



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 276 967
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 286 054	3 234 485
Sum inntekter		3 286 054	3 234 485
Kostnader			
Lønnskostnad		225 292	225 616
Annen driftskostnad		2 573 462	1 966 528
Sum kostnader		2 798 754	2 192 144
Driftsresultat		487 300	1 042 341
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 302	49 774
Sum finansinntekter		50 302	49 774
Annen finanskostnad		294 720	326 973
Sum finanskostnader		294 720	326 973
Netto finans		-244 418	-277 199
Ordinært resultat før skattekostnad		242 882	765 142
Ordinært resultat etter skattekostnad		242 882	765 142
Årsresultat		242 882	765 142
Totalresultat		242 882	765 142
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		242 882	765 142
Sum overføringer og disponeringer		242 882	765 142



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		164 564	153 991
Sum fordringer		164 564	153 992
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 661 534	1 615 711
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 661 534	1 615 711
Sum omløpsmidler		1 826 098	1 769 702
SUM EIENDELER		1 826 098	1 769 702

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 101 108	7 343 990
Sum opptjent egenkapital		-7 101 108	-7 343 990
Sum egenkapital		-7 101 108	-7 343 990
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 760 033	8 970 390
Øvrig langsiktig gjeld		5 622	5 622
Sum annen langsiktig gjeld		8 765 655	8 976 012
Sum langsiktig gjeld		8 765 655	8 976 012
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 632	1 569
Leverandørgjeld		9 380	44 112
Skyldige offentlige avgifter		6 669	6 670
Annen kortsiktig gjeld		143 870	85 330
Sum kortsiktig gjeld		161 550	137 680
Sum gjeld		8 927 205	9 113 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 826 098	1 769 702



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234848

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 276 967
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 971 276 967
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 286 054	3 234 485
Sum inntekter		3 286 054	3 234 485
Kostnader			
Lønnskostnad		225 292	225 616
Annen driftskostnad		2 573 462	1 966 528
Sum kostnader		2 798 754	2 192 144
Driftsresultat		487 300	1 042 341
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 302	49 774
Sum finansinntekter		50 302	49 774
Annen finanskostnad		294 720	326 973
Sum finanskostnader		294 720	326 973
Netto finans		-244 418	-277 199
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		242 882	765 142
Årsresultat		242 882	765 142
Totalresultat		242 882	765 142
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		242 882	765 142
Sum overføringer og disponeringer		242 882	765 142



Organisasjonsnr: 971 276 967
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		164 564	153 991
Sum fordringer		164 564	153 992
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 661 534	1 615 711
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 661 534	1 615 711
Sum omløpsmidler		1 826 098	1 769 702
SUM EIENDELER		1 826 098	1 769 702
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 101 108	7 343 990
Sum opptjent egenkapital		-7 101 108	-7 343 990



Sum egenkapital	-7 101 108	-7 343 990
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 760 033	8 970 390
Øvrig langsiktig gjeld	5 622	5 622
Sum annen langsiktig gjeld	8 765 655	8 976 012
Sum langsiktig gjeld	8 765 655	8 976 012
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 632	1 569
Leverandørgjeld	9 380	44 112
Skyldige offentlige avgifter	6 669	6 670
Annen kortsiktig gjeld	143 870	85 330
Sum kortsiktig gjeld	161 550	137 680
Sum gjeld	8 927 205	9 113 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 826 098	1 769 702



Organisasjonsnr: 971 276 967
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7349 Sameiet Trondheimsveien 162





Til seksjonseierne i Sameiet Trondheimsveien 162

Velkommen til årsmøte, mandag 25. april 2022 kl. 18.00 i Dynekilgata 9 / Jørgen Løvlandsgate.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Trondheimsveien 162 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 162
avholdes mandag 25. april 2022 kl. 18.00 i Dynekilgata 9 / Jørgen Løvlandsgate.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) May Wikeby – Postkasseskilt
- B) Styret – Oppdatering av vedtekter som følge av reseksjoner av restauranten
- C) Styret – Vedlikeholdsplan for sameiet
- D) Maja Kjennerud / Styret – Vindussak – bytte Securo brannluke med vindu
- E) Randi Alsnes – Etablere vedlikeholdskonto

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 20.03.2022

Styret i Sameiet Trondheimsveien 162

Kari Anne Støkken

Alexander Bjørlo

Ann-Margreth Christensen

Ingeborg Eilertsen

Stine Solgaard

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kari Anne Støkken	Konghellegata 1
Styremedlem	Alexander Bjørlo	Trondheimsveien 162 A
Styremedlem	Ann-Margreth Christensen	Nyveien 1170
Styremedlem	Ingeborg Eilertsen	Konghellegata 1
Styremedlem	Stine Solgaard	Konghellegata 1

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Trondheimsveien 162

Sameiet består av 69 seksjoner.

Sameiet Trondheimsveien 162 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971276967, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Trondheimsveien 162 A
Trondheimsveien 162 B
Konghellegata 1

Gårds- og bruksnummer:
226 77

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

Sameiet Trondheimsveien 162 har en deltidsansatt vaktmester som utfører sitt arbeid i henhold til sin stillingsbeskrivelse. Styret har jevnlig kontakt med vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Generelt

Styremøter i perioden

Det har vært avholdt ni styremøter i perioden (fra årsmøte til årsmøte).

Forretningsførsel, bank og forsikring

Sameiet skiftet til Obos AS som forretningsfører fra 1.1.2014. Gjennom dette får sameiet forretningsfører, bank og forsikringstjenester i samme avtale. Obos har vært sameiets forretningsfører og har fulgt opp de forsikringsaker som har vært i perioden. Alle skader meldes Obos forsikring og så følger de opp sakene. Det har vært avholdt ett budsjettmøte mellom styret og forretningsfører i perioden.

Budsjett

Styret har hatt møte med Obos forretningsfører og satt opp budsjett for 2022 samt regnskapsmøte. Budsjettet er utarbeidet basert på de utgifter styret ser for seg og nedbetaling av lånopptaket i fm nye vinduer. Husleien er justert med økning på 5 % som følge av økte utgifter og planlagt vedlikehold. Styret har fått utarbeidet en rapport for brannsikring i sameiet samt en vedlikeholdsplan for de nærmeste årene. Flere av tiltakene som fremkommer i rapportene er kostnadskrevende, og det vil i 2022 bli jobbet nærmere for å planlegge gjennomføring av disse.

Vedtakter – reseksjonering

Det er blitt gjennomført reseksjonering av lokalene til seksjon 68 iht. vedtak fattet på tidligere årsmøte. Seksjon 68 (restaurantlokalet) er delt i to seksjoner slik at sameiet har fått en ny seksjon 69, der andre etasje av restauranten er ombygd til leilighet. Vedtektene må oppdateres i samsvar med dette. Se egen sak om dette.

Forsikring

Det har vært enkelte forsikringsaker i 2021 som følge av skader i leiligheter. I hovedsak dreier det seg om vannlekkasje fra rør. Styret har dialog med forsikringsselskapet vedrørende dette. Antall skader har innvirkning på forsikringspremien.

Brannsikring

Firesafe har hatt en total gjennomgang av sameiet med forretningslokalene for å gjøre en vurdering av brannsikkerheten totalt sett i sameiet. De har utarbeidet en rapport der tiltak som må utbedres fremkommer. Tiltak som gjelder forretningslokalene er oversendt eier av disse for utbedring. Styret jobber med å planlegge utbedring av tiltak for sameiet for øvrig, herunder brannvarslingsanlegg på loftet og i garasjen og har fått tilbud på dette. Overordnet ble følgende tiltak avdekket:

Prioritet / Tiltaksgrad	Beskrivelse	Ansvarlig	Status
1 - TG3	Kjeller i bygg C (moskeen) må brukesiden ombygging fra lager til skolerom er et søknadspålagt tiltak.	Masjid Bilal	Ifølge Masjid Bilal, allerede utbedret. Søkt bruksendring og fått dette innvilget.
1 – TG3	Brannskille mellom trapperom og loft må kontrolleres for tilstrekkelig brannmotstand	Styret	Under arbeid
1 – TG3	Ledesystem/utgangsskilt må kontrolleres og byttes der det er behov	Styret	Under arbeid



1 – TG3	Brennbart materiale eller løssøre i rømningsveier, må fjernes (svalganger, mellomgang).	Alle beboere	Under arbeid
1 – TG3	Rom på loft skal ikke benyttes til oppholdsrom.	Styret	Brukes ikke, kun lager
1 – TG3	Sameie eller brukere mangler internkontrollrutiner i den daglige driften	Styret	Delvis etablert
2- TG2	Stålrør i tredekke på loft er ikke brannisolert.	Styret	
2 – TG2	Hull og gjennomføringer i brannskiller, må brannettes.	DDP ANS (restaurant)	Utbedret
2 – TG2	Håndslukkeutstyret var plassert på gulv og ikke merket med plogsskilt.	Styret	
2 – TG2	Frityanlegg mangler automatisk slukkeanlegg, samt må bytte håndslukkeapparat.	DDP ANS (restaurant)	
2 – TG2	Mangler dokumentasjon på vedlikehold av gassanlegg.	DDP ANS (restaurant)	Gass-skap er fjernet
0	Anbefaling: Det installeres et heldekkende brannalarmanlegg for hele bygningsmassen (for bygg A, B og C)	Styret	Tilbud er innhentet

TG 0= Ingen avvik (I samsvar med forskrift, ingen tiltak påkrevd)

TG 1= Mindre avvik (Ikke betydning for person- eller verdisikkerhet – utbedres innen 5 år)

TG 2= Vesentlige avvik (Mangler i tekniske, organisatoriske forhold, som gir vesentlig dårligere sikkerhet. Kan skyldes slitasje, byggefeil, ukyndig vedlikehold, organisatoriske rutiner. Tiltak iverksettes innen 2 år).

