



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 717 315  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE -  
FREDRIKSTAD  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 283 408	1 198 197
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 283 408</b>	<b>1 198 197</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	41 076
Annen driftskostnad		1 244 570	1 214 284
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 313 030</b>	<b>1 255 360</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-29 622</b>	<b>-57 163</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 339	1 673
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 339</b>	<b>1 673</b>
Annen finanskostnad		12 713	6 270
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 713</b>	<b>6 270</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 374</b>	<b>-4 597</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-34 996</b>	<b>-61 760</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-34 996</b>	<b>-61 760</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-34 996</b>	<b>-61 760</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-34 996	-61 760
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-34 996</b>	<b>-61 760</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 783	1 814
Sum fordringer		8 783	1 814
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		405 192	442 255
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		405 192	442 255
Sum omløpsmidler		413 975	444 069
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>413 975</b>	<b>444 069</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		64 481	99 477
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>64 481</b>	<b>99 477</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>64 481</b>	<b>99 477</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		153 042	188 353
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>153 042</b>	<b>188 353</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>153 042</b>	<b>188 353</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 046	64
Leverandørgjeld		180 144	152 703
Annen kortsiktig gjeld		12 262	3 472
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>196 452</b>	<b>156 239</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>349 494</b>	<b>344 592</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>413 975</b>	<b>444 069</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499351

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 717 315  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE -  
FREDRIKSTAD  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 991 717 315  
SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE -  
FREDRIKSTAD

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 283 408	1 198 197
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 283 408</b>	<b>1 198 197</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	41 076
Annen driftskostnad		1 244 570	1 214 284
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 313 030</b>	<b>1 255 360</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-29 622</b>	<b>-57 163</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 339	1 673
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 339</b>	<b>1 673</b>
Annen finanskostnad		12 713	6 270
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 713</b>	<b>6 270</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 374</b>	<b>-4 597</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-34 996</b>	<b>-61 760</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-34 996</b>	<b>-61 760</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-34 996</b>	<b>-61 760</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-34 996	-61 760
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-34 996</b>	<b>-61 760</b>



Organisasjonsnr: 991 717 315  
SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE -  
FREDRIKSTAD

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 783	1 814
Sum fordringer		8 783	1 814
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		405 192	442 255
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		405 192	442 255
Sum omløpsmidler		413 975	444 069
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>413 975</b>	<b>444 069</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		64 481	99 477
Sum opptjent egenkapital		64 481	99 477



Sum egenkapital	64 481	99 477
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	153 042	188 353
Sum annen langsiktig gjeld	153 042	188 353
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>153 042</b>	<b>188 353</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 046	64
Leverandørgjeld	180 144	152 703
Annen kortsiktig gjeld	12 262	3 472
Sum kortsiktig gjeld	196 452	156 239
<b>Sum gjeld</b>	<b>349 494</b>	<b>344 592</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>413 975</b>	<b>444 069</b>



Organisasjonsnr: 991 717 315  
SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE -  
FREDRIKSTAD

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3673

Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad



## Velkommen til årsmøte i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

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:

5. juni 2024 kl. 18:00, Rektor Østbyes gate 2.

### 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 møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Installering av kameraovervåking av garasjen.
8. Utskiftning av utelamper
9. Innglassing av balkong
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er foreslått valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 blir Camilla Larsen fra OBOS foreslått. Protokollvitne velges blant fremmøtte seksjonseiere på årsmøtet.



Sak 4

## Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2023
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapitalen.

Vedlegg  
1. Til innkallingen.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2023/24 foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 60 000



Sak 7

## Installering av kameraovervåking av garasjen.

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Gjentatte tilfeller av uvedkommende og tyverier der.

For at beboere i sameiet skal føle seg trygge, er kameraovervåking av utsatte områder et tiltak som har forebyggende effekt. Tiltaket vil kunne bidra til å øke trygghetsfølelsen til beboerne, samt at det vil bidra til oppklaring av tyveri, innbrudd og hærverk.

Hvis et flertall på årsmøtet ønsker kameraovervåking, ønsker styret å få årsmøtets fullmakt til å etablere kameraovervåking. Styret vil da innhente oppdaterte tilbud og velge en profesjonell aktør til å håndtere dette, slik at overvåking og bruk av opptak ikke havner i strid med personvernet (GDPR). Kameraer vil være plassert slik at det ikke gjøres opptak av offentlige rom og styret i sameiet skal ikke håndtere dette selv.

Kameraovervåking vil etableres etter råd fra profesjonell leverandør i tråd med gjeldende lover og regler. Sameiet har fått et tilbud på kr.43.062,50. Om vi ønsker dette så har vi ikke råd til f.eks. lys i svalganger. Styret ønsker at årsmøtet tas stilling til dette.

### Forslag til vedtak

Kameraovervåking i garasjen blir installert

Sak 8

## Utskiftning av utelamper

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Flere av lampene virker ikke lenger.

### Notater fra møtet

Styret har fått tilbud på utskiftning av samtlige utelamper til omlag kr. 100.000, samt bytte kun de i svalganger til ca kr. 50.000. Det er også en mulighet å bytte kun lamper som ikke lenger virker. Det er fint estetisk, men også kostbart å bytte alle. Det vil gi lavere strømkostnader grunnet bruk av moderne LED-pærer. Det er ikke rimeligere å bytte kun "innmaten". Et tre alternativ er å bytte ut kun lamper som er defekte i første omgang