødvendig fjernes eier/førers regning (§ 38). Spørsmål om kontrollsanksjoner og fjerning av motorvogn kan rettes til virksomheten.

Klage

Utstedte kontrollsanksjoner eller påførte kostnader ved fjerning kan påklages til virksomhet innen 3 uke fra ilagt dato (S44) Mer informasjon om klageskjema finnes på www.pservice.no

Driftes av P-Service AS

TLF: 918 43000





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 2389 Selskapsnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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