TG 3= Alvorlige avvik (Vesentlige mangler i teknisk og organisatorisk sikkerhet. Må utbedres straks).

Det er i tillegg gjennomført årlig kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparat på fellesområdet samt i leilighetene høsten 2021. Oppsummert så har over flertallet godkjente brannvarslere og brannslukkere. Totalt fikk Norsk brannvern kontrollert 53 av 65 leiligheter mot 39 i 2020. Det er således en vesentlig forbedring i antall leiligheter som ble kontrollert. Norsk Brannvern opplyser at flere beboere var hjemme da de ringte på, men at de ikke åpnet døren. Dette gjelder spesielt i Trondheimsveien. Styret synes det er uheldig når vi tilbyr alle beboere et tilbud knyttet til brannsikkerhet, at ikke alle benytter seg av dette da det jo er et tiltak som er med på å sikre både en selv og sine naboer. Resultatet viser det er 11 av de kontrollerte leilighetene som enten ikke har godkjent utstyr av brannvarslere og brannslukningsapparat eller at det ikke er montert iht. regler. Norsk Brannvern har gitt beskjed til alle de som hadde mangler under kontrollen hva som må utbedres.

Autronica har gjennomført årlig kontroll av brannvarslingsanlegget på loftet. Her ble det avdekket en defekt detektor i Konghellegaten, mens noen har røsket ut ledningene fra anlegget i Trondheimsveien slik at dette nå er ute av drift. Da reparasjon av dette er forholdsvis kostbart og det jobbes med å få tilbud på nytt anlegg, var det ikke anbefalt å utbedre dette. Styret har innhentet tilbud på nytt brannalarmanlegg, men utskifting av dette må ses i sammenheng med øvrig vedlikeholdstiltak.

Resultatene fra kontrollene viser at det er flere beboere som ikke benytter seg av tilbudet til å få kontrollert brannsikkerheten, og at det er flere som har mangler ift. påkrevd utstyr. Hensikten med kontrollen er å bidra til økt sikkerhet både for den enkelte og sameiet generelt. Styret oppfordrer alle som har fått påpekt mangler om å utbedre disse. Spesielt eiere som leier ut leiligheten bes om å ta en ekstra sjekk i leiligheten ift. om de har både røykvarslere og brannslukningsapparat.

Brannutrykning Konghellegata



Røykalarm som medførte at brannetaten ble tilkalt. Årsaken til dette var at det ble røykutslag i leilighet i 5 etasje da beboer i 1. etasje fyrte i ovnen. Brannetaten har i ettertid vært og kontrollert anlegget og vi fikk da beskjed om at beboere kan bruke peisene, men det anbefales av vifte står på hele tiden i vinterhalvåret. Det er uklart om vifte i aktuell rekke var slått av (i skap på loftet), eller om det skyldes feil bruk av lufting i fm med opptenning i peis som forårsaket.

Gjesteparkering

Det har i 2021 vært en del misbruk av gjesteparkeringen. Det er både beboere og naboer som parkerer på gjesteparkeringen. P-service har vakthold, men det er ikke alltid enkelt for dem å avdekke om det er misbruk eller ikke. Styret oppfordrer beboere om å overholde reglene for gjesteparkeringen.

Klager på beboere

Styret har igjen mottatt flere klager fra andre beboere på leietakere i leilighet 1-3 (foran gjesteparkering) som til stadighet benytter balkongdør som inn- og utgangsdør og hopper over gjerdet. Dette ødelegger plen, hekk og gjerdet. Styret har gjentatte ganger påklaget dette overfor både eiere og leietakere, men flere av dem virker ikke å bry seg særlig med dette.

Styret har mottatt flere klager på bråk fra en leilighet i 3 etasje i Konghellegaten. I en periode var det fest nesten hver helg med høy musikk til sent på natt. Styret har sendt flere klager og naboer har også tatt direkte kontakt med eier om dette, uten at det har vært blitt særlig forbedring.

Styret bruker som følge av dette mye tid på å få enkelte leietakere til å følge sameiets ordensregler, tid vi kunne brukt på andre mer hensiktsmessige tiltak som hadde gavnet hele sameiet. Vi vil derfor oppfordre alle eiere som leier ut leilighetene sine til å gjøre leietakerne oppmerksomme på sameiets vedtekter og ordensregler og følge opp leietakerne i forhold til dette.

Det er også flere beboere som har mye rusk/møbler/planker på balkongene som ser skjemmende ut. Styret vil derfor oppfordre til at alle gjør det de kan for å holde balkongene sine ryddige, og vasker de hvite veggplatene på rekkverket på utsiden hver vår.

Flere beboere setter også fra seg møbler/tepper/lamper osv. i søppelrom og på loftet. Styret gjør oppmerksom på at den enkelte selv er ansvarlig for å kjøre bort slik søppel, renovasjonsetaten tar det ikke med seg og på loftet utgjør det en brannfare. Vi må derfor oppfordre til at alle respekterer dette, og ikke setter fra seg søppel på fellesområdene.

Styret minner om at det leies inn containere to ganger i året og vi retter en henstilling til at beboere benytter muligheten til å kaste søppel/møbler når container kommer i fm dugnadene.

Julegran

Juletre er bestilt og satt opp.

Generelt

Ut over dette har styret fulgt opp generelle aktiviteter som fortløpende har oppstått, ift. sameiere/beboere, næringslokalene og eksterne.



Informasjon

Styret har opprettet en facebook-side der informasjon fortløpende legges ut. Gjennom styrerommet på Obos sine hjemmesider har sameiet en egen side på Vibbo.no hvor vi har lagt ut en del grunnleggende informasjon om sameiet. Alle seksjonseiere har tilgang til Vibbo.

Styret jobber med muligheter for å holde beboerne oppdatert på en best mulig å effektiv måte.

Alle seksjonseiere som ønsker det kan melde inn at de ønsker elektronisk kommunikasjon, og registrere seg på Vibbo.no. Styret oppfordrer alle til å registrere seg på Vibbo og dermed ha direkte tilgang til informasjon om sameiet.

Vedlikehold

Innledning

Det har i 2021/22 blitt jobbet med mindre oppgaver da korona har satt noe begrensning på aktiviteter, samtidig som det har vært jobbet med å få etablert en vedlikeholdsplan. Styret har bestilt en vurdering av Obos prosjekt for å få en profesjonell vurdering og anbefaling på hvilke tiltak som bør gjøres noe med, estimert kostnad for disse og i hvilken rekkefølge de bør utbedres. Bygningene er nå ca. 40 år og da er det ulike deler som nærmer seg anbefalt levetid, og hvor forsikringsselskapene krever utbedring for at det skal være dekket av forsikringen. Se egen sak for nærmere informasjon.

Tagging

Sameiets eiendom har i perioden blitt påført flere tagging. Styret jobber for å få disse fjernet så raskt som mulig så lenge været tillater det (må være over 5 grader).

Heisene

Det har i perioden (2020/2021) vært forholdsvis stabil heisdriften i sameiet. Årlig vedlikehold av begge heisene har blitt gjennomført. Det har imidlertid vært et par større utbedringer som har måtte gjøres i 2021. På heisen i Trondheimsveien måtte en bremsemagnet skiftes ut, og da denne delen måtte bestilles fra Frankrike ble heisen stengt i et par uker. I forbindelse med denne reparasjonen ble det også avdekket at alarmtelefonen var defekt som følge av at Telenor hadde lagt ned de analoge linjene denne gikk på uten å varsle sameiet. Som følge av dette måtte det bestilles ny alarmtelefon til begge heisene basert på GSM. Det er også inngått ny avtale for alarmtelefonen som følge av dette.

Styret registrerer som tidligere år at det ved rehabilitering av leiligheter og flytting er en ganske hard bruk av heisene. Styret vil oppfordre sameierne til å vise hensyn ved bruk av heisene og gjerne dekke med bobleplast når man flytter eller frakter ut materialer fra leiligheter. Vi gjør også oppmerksom på at det er mulig å bruke trappen, og vil oppfordre til dette for å bevare heisen lengst mulig.

Dører og dørpumper

Styret har skiftet dårlige dørpumper på felles dører i sameiet og Styret følger løpende opp dørene.

Rotter

Sameiet har i perioder vært sterkt plaget med rotter inne på fellesområdet, men dette virker å ha avtatt noe det siste året. Sameiet har avtale med skadedyrfirma som følger opp regelmessig og dette ser ut til å holde det i sjakk.

Dugnader

Det ble i 2021 gjennomført to dugnader. Det var en del sameierne som deltok på gårdsdugnadene til tross for korona. De fleste oppgaver ble gjennomført. Olivia renhold ble leid inn til å utføre spyling av balustradene i begge blokkene da dette er en stor og tung jobb å gjøre på dugnadene. De har også vasket vinduene i trappehusene på begge sider. Dugnadene utgjør et viktig bidrag til vedlikehold av sameiets bygning og fellesarealer, som ellers ville måtte kjøpes inn av eksterne, samtidig som det også er sosialt der beboerne gis en mulighet til å møtes og bidra til sameiets drift.

Sikring av tak

Sameiet fikk montert stiger på taket for bedre tilgang til piper. Det viser seg at det ikke var montert tilstrekkelig mulighet for sikring på disse stigenes. Utbedring at dette ble bestilt utført av Drogseth, men de har ikke stilt opp til tross for gjentatte purringer. Styret har fått tilbud fra nytt firma, men heller ikke disse har hatt anledning til å gjøre dette ennå.

Nye vinduer

På ekstraordinært sameiemøte i juni 2017 ble det besluttet å igangsette prosjekt for å skifte ut vinduene i sameiet. Arbeidet startet 5.3.2018 og ble avsluttet 11.6.2018 i henhold til plan. Flere beboere med leilighet som fikk satt inn brannvinduer og brannluke fra Securo i rom mot svalgang klaget på dårlig lufttilførsel gjennom brannluken. Dette ble meldt inn til Palmgren og Obos prosjekt og det har vært avholdt mange møter med beboere for å finne ut av årsakene til dette. Styret har vært i kontakt med en rekke etater og leverandører for å finne ut av problemene, krav til løsning, ansvarsforhold osv. Det har vært massiv kommunikasjon med aktuelle beboere i perioder og det er også sendt ut infoskriv og avholdt ekstraordinære årsmøter for behandling av saken, senest 2.12.2019. På det ekstraordinære sameiemøtet 2.12.2019 ble det besluttet at eventuell sak mot Obos prosjekt avsluttes, og at det skulle gjennomføres montering av lufteventiler i 2-3 leiligheter for å se om dette kunne gi mer luft inn på soverommene samt gjennomføre rens av ventilasjonsanlegget og eventuell utskifting av motorer på loftet.

Styret fikk i 2020 gjennomført måling av luftinntaket i leilighetene i to runder, samt innhentet en vurdering fra Opak. Resultat fra målingene viser at det i flere leiligheter er luftinntak på nivå med kravene i dagens TEK17, mens det i andre ligger noe lavere. Det er videre avdekket at mange beboere ikke har tilstrekkelig åpning under dørlistene, som er en forutsetning for luftgjennomstrømning fra soverom til vifte på kjøkken/bad. Flere har også gammel eller ikke helt korrekt montert ventilator på kjøkkenet. Da det er ventilatoren på kjøkkenet som trekker ut luften fra leiligheten gjennom ventilator og lufteventiler på badene er det viktig at denne er montert korrekt og renset, fordi det har innvirkning på hvor mye luft som trekkes inn gjennom brannlukene. Det er også viktig å være oppmerksom på at man kan styre hvilke vinduer luften skal trekkes inn gjennom ved å åpne/lukke spalteventiler på de øvrige vinduene i leiligheten.

Et tiltak som ble anbefalt av både Opak og Evotek, for å forbedre luftinntaket, var å skifte ut motorer på loftet og rense ventilasjonsanlegget. Dette er gjennomført i 2020 og 2021.

En beboer rettet i 2020 en rekke henvendelser til styret angående mulighet for alternative løsninger. Arbeidet med å bestille lufteventiler ble som følge av dette satt på hold i påvente

av denne saken. På årsmøte i 2020 ble det besluttet at forslag fra beboer om å skifte ut Securo brannluken med vanlig vindu basert på en rapport fra Firesafe som beboer hadde bestilt, skulle utredes nærmere i forhold til løsning og kostnader. Dette arbeidet er gjennomført.

Kostnad for å skifte ut Securo brannlukene med vanlige vinduer ble i 2020 estimert til i underkant av kr. 600 000,-. Dersom det skal settes inn vanlig vinduer vil det kreve at taket på svalgangene brannsikres med plater. Dette vil igjen kreve at alle taklamper må flyttes og monteres på vegg. Kostnadene ved dette er estimert inn i prisen på kr. 600 000,-. Styret søkte og fikk innvilget lånefinansiering fra Obos-banken for dekning av dette, men dette lånetilsagnet er nå gått ut. Dersom det blir aktuelt å skifte vinduer må det derfor søkes lån på nytt, dersom dette skal dekkes gjennom lånefinansiering. Det skal som utgangspunkt ikke være noe problem å få dette innvilget igjen, ifølge Obos banken.

Det var planlagt å avholde eget årsmøte for behandling av saken høsten 2020, men pga. korona har dette måtte utsettes inntil videre. Se egen sak for nærmere informasjon.

Da det er flere større vedlikeholdstiltak som må gjennomføres de neste årene, bør denne saken ses i sammenheng med øvrige vedlikeholdstiltak i sameiet, basert på vedlikeholdsplanen som er utarbeidet.

Oppdatert status på sameiets bygningsmasse - sprekker

Det ble i 2005 utarbeidet en rapport av firmaet Kr. Apeland over status på bygningsmassen. Styret har brukt denne rapporten som utgangspunkt for utbedring av tiltak. Status for sameiets bygningsmasse ble vurdert på nytt i juni 2017, da det ble foretatt en ny befaring for å se på hvordan de avdekkede forholdene fra 2005 hadde utviklet seg. Styret fikk i 2019 utbedret mange av sprekkenes og planen var at dette arbeidet skulle fortsette i 2020. Det var inngått avtale med murerfirma om videre arbeid, men plutselig hørte vi ikke lenger noe fra dem til tross for flere purringer. Rapporten og status på sprekker ble på nytt revidert i 2020 for å sjekke utvikling, og for å få en oppdatert vurdering etter at tiltak var gjennomført. Rapporten viser at det ikke skal være nye store nye forhold som er avdekket. Det er gjennom den nye vedlikeholdsplanen som er utarbeidet også inntatt tiltak ift. utbedring av sprekker i bygget.

Lekkasje tak i trappehus i Trondheimsveien

I taket på trappehuset i Trondheimsveien er det avdekket lekkasje i takpappen og vann rant inn i oppgangen samt heisrom. Utbedring av taket ble gjennomført våren 2021, og hele takpappen er erstattet med ny.

Ventilasjonsanlegget – rens og skifte av motorer

Hver leilighet har en egen viftemotor på loftet som går ned til leiligheten og styrer ventilator på kjøkkenet. Det ble i 2020 skiftet ut en rekke motorer og dette arbeidet har blitt videreført i 2021.

Det ble i tillegg gjennomført rens av hele anlegget høsten 2021, der alle kanaler i leilighetene samt på loftet ble rensset av Power Clean.

Dette vil forhåpentligvis gi bedre ventilasjon i de fleste leilighetene. Styret vil følge opp og skifte ut viftemotorene etter hvert som de blir dårlige.

Ventilasjonsanlegg i garasjen

GK Ventilasjon har gjennomført årlig vedlikehold av ventilasjonsanlegget i garasjen.

**Skjeggkre**

Som følge av at et par beboere har funnet skjeggkre i sine leiligheter, har styret levert ut limfeller til alle beboere og bedt om at disse settes ut i leilighetene for å avdekke om det finnes skjeggkre i sameiet. Det er mottatt svar fra flere som bekrefter at de har funnet tilfeller av skjeggkre. Styret har vært i kontakt med skadedyrfirma om dette. Den tilbakemelding vi har fått er at det som utgangspunkt ikke er farlig, men at det anbefales at det gjøres tiltak for å fjerne disse. Det er mulig dette kan være dekket av sameiets forsikring og styret jobber med å undersøke dette. Det vil bli vurdert hvilke tiltak som må settes inn og hvordan kostnad ved dette skal dekkes.

Garasjeporten

Det har vært enkelte tilfeller der garasjeporten har hengt seg opp og ikke lukket seg. Dette er utbedret av IPS.

Viktigste vedlikeholdsoppgaver planlagt i 2022

- Etablere og igangsette arbeid med tiltak fra vedlikeholdsplan
- Brannsikringstiltak - brannvarslingsanlegg på loftet og i garasjen
- Brannsikringstiltak – utbedre tiltak fra Firesafe sin brannrapport



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 286 054 og var i tråd med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 798 754 og var kr 24 746 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 242 882 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 664 547.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av brannvarslingsanlegg på loft og i garasje samt noe utbedring av sprekker i mur. Som følge av at det ble anbefalt å gjennomføre en total vurdering av brann sikkerheten i sameiet før utskifting brannvarslingsanlegg, ble dette prioritert. Da det også skulle utarbeides en vedlikeholdsplan for sameiet som kunne ha innvirkning på dette arbeidet, ble det besluttet å avvente til denne var levert. Som følge av forsinkelse hos Obos prosjekt ble vedlikeholdsplanen ikke levert før i mars 2022. Det er i påvente av vedlikeholdsplanen innhentet tilbud på nytt brannvarslingsanlegg, slik at dette kan bestilles ganske raskt når total oversikt foreligger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. Det bemerkes at budsjettet ble satt opp før den kraftige økningen i strømprisene, og at budsjettet derfor sannsynligvis er satt for lavt. Dette kan medføre behov for justering husleie i løpet av 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 26 759. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Trondheimsveien 162.

Lån

Sameiet Trondheimsveien 162 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Trondheimsveien 162

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Trondheimsveien 162.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MGQZ7-1V1GG-0UJ2SP-0VNXX-CPEN5-4KX75



SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162
ORG.NR. 971 276 967, KUNDENR. 7349

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 285 984	3 234 432	3 286 000	3 450 000
Andre inntekter	3	70	53	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 286 054	3 234 485	3 286 000	3 450 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-125 292	-125 616	-145 000	-139 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 236	-8 151	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-116 063	-112 848	-117 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-11 470	-8 404	-20 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-797 637	-340 057	-826 000	-855 000
Forsikringer		-421 446	-386 831	-420 000	-446 000
Kommunale avgifter	9	-509 898	-503 643	-508 500	-524 000
Energi/fyring		-210 761	-98 569	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-341 804	-335 962	-348 000	-352 000
Andre driftskostnader	10	-156 149	-172 064	-189 000	-177 050
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 798 754	-2 192 144	-2 823 500	-2 913 050
DRIFTSRESULTAT		487 300	1 042 341	462 500	536 950
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	50 302	49 774	0	0
Finanskostnader	12	-294 720	-326 973	-285 000	-273 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-244 418	-277 199	-285 000	-273 000
ÅRSRESULTAT		242 882	765 142	177 500	263 950
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		242 882	765 142		



SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162
ORG.NR. 971 276 967, KUNDENR. 7349
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		181	4 285
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		164 383	149 706
Driftskonto OBOS-banken		1 656 280	1 610 461
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 143	3 143
Sparekonto OBOS-banken		2 111	2 107
SUM OMLØPSMIDLER		1 826 098	1 769 702
SUM EIENDELER		1 826 098	1 769 702
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-7 101 108	-7 343 990
SUM EGENKAPITAL		-7 101 108	-7 343 990
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 760 033	8 970 390
Annen langsiktig gjeld	15	5 622	5 622
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 765 655	8 976 012
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 883	76 392
Leverandørgjeld		9 380	44 112
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 800 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	6 669	6 670
Påløpte renter		1 632	1 569
Annen kortsiktig gjeld	17	90 987	8 938
SUM KORTSIKTIG GJELD		161 551	137 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 826 098	1 769 702
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2022

Styret i Sameiet Trondheimsveien 162

Kari Anne Støkken /S/

Alexander Bjørlo /S/ Stine Solgaard /S/

Ingeborg Eilertsen /S/

Ann-Margreth Christensen /S/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 702 244
Seksjonert lokale	346 260
Garasje	174 048
Parkering	51 828
Leie av tilfluktsrom	11 604
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 285 984

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringsgebyrer	70
SUM ANDRE INNETEKTER	70

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-88 308
Påløpte feriepenger	-9 007
Arbeidsgiveravgift	-27 821
Yrkesskadeforsikring	-156
SUM PERSONALKOSTNADER	-125 292



Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 236.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-7 564
Andre konsulentonorarer	-3 906
SUM KONSULENTHONORAR	-11 470

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-232 749
Drift/vedlikehold VVS	-24 907
Drift/vedlikehold elektro	-5 554
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 907
Drift/vedlikehold heisanlegg	-206 637
Drift/vedlikehold brannsikring	-111 996
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-184 938
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 949
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-797 637

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-279 826
Feieavgift	-7 909
Renovasjonsavgift	-222 162
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-509 898

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 745
Driftsmateriell	-7 928
Vaktmestertjenester	-6 200
Renhold ved firmaer	-114 551



Trykksaker	-977
Telefon, annet	-1 515
Porto	-2 647
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 398
Velferdskostnader	-2 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-156 149

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	509
Kundeutbytte fra Gjensidige	49 789
SUM FINANSINNTEKTER	50 302

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-285 653
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-67
Renter og provisjon på kassekreditt	-8 000
SUM FINANSKOSTNADER	-294 720

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-9 472 388
Nedbetalt tidligere	501 998
Nedbetalt i år	210 357



	-8 760 033
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 760 033

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-5 622
-----------------------------	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-5 622
-----------------------------------	---------------

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 143
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 526
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 669
---	---------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 007
-------------	--------

Gebyrer	70
---------	----

Påløpte leverandørfaktura	-82 049
---------------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-90 987
-----------------------------------	----------------

INNKOMNE FORSLAG**A) Skilt på postkasse – fra Wikeby****Saksfremstilling:**

Mulig at dette er en sak styret kan beslutte, men om mulig ønsker jeg dette behandlet på årsmøtet. Grunnen til at jeg fremmer dette forslaget er at her i Trondheimsveien er det mange utleieleiligheter, og mange leietakere som ikke følger opp anbefaling om å ordne seg godkjent postkasseskilt. Det virker forslummende ved inngangspartiet, med pålimte papirlapper i ymse varianter.

Mvh May Irene Wikeby
Seksjon 41

Forslag til vedtak:

Da det er mange utleieleiligheter i Sameiet ønsker jeg at det stadfestes i vedtektene at seksjonseier som bor i sameiet, eller leier ut sin leilighet, er pålagt å bestille godkjent skilt til postkassene med korrekt navn til den / de som bor i leiligheten. Dette skal betales av seksjonseier. Hvis seksjonseier ikke følger opp dette, kan styret bestille navneskilt til gjeldende postkasse, og regning sendes seksjonseier.

Styrets vurdering: Det er nedfelt i ordensreglene at eier skal sørge for at det bestilles navn til postkassen i samsvar med mal som er vedtatt. Mange følger dessverre ikke opp dette, og flere eiere informere heller ikke styret om sine leietakere slik man er forpliktet til i henhold til vedtektene. Styret prøver å følge opp skilt på postkassene, men det vil være arbeidskrevende for styret å skulle bestille navneskilt når vi ikke alltid vet hvem som bor i leiligheten. Eier oppfordres derfor til å følge både vedtektene og ordensreglene ift. å informere styret om hvem som leier leiligheten/garasjeplass samt sørge for at det bestilles navneskilt på postkasse.

B) Oppdatering av vedtekter som følge av reseksjonering av seksjon 68**Saksfremstilling:**

Restaurantlokalet er bygd om slik at seksjonen er delt i to deler. I første etasje består wok-restauranten, mens andre etasje er bygd om til leilighet. Det ble på et årsmøte tidligere godkjent ombygging til leilighet, men nå da reseksjonering er gjennomført må vedtektene oppdateres slik at det gjenspeiler at det nå er totalt 69 seksjoner i sameiet og 66 leiligheter.

Forslag til vedtak:

Vedtektene oppdateres med ny tall på antall seksjoner. Bestemmelsen 1-2 (1) oppdateres som følger:

«Sameiet er et kombinert sameie som består av 66 boligseksjoner og to (2) næringsseksjoner samt en (1) garasjeseksjon på eiendommen gnr. 226, bnr. 77 i Oslo kommune.»

Styrets vurdering: Styret anbefaler oppdatering av vedtektene.

C) Vedlikeholdsplan for sameiet
Saksfremstilling:

Obos prosjekt har gjennomført en vurdering av bygningene og overordnet er følgende status avdekket. Det gjøres oppmerksom på at tallene som er oppgitt kun er estimater fra Obos prosjekt. Det vil først være når man gjennomfører en konkurranse og innhenter konkrete tilbud fra leverandører at endelig kostnad er klar.

Styret ønsker likevel å vise de tiltak som er avdekket og estimerte kostnader for disse, da dette er noe som vil måtte jobbes med de neste årene. Ut over dette så ligger det andre tiltak noe lengre frem i tid (2030-2050), men disse er så langt frem i tid at de ikke er estimert i den planen vi har mottatt (eks. rehabilitering av svalgang, våtrom, sanitæranlegg, heiser, fasade).

Tiltak	Beskrivelse	Estimert kostnad
Overvann og asfaltvedlikehold	Asfaltvedlikehold generelt. Det foretas kontroll av kummer. Drensledninger og kummer rengjøres og spyles ved behov. Det avsettes rundsum til tiltaket da omfanget er usikkert. Dren er ved en slik alder at opprinnelig dren nærmer seg modent for utskifting, antatt kostnad ligger i nivå kr 950 000,-	90 000
Garasjeanlegg	Avsetning til fremtidig garasjevedlikehold, grunnet alder.	20 000
Vinduer og dører	Utskifting av alle dører til boliger, inngangsdører oppganger og eldre branndører.	2 600 000
Fasadeprosjekt	Rengjøring av fasader og lokale utbedringer av tegl og betong.	1 100 000
Tak	Det anbefales at tak tekkes om, undertak med gjennomføringer utbedres der det er behov. Vinduer i takkonstruksjon og utvendig beslagsløsninger skiftes.	4 000 000
Elektrisk anlegg	Oppgradere hovedfordelinger og underfordelinger på fellesområder med overspenningsvern og nye jordfeilautomater. Utskifting av innvendig belysning til LED med bevegelsessensorer.	850 000
Porttelefon	Utskifting av porttelefonanlegg	150 000
Uteområde	Utbedring av støttemur med store skjevheter.	180 000
Nøddlys og brannvarsling	Det anbefales at eldre brannvarslingsanlegg plassert på loft skiftes og at det etableres tilfredsstillende nøddlysanlegg.	380 000
		9 570 000

Forslag til vedtak:

Styret utarbeider en nærmere prioritering av tiltakene og igangsetter forberedelse av gjennomføring av disse. Flere av tiltakene vil kreve finansiering, og der det er behov for lånefinansiering vil saken legges frem for årsmøte for beslutning. Det vil sannsynligvis også være behov for bistand fra Obos prosjekt eller lignende til å utarbeide forespørsler og innhente tilbud på en del av tiltakene. Styret vil ikke være i stand til å drive slike prosesser, og det må derfor brukes ekstern bistand til dette.

D) Vindussak – forslag om å skifte ut Securo brannluke med vanlig vindu

Saksfremstilling:

Bakgrunn

Nye vinduer ble montert i sameiet våren 2018 etter beslutning på ekstraordinært årsmøte i juni 2017. Basert på brannrapport fra Ullerud AS ble det konkludert med at siden det kun er en trappeoppgang i Konghellegaten, og dermed kun en godkjent rømningsvei (kravet er at det skal være to rømningsveier) måtte det iverksettes brannsikringstiltak på svalgangen. I rapporten fra Ullerud fremkommer forslag til to løsninger som kan velges, den ene var å sette inn brannvinduer, mens det andre forslaget som fremkom var å sette opp ekstra trappehus for å sikre rømningsveien. I etterkant er det også fremkommet at det finnes ytterligere løsninger, men at de to foreslåtte løsningene er de mest brukte når brannsikring må utbedres i ettertid.

Basert på informasjon som fremkom i brannrapporten og fra Obos prosjekt sin erfaring fra andre vindusprosjekter ble det innhentet tilbud på nye vinduer med brannsikring (brannvinduer med åpningsbar Securo-luke for luft). Tilbud og rapport fra Ullerud AS ble lagt frem som underlag på årsmøtet juni 2017 i fm behandling av saken. I møtet var Obos prosjekt og Palmgren tilstede og svarte på spørsmål om prosjektet, herunder spørsmål om luft og ventilasjon. Det ble svart ut med at brannlukene ville gi noe mindre luft enn vinduer, men at det skulle være tilstrekkelig med luft.

Etter montering av nye vinduer ble det ganske raskt klart at flere beboere synes at det kommer for lite luft inn gjennom brannlukene og at dette ikke oppleves som godt nok.

Det har vært gjennomført to målinger av hvor mye luft som kommer inn, den ene av Obos prosjekt og den andre av Evotek. Begge målingene viser at det varierer fra leilighet til leilighet hvor mye luft som kommer inn gjennom Securo-luken, og at det er avhengig av hvordan ventilator på kjøkkenet er innstilt da det er denne som styrer ventilasjonen i leiligheten, samt temperatur i leiligheten for øvrig. Det er også avdekket at det i flere leiligheter ikke er åpning mellom dør og dørterskel inn til soverommene, noe som medfører at luften ikke kan trekkes fra Securo-luken og til ventilator/avtrekk på kjøkken og badrom. I snitt er det konkludert med at luften som trekkes inn gjennom Securo-luken med normal innstilling på ventilator ligger på 25-30 m³/t, mens det med forsert innstilling av ventilator er målt mellom 32-52 m³/t. På tidspunkt da bygget var nytt var det ikke noe konkret minstekrav til luft. Dagens krav iht. TEK 17, er hhv. 26 og 52 m³/t for enkeltrom og dobbeltrom.

Siden mange beboere klaget på lite luft er det undersøkt om det er andre løsninger som kan gi bedre luft. Det er forespurt større åpning på brannlukenes utside, men dette er ikke mulig ifølge Bjørlo (produsent) da brannluken ikke er godkjent for dette.

Andre løsninger som er vurdert er å sette inn ny lufteventil med brannsikring på hvert rom, eller en løsning med en viftemotor på utsiden av hver leilighet. Det ble en periode vurdert å prøvemontere lufteventiler i 2-3 leiligheter, og dette ble besluttet gjennomført på årsmøte i desember 2019. (Prøvemontering av lufteventiler har blitt utsatt som følge av arbeidet til Grønnerud. Se nærmere under.)

Etter ekstraordinært årsmøte desember 2019 tok beboer Roar Grønnerud på eget initiativ kontakt med Firesafe AS for å undersøke med dem om de hadde forslag til løsning på lufteproblemet. De kom frem til at en mulig løsning kan være å erstatte brannlukene med et vanlig vindu. For å kunne konkludere om dette var en mulig løsning måtte det gjøres en utredning av løsningen for å være sikker på at brannsikkerheten var ivaretatt. Roar Grønnerud, Kari Markegård og Thor Moltubakk bestilte da for egen regning gjennomført en rapport som utredet dette. Denne rapporten samt forslag ble lagt frem på årsmøtet 18. juni 2020. Rapporten fra Firesafe konkluderte med en brannteknisk godkjenning av den foreslåtte løsningen. Basert på den branntekniske vurderingen la Roar Grønnerud, med støtte fra Markegård og Moltubakk, frem forslag på årsmøtet om å erstatte Securo-brannlukene med vanlige åpningsbare vinduer. Som følge av at det var en del uavklarte spørsmål ble det besluttet at saken måtte legges frem på nytt møte høsten 2020 der alle uavklarte forhold fremkommer.

Hvilke leiligheter er berørt

Det er totalt 66 leiligheter i sameiet og det er 18 leiligheter i Konghellegaten og 12 leiligheter i Trondheimsveien som har fått montert Securo-lufteluke. Totalt utgjør dette 45 lufteluker i Konghellegaten og 12 lufteluker i Trondheimsveien, 57 til sammen. Forskjellen mellom Trondheimsveien og Konghellegaten er at det i Konghellegaten gjelder soverom, mens det i Trondheimsveien er kjøkkenvindu i åpen stue/kjøkkenløsning som har brannluke (med unntak av enkelte leiligheter som har bygd om til soverom der kjøkkenet var).

Brannsikkerhet vs. Ventilasjon

Gjennom den prosessen sameiet har vært gjennom er det avdekket at regelverk for brannsikkerhet og luftkvalitet ikke er samkjørt og at de i flere tilfeller er motstridene. På den ene side er det krav om full brannsikring av branncelle (svalgangen) og dermed ikke åpning mot luft, mens det på den andre siden er krav til at det skal god luftventilasjon. Grønnerud har, som også styret har gjort, rettet henvendelser til direktorat for byggkvalitet (DSB), KMD og brannetaten for å finne ut av hvilke regler som gjelder og fått bekreftet at regelverkene går mot hverandre, og at det ikke er klarhet i hva som gjelder når det er motstrid. Grønnerud ble også oppfordret av DSB om å fremme sak for KMD om problemstillingen. Styret har gjennom sine undersøkelser funnet informasjon som sier at brannsikkerhet går foran krav til luft, da brannsikkerhet anses å være mer kritisk. Begge deler er imidlertid viktig for både sikkerhet, helse og livskvalitet. utfordringen da blir å finne en god løsning som kan ivareta begge behovene på en god måte.

Rapport fra Firesafe av 15.5.2020

Rapporten fra Firesafe konkluderer med følgende:

«Firesafe vurderer det dithen at lufterventilene kan skiftes til ordinære åpningsbare vinduer/lufteluker uten krav til brannmotstand. Det anbefales at det allikevel velges brannklassifisert vindu der lufterventilen er plassert, men at dette kan være åpningsbart. Dette vil gjøre løsningen mer robust ved at vinduet nattetid ofte vil være lukket helt eller delvis og på den måten gir en større sikkerhet i en rømningssituasjon. Dette forutsettes at det gjøres tiltak med montering av ubrennbare/begrenset brennbare plater på undersiden av de delene av svalgangene som har betongdekke der røykgasser kan samles opp og vanskeliggjøre sikker rømning.»

Bakgrunnen for Firesafen sin konklusjon fremkommer av det vedlagte notatet der det er beregnet hvor mye stråling en person eventuelt kan bli utsatt for ved en evakuering forbi et uklassifisert vindu/lufterventil. Ut fra beregningene som er foretatt vil eventuelle strålinger være innenfor god margin.

Strålingsberegninger fra én lufterventil med størrelse 33x37cm i 1,0 m avstand fra ventilen blir iht. beregninger 5,62 kW/m² noe som dokumenterer at punktstrålingen er under akseptkriteriet på 10 kW/m². Løsningen med et lite åpningsbart vindu vurderes på bakgrunn av dette som tilfredsstillende uten brannklassifiserte lufterventiler i denne delen av fasaden.

Firesafe anbefaler likevel at vinduet bør ha brannklassifisert glass og at taket på svalgangen må dekkes med brannklassifiserte plater for å hindre eventuelle gasser å samle seg under taket på svalgangen. Det at man må sette opp brannsikre plater i taket gjør at lampene må flyttes og monteres enten i taket eller på veggen. Vedlegg: Prosjektnotat Konghellegata 1- Brann teknisk vurdering

Revidert tilbud fra Firesafe datert 9.9.2020

Etter årsmøte i juni har det blitt jobbet videre med tilbudet fra Firesafe og de leverte et oppdatert tilbud 9.9.2020. Tilbudet går ut på å skifte ut den lille Securo-brannlukken med et åpningsbart vindu som har brannglass.

Som følge av at vinduet er av så liten størrelse er risiko for at flammer kan stå ut av dette vinduet og dermed hindre beboere fra å rømme forbi iht. rapporten fra Firesafe ansett å være innenfor de grenseverdier som gjelder. Da det i taket på svalgangene går ned «ribber» på ca. 20 cm kan røyk trekke opp hit og skape røygasser som kan antenne. For å redusere risiko mot dette må det monteres brannsikre plater i taket for å dekke igjen dette hulrommet. Det kan da monteres steinplater el.l. brann tekniske plater.

Tilbudet fra Firesafe dekker følgende:

- Skifte ut 57 Securo brannluker med åpningsbare vinduer (Nordan innadslående)
- Leverer og monterer Plannja plater i taket på svalgangene

Flytting av lamper i taket

Da vi må montere plater i taket må dagens lamper flyttes, enten til veggen eller monteres tilbake i taket etter at platene er montert. Dette er ikke inkludert i tilbudet fra Firesafe, og her må det gjøres et arbeid både for å ta ned lampene og montere dem opp igjen etter at platene er montert opp.

Det er innhentet tilbud fra Arkel på flytting/montering av nye lamper i taket. Siden lampene vi har i dag er gamle og vi risikerer at enkelte av disse ikke lar seg flytte, er det innhentet tilbud på å montere opp nye lamper. Dette er LED lamper med demping. Ved å montere nye lamper vil vi også spare litt strøm og slippe å skifte pærer når de går i stykker.



Tilbudet fra Arkel går ut på følgende:

Utskifting og flytting av lamper i gangbane Konghellegata 1.

Vi viser til deres forespørsel vedrørende overnevnte og har gleden av å tilby de elektriske installasjoner ifølge deres opplysninger og vår beskrivelse.

	Kr. 48 600,-
+ 25% MVA	<u>Kr. 14 580,-</u>
Samlet sum	<u>Kr. 63 180,-</u>

I vårt tilbud er følgende medregnet:

- Demontering av lamper og kabler i Gangbaner 5.etg. høyreside, 4.etg, 3.etg, 2.etg. og 1.etg.
- Opplegg av 27 stk nye lamper med sensor, skumringsrelé og grunnbelysning på vegg i Gangbaner 5.etg. høyreside, 4.etg, 3.etg, 2.etg. og 1.etg.

Utskifting av resterende lamper til nye lamper med sensor, skumringsrelé og grunnbelysning, koster 800,- +25% MVA per stykk.

Det må gjøres en vurdering av om lamper som henger på veggen i 5 og 6 etasje der det er blikktak skal skiftes samtidig. Da vil totalprisen økes med 6 lamper a kr. 800,- + mva. Det må også vurderes om lamper i taket ved heisen skal skiftes samtidig for å få like lamper overalt. Her er det to lamper i hver etasje, dvs. totalt 12 stykk lamper i tillegg. Dersom vi skal skifte alle lamper blir det totalt 18 ekstra lamper a kr. 800,- i tillegg (kr. 14 400,- eks. mva.).

Brannteknisk vurdering fra Firesafe – dekning av utlegg til rapport

Grønnerud, Markegård og Moltubakk har betalt rapporten fra Firesafe og dersom det besluttes å skifte ut brannlukene med vinduer er det fremmet forslag om at de får tilbakebetalt utlegget sitt på kr. 23 180,-.

Securo-lukene

Etter utskifting vil sameiet sitte igjen med alle Securo brannlukene som er tatt ut og erstattet med nye vinduer. Det må tas stilling til hva som skal gjøres med de brukte lukene. De kan f. eks kastes eller forsøkes solgt, og det er også fremmet forslag om at de skal prøves returnert til Bjørlo. Det er innhentet tilbud fra Firesafe på at de kan ta dem med og kaste dem, de estimerer at det vil koste en 3-4000,- for en container, men dette må sjekkes nærmere ut. Om Securo-lukene vil være salgbare er ikke avklart, dette fordrer at noen har behov for de eksakte målene og at de tas ut og behandles slik at de ikke blir ødelagt.

Montering av plater i taket på svalgang – kan det ha noen konsekvens for betongen?

Styret har forespurt Firesafe om det kan være noen utfordringer etter montering av plater i taket ift. eventuell kondens eller fuktighet i hulrommet som blir mellom betong og platene, og dette har de gitt følgende svar på:

"Jeg mener at det absolutt ikke blir noe problem med kondens mellom platene og betongen. Betongen dekkes til med plater, og de vil være mindre utsatt for vær og vind. Det blir ikke fuktighet under platene. Platene er små med litt bølger. Det blir ikke helt tett, men litt luffing. Det blir ikke fuktighet under platene."

Styret har forespurt rådgiver hos Dr. Tech Kr. Apeland, som tidligere har bistått sameiet med vurdering av status på bygningene ift. sprekker og andre skader i betong/murstein, og som har kompetanse på bygg og betong. Basert på tilbakemelding vi har fått fra Kr. Apeland så kan heller ikke de se at det skal være noen utfordringer med å montere opp slike plater.

Kostnader og finansiering

Følgende kostnader vil påløpe for å skifte ut Securo-lukene med vinduer. Tall er basert på tilbud innhentet i 2020. Dersom saken besluttet gjennomført må det innhentes oppdaterte tilbud. Dette innebærer at kostnadene kan bli noe høyere enn det som fremgår under:

Beskrivelse	Antall	Pris inkl. mva
Skifte av brannluker med vinduer inkl. jobben	57	468 906,25
Flytting av lamper	27	63 180,00
Utskifting av ekstra lamper i 5 & 6 etasje samt ved heis	18	14 400,00
Utlegg rapport	1	23 437,50
Fjerning av brannluker	1	5 000,00
Retur av brannluker – til gode		
Totalt		574 923,75

Finansiering:

Kostnadene som vil påløpe for arbeidet kan slik styret ser det finansieres på to alternative måter:

- engangsinnbetaling – ved engangsinnbetaling vil den enkelte beboer få en regning på mellom ca. kr. 3 800,- og 10 400,-, mens det for næringsseksjonene vil bli mellom kr. 14 000,- og 52 000,-. Dette er kostnader som vil komme i tillegg til de kostnadene som allerede påløper for nedbetaling av lånet til vinduene.
- øke lånet og dekke det inn via lån – styret har undersøkt med Obos-banken muligheten for å øke eksisterende lån med kr. 600 000,- og fått innvilget søknad på dette. Lånetilsagn er gått ut, og må derfor søkes på nytt dersom tiltaket besluttet gjennomført.

Hovedregel etter eierseksjonsloven er at alle seksjonseiere må være med å dekke denne kostnaden i henhold til den enkeltes eierbrøk. I alternativene over fremkommer hva dette vil innebære for den enkelte i ekstra kostnader.

I forbindelse med vindusprosjektet tok sameiet opp et lån på 9,4 millioner. Status på lånet er nå at dette er nedbetalt til ca. 8,7 millioner og det er 26 års resterende nedbetalingstid igjen. Ved å øke lånet vil nedbetalingstiden enten forlenges eller månedlig beløp økes. Styret valgte i søknaden å opprettholde nedbetalingstiden i lånesøknaden, noe som innebærer at månedlig beløp økes noe per enhet.

Omsøkt lån ble innvilget i 2020. Tall som fremkommer under er basert på status per 2020 (lån må søkes på nytt og tallene under er derfor kun et eksempel). Refinansiering av løpende lån, opplåning med kr 600.000,-.



Lån: kr 9.622.409,-
Rente: 2,90% nominell
Løpetid: lik løpende lån
Etableringsgebyr: kr 2.000,-
Terminomkostninger: kr 50,-

Styret har også vurdert bruk av innestående på bankkonto, men da det er en rekke andre vedlikeholdstiltak som må gjøres de nærmeste årene og at det kan oppstå ting som må utbedres, anses ikke dette som en anbefalt løsning.

Alternativ løsning – montering av lufteventiler i soverom

Da det kom klager på lite luft ble det som nevnt undersøkt mulighet for alternative løsninger for å få inn ekstra luft.

En alternativ løsning er montering av en lufteventil i hvert soverom. Lufteventilen vil ha en dimensjon på 15-20 cm i diameter og se lik ut som den som er på veggen i stuen, og kan åpnes på samme måte og dermed åpne for fri luftinnstrømning. Denne lufteventilen er brannsikret ved at den har en ventil/klaff i midten som automatisk vil lukke seg dersom varmen i rommet blir over en viss varme. På den måten vil den sørge for at veggen blir lufttett slik kravet er ved brann. Kostnaden for å montere en slik lufteventil er ca. kr. 6 500,- per ventil, med 45 rom vil det bli en total kostand på kr. 292 500,-. Dette er tall fra 2020, og må oppdateres dersom dette alternativet blir aktuelt.

Forslag til vedtak: Alternative løsning som må stemmes over

- 1. Ikke gjøre noe – la vinduene være som de er i dag**
- 2. Skifte ut Securo brannluke med åpningsbart vindu og sikre svalgangen**
- 3. Montere ekstra lufteventil i soverom**
- 4. La de som ønsker det sette inn lufteventil**
- 5. Dersom enten alternativ 2 eller 3 vedtas må det stemmes over hvordan tiltaket skal finansieres (tilbud på jobben og lån må oppdateres. Kostnader kan derfor bli høyere).**
 - Øke lånet med ca. kr. 600 000,- ved alt. 2 og kr. 292 500,- ved alt. 3 (kan bli høyere da tilbud er fra 2020)
 - Dekke kostnad ved engangsinnbetaling fra alle seksjonseiere (se oversikt over beløp per seksjon)
 - Ved alternativ 4 dekker de som ønsker å sette inn lufteventil kostnadene ved dette selv.

Styrets vurdering: Styret synes saken er vanskelig å ta stilling til, da det er brukt mye penger på å rehabilitere vinduene og finne en løsning som i utgangspunktet skulle ivareta både brannsikkerhet og luft.

Det er også rapporter som viser at det i flere leiligheter er luftinntak på nivå med dagens krav, flere leiligheter er bygd om uten at det nødvendigvis er tatt hensyn til ventilasjon, mange har tette dører uten luftinntak ved dørsvill, gammel kjøkkenventilator, eller ikke hensiktsmessig styring av ventilasjonen. Dette medfører at det er en usikkerhet med henhold til hvor god/dårlig luftinnsig det er i leiligheter med Securo-luke.

Når det i tillegg er en rekke andre store vedlikeholdstiltak som må gjøres de nærmeste årene, vil en utskifting av vinduene kunne medføre at andre tiltak ikke kan gjennomføres.

E) Fellesutgifter og vedlikehold – forslag fra Alnes

Saksfremstilling:

Bakgrunn: At eldre bygningar treng vedlikehold er sjølv sagt, eg nemner eksempelvis mur som sprekk, tak som lekk og heisar som har det med å fuska i blant. Alle er med på å slita på bygningen mens dei eig/bur i ein av seksjonane våre. Det er derfor rimeleg at alle er med på å betala for seinare vedlikehold. Det er urettvist at berre dei som eig på reparasjonstidspunktet og seinare, skal dekkja alle kostnadene, også for dei som har budd her i tidlegare år. Det er nemleg det som skjer, når utgiftene blir dekkja inn som ekstra innbetaling eller lån. På denne måten har tidlegare bebuarar slitt på bygningen «gratis».

Argument:

Det er ikkje gratis å låna pengar heller. I 2020 betalte kvar seksjon i gjennomsnitt 6185 kroner i renter og nedbetaling på lån gjennom sameiet. Det vil seia at 515 kroner i månaden, av dine pengar, går til dette formålet gjennom fellesutgiftene. Og dette er kvar seksjon bunden til i 30 år framover. Det er kanskje ein betre ide å betala prisen for framtidig vedlikehold inn til seg sjølv (gjennom sameiet) på førehand, enn til banken i etterhand.

Det er ikkje sikkert ein heilt kan unngå lån, men det bør i alle fall vera eigenkapital nok til å gjennomføra halvstore rehabiliteringsprosjekt slik at ein unngår plutslege ekstrainnbetalingar.

Rekneeksempel:

Dersom fellesutgiftene i 2023 aukar i gjennomsnitt med 400 kroner i månaden, ut over det styret elles ville ha budsjettert med, gir dette eit overskot på vel 300 000. Då er ein oppe i eit realistisk sparenivå. Ein så stor auke er berre nødvendig ein gong. Seinare kan styret halda seg rundt konsumprisindeksen og varsla nivå på kommunale avgifter, når dei føreslår auke i fellesutgiftene. Likevel blir det årleg overskot ved normal drift.

Forslag til vedtak:

I framtida budsjetterer styret kvart år med eit overskot til framtidig vedlikehold. Dette bør vera minst på nivået 300 000 kroner kvart år, slik at sameiet over tid sparer opp ein god eigenkapital.

Styrets vurdering: Styret har de siste årene lagt opp til at det skal bygges litt overskudd i budsjettet nettopp med tanke på de vedlikeholdstiltak som vi må gjennomføre de neste årene, samt eventuelle uforutsette hendelser. Ut over dette mener vi det kan stilles spørsmål ved hvor hensiktsmessig det er å skulle kreve inn ekstra egenkapital hvert år, de nærmeste årene, når vi uansett kommer til å måtte øke husleien for å betale ned flere av de tiltakene som er avdekket at må gjøres noe med. Det er også en diskusjon om hensiktsmessigheten ved slike vedlikeholdsfond, da det også kan stilles spørsmål ved om det er rettferdig at de som har vært med på å betale inn til dette fondet i mange år, men som flytter før utbedring blir gjennomført, aldri får nytt godt at de pengene de har betalt inn. Da er det kanskje mer rettferdig at det til enhver tid er det som faktisk bor her som er med på å betale ned på utgiftene gjennom f. eks lån.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på trondheimsveien162@styrerommet.no (eller styrets postkasse) som er i Konghellegata og Trondheimsveien.

Facebook: Sameiet har egen side på facebook der det legges ut informasjon om store og små ting i sameiet og der beboerne kan kontakte styret.

Vibbo: Beboer kan få informasjon om sameiet ved å logge seg inn på Obos sin tjeneste, Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet Trondheimsveien 162 har avtale om vaktmestertjeneste med Samir Agovic. Vaktmester er hos oss tirsdag og torsdager, samt i helgen. Totalt 10 timer per uke.

Renhold

Sameiet har avtale med Olivia Renhold AS om renhold av fellesarealene (trappehusene og inngangsparti med postkasser. Olivia vasker en gang per uke.

Parkering

Det er 37 parkeringsplasser i eget garasjeanlegg. Plassene er selveierseksjoner og salg skal registreres hos Obos. Seksjonseiere har forkjøpsrett ved salg der garasje plass selges separat, og alle salg skal varsles i forkant av salg.

Sameiet har 8 gjesteparkeringsplasser, og 7 utleieplasser utendørs til leie for sameiets beboere. Styret administrerer utleie av parkeringsplasser ute, og fører venteliste.

Parkeringsplass tildeles etter venteliste eller førstemann-til-mølla prinsippet. Ledige plasser annonseres på oppslagstavler.

Nøkler og navneskilt på ringeklokke/postkasse

Nøkler til sameiets fellesdører og endring av navn på ringeklokke tablå bestilles via styret.

Navneskilt til postkasse må beboer/leietaker selv besørge. Informasjon om bestilling av skilt til postkasse står på innsiden av den enkelte postkassedør. Alle skal ha samme navneskilt på postkasser og ringeklokke. Det er ikke tillatt med klistrelapper på postkasse/ringeklokke.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 65237768.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det



skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret på fellesareal, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for utstyr i egen leilighet samt tilsyn og kontroll. Sameiet gjennomfører årlig kontroll av pulverapparat og røykvarsler. Dersom utstyret er defekt, skal seksjonseier kjøpe nytt. Sameiet kjøpte nytt utstyr til alle leiligheter i 2016.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Trondheimsveien 162 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV / Internett

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no. I tillegg til Telia har sameiet avtale med Lynet Fiber om bredbåndstjenester. De som ønsker å få installert fiber gjennom Lynet må ta kontakt med Lynet og inngå avtale direkte med dem. Oppkobling er iht. avtalen gratis for beboer.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Rens av ventilasjonsanlegg	Ventilasjonsrør i alle leiligheter og fellesrør renses.
2020	Ny asfalt	Ny asfalt langs parkeringsplasser i Konghellegaten (felles med naboblokk)



2020	Etablert infrastruktur til el-billading	Installert anlegg for el-billading i garasje og inngått avtale med Circle-K for levering av strømabonnement og administrasjon.
2019	Utbedring av sprekker i mur	Utbedring av diverse større sprekker i mur i bygget.
2019	Spyling av rør	Renset alle rør i leiligheter og stigeledninger.
2019	EL-kontroll	Gjennomført 5 års kontroll av EL-anlegg
2018	Utskifting av vinduer	Skiftet alle vinduer og balkongdører i sameiet.
2016 - 2017	Sikring av adgang til piper på tak	Installert stiger til å gå på langs taket.
2016	Lamper på loftet (fellesareal)	Byttet alle lamper på loft til LED
2016	Brannvern	Alle enheter har fått utdelt nytt brannvernustyr
2015	Utbedring vanninntrenging	Utbedring av lekkasje i garasjetak.
2015	Diverse	-Nye postkasser -Maling av alle ytterdører i sameiet -Nye skap til papircontainere -Montering av tyverisikring på inngangsdører i Konghellegaten -Nye blomsterkasser og blomster er kjøpt inn både ute og ved postkassene i begge oppgangene -Utbedring av elektrisk anlegg, installert bevegelseslamper ved inngangspartier -Installering av rottebeskyttelse og tetting av hull i garasjegulv -Maling av søppelrom, dør og vegger med spesialmaling og lagt epoxygulv
2014	EL-Kontroll	
2014	Malearbeider	Vinduer og vegger i oppgangene ble malt
2011	Rehabilitering heiser	Begge heisene skiftet ut med ny motor og innredning
2009	Rehabilitering callinganlegg	Nytt callinganlegg/ringeklokker
2008	Spyling av rør	Alle rør i leiligheter og stigeledninger renses.
2005	Rehabilitering balkonger	Utbedret balkongene og lagt nytt dekke



Vedlegg til sak D)

Notat – brannteknisk vurdering

FIRESAFE /

KONGHELLEGATA 1 - OSLO

OPPDRAG	Vurdering av behov for klassifiserte lufteventiler og beregning av stråling	PROSJEKTNUMMER:	212993
EIENDOM/BYGGESTED	Konghellegata	DATO:	15.05.2020
ADRESSE	Konghellegata 1	OPPDRAGSGIVER:	Roar Grønnerud
POSTNR./STED	0569 Oslo	GNR./BNR.	226/77
UTARBEIDET AV:	Erlend Hansen		
KONTROLLERT AV:	Håvard Augdal		
REVISJON:	-		

1 BAKGRUNN FOR OPPDRAGET

Firesafe er engasjert av Roar Grønnerud, Kari Markegård og Thor Moltubak som er beboere i sameiet Konghellegata 1 i Oslo for en vurdering av hvorvidt brannklassifiserte lufteventiler ifm. brannklassifiserte vinduer som vender ut mot svalgang i Konghellegata 1 kan fjernes. Bakgrunnen for forespørselen er at luftmengden oppleves som så liten at det ikke gir en reell luftemulighet av soverommene.

2 GRUNNLAG, FORUTSETNINGER OG AVGRENSNINGER

Firesafe har mottatt dimensjonen på lufteventilene og bilder av både lufteventil, vinduer og svalgangen for øvrig. Det er også utarbeidet brannteknisk notat fra Ullerud AS og en vurdering av ventileringen av leilighetene og lufteventilens funksjon.

Vår vurdering baserer seg på mottatt underlag, samt befarings utført 06.05.2020.

3 VURDERING

Bygget er iht. rapporten fra Ullerud oppført i 1982 etter byggeforskrifter gjeldende før 1985 og bygget er dermed underlagt krav i Forskrift om brannforebygging § 8 til å skulle oppgraderes til nyere byggeregler der byggeforskrift av 1985 er tidligste byggeregler som kan legges til grunn for oppgradering.

Dette er tydelig redegjort for i notatet til Ullerud. Denne vurderingen baserer seg på at det skal være klassifiserte bygningsdeler mot svalgangen. Lufteluken er derimot av begrenset størrelse og vil kunne utgjøre akseptable strålingsverdier mot rømmende personer som passerer åpningen i en rømnings situasjon. Notatet tar også for seg utformingen av selve svalgangen for å se om den er utformet på en tilfredsstillende måte for at røykgasser fritt kan ventileres ut og vekk fra svalgangen. Eventuelle tiltak som må forventes iverksatt for å kunne akseptere uklassifiserte lufteventiler er angitt i notatet.

FIRESAFE /

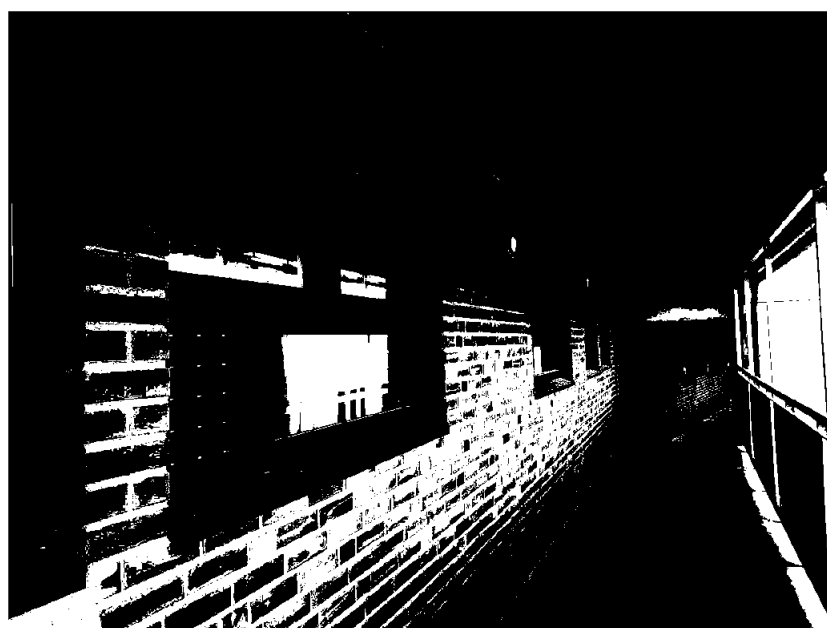
Situasjonsbeskrivelse:

Lufteventilen utgjør en liten del av vinduet og iht. rapporten fra Opak datert 01.10.2019 har luken et åpningsareal på 33 cm x 37 cm, se bilde 1 og 2.



Bilde 1 og 2: Arealet på lufteluken er oppgitt til å være ca. 33x37cm innvendig åpning iht. rapport fra Opak.

Svalgangen er målt til fri bredde 1,7 m jfr. Bilde 3.



Bilde 3: Svalgangen har fri bredde ca. 1,7 m.

Personer som rømmer forbi har normalt en bredde på ca. 60 cm. Det vil si at ved brann og med stråling ut av lufteluken og der personer rømmer lengst ut mot rekkverk er det en avstand mellom person og strålende flate på ca. 1,0 m (reelt 1,1 m, men det trekkes av 10 cm i sikkerhetsmargin). Det forutsettes at det kun er én leilighet med brann og at det dermed kun vil være stråling ut fra én lufteventil. Øvrige vindusfelter må fortsatt inneha brannmotstand.

Det er gjort beregninger for å vurdere om innfallende stråling fra uklassifiserte åpninger gir kritiske forhold ved rømning forbi uklassifiserte lufteventiler til soverommene.

Beskrivelse av brukte modeller og begrensninger:

Ved utførelse av analysen er anerkjente modeller for strålingsberegning brukt. Disse beskriver anbefalte inndata (flammetemperaturer, etc.), og metoder for beregning av konfigurasjonsfaktorer og reduksjonskoeffisienter ved evaluering av innfallende stråling.

For beregning av konfigurasjonsfaktoren er en grunnleggende modell basert på integrasjon blitt benyttet. Modellen er gyldig for alle typer vinkler og har som hensikt å gi konservative mål for innfallende stråling. Mot rømningsvei brukes vil innfallende stråling alltid vil treffe 90 grader rett på absorberende flate.

Modellen baserer seg på følgende formler iht. kapittel 2.4 i *An Introduction to Fire Dynamics* ^[1]:

$$q'' = \phi \varepsilon \sigma T^4$$

Formel 1: innfallende stråling

$$\phi = \int_0^{\theta_1} \frac{\cos \theta_1 \cos \theta_2}{\pi r^2} dA_1$$

Formel 2: beregning av konfigurasjonsfaktor.

Akseptkriterium:

Akseptkriteriet på 10 kW/m² punktstråling er hentet fra Tabell 1 i *NS 3901* ^[2] som angir tålegrenser for rømmende personer.

Parameterenes sensitivitet:

Strålingsberegninger er sensitive for usikkerheter i temperatur da intensiteten av stråling er en faktor av temperatur opphøyet i fjerde. Det er iht. referansene *Brannskyddshandboken* ^[3] og *NKB 1994* ^[4] lagt til grunn temperaturer i uklassifiserte vinduer og dør på 1000 °C og 1,0 i emissivitet, noe som er vurdert som konservative verdier med en tilfredsstillende sikkerhetsmargin.

Resultat og gyldighet:

Strålingsberegninger fra én lufteventil med størrelse 33x37cm i 1,0m avstand fra ventilen blir iht. beregninger 5,62 kW/m² noe som dokumenterer at punktstrålingen er under akseptkriteriet på 10 kW/m². Løsninger vurderes tilfredsstillende uten brannklassifiserte lufteventiler i denne delen av fasaden.

Selve svalgangen er i øverste plan utformet med stålplatetak, se bilde 3 som er bygget med fall og ikke flatt slik at eventuelle røygasser vil kunne samle seg i øvre del inn mot veggen. Det er allikevel en glippe på 2 – 3 cm innerst mot teglveggen (bilde 4) der røygasser kan bli ventilert ut. Tak, og vegger er ubrennbare slik at det vil kun være røykoppbygging her fra den innvendige brannen og ikke aktuelt med antennelse av omsluttende konstruksjoner på svalgangen. Røykoppbyggingen vil også være begrenset siden denne spalten inn mot veggen vil ventilere ut og vekk de røygasser som måtte samle seg oppunder taket. Vinduets størrelse er 1221 cm². Dersom vi legger til grunn at spalten inn mot teglveggen har en størrelse på 3 cm så gir dette en nødvendig lengde på 1221/3=407 cm som gir tilsvarende åpningsareal som vinduet. Gitt ett vindu det kommer røyk ut av, og all røyk forblir samlet opp under taket vil det være tilstrekkelig utlufting direkte over vinduet, samt drøyt 1,1 m til hver side for vinduet (1,8 + 1,1 + 1,1 = 4 m). Det vurderes dermed som at det er liten risiko for røykoppbygging oppunder stålplatetaket.



Bilde 4: Glippe på 2-3 cm der røygasser kan unnslippe.

FIRESAFE /

Det er derimot kun i denne delen av etasjen det er benyttet stålplatetak. I de andre etasjene er det støpte tak/dekker slik som vist på bilde 5. I disse delene er svalgangsdekkene bygget med betong med ribber som bygger ned ca. 20 cm. Selve dekke er bygget flatt, men med risiko for at det kan bygges opp røykgasser i ribbene som har vanskeligere for å bli ventilert ut. Riktig nok er tak og vegger i ubrennbar utførelse, men underveis i et brannforløp vil temperaturen i røykgassene som samles oppunder taket øke. Det kan derfor være en risiko for at oppbygget varm røyk kan antenne pga. uforbrente brennbare partikler. Stråling mot rømmende personer på svalgangen kan dermed bli for stor fra varmen oppunder dekket dersom det ikke gjøres tiltak. Tiltak i denne sammenheng vil være å kle undersiden av betongbjelkelaget med ubrennbare plater, eksempelvis Steniplater. Da unngås det oppbygging av varme røykgasser som kan true rømmende personer.



Bilde 5: Øvrige utforminger av svalgangsdekkene.

Trapperommene som er sentrert på bygget er oppført i murt leca utførelse (se bilde 6 og 7) med brannklassifiserte dører og er tette mot svalgangene og dermed blir personer som rømmer i trapperom beskyttet fra flammer og strålevarme fra brann i nærliggende brannceller. Ingen tiltak nødvendig.



Bilde 6 og 7: Viser trapperommets utførelse. Trappen er tett med brannklassifisert dør mot svalgangen.

4 KONKLUSJON

Firesafe vurderer det dithen at luftventilene kan skiftes til ordinære åpningsbare vinduer/lufteluker uten krav til brannmotstand. Det anbefales at det allikevel velges brannklassifisert vindu der luftventilen er plassert, men at dette kan være åpningsbart. Dette vil gjøre løsningen mer robust ved at vinduet nattetid ofte vil være lukket helt eller delvis og på den måten gir en større sikkerhet i en rømnings situasjon. Dette forutsettes at det gjøres tiltak med montering av ubrennbare/begrenset brennbare plater på undersiden av de delene av svalgangene som har betongdekke der røykgasser kan samles opp og vanskeliggjøre sikker rømming.

Utført av:

Kontrollert av:

Erlend Hansen
Senioringeniør

Håvard Augdal
Senioringeniør

Ved eventuelle spørsmål i forbindelse med rapporten, vennligst ta kontakt med undertegnede på telefon 940 18 002, e-post Erlend.Hansen@firesafe.no eller Firesafe sentralbord 22 72 20 20.

5 REFERANSER

- 1) D. Drysdale, An introduction to fire dynamics, vol. 3, Chichester: John Wiley & Son, 2011.
- 2) NS 3901:1998, Risikoanalyse av brann i byggverk, Norsk Standard, 1998.
- 3) Brandskyddshandboken, Rapport 3161, Lunds tekniska högskola, 2012.
- 4) NKB 1994:07, Funktionsbestemte brandkrav og teknisk vejledning for beregningsmessig ettervisning, 1994.



7349 Sameiet Trondheimsveien 162

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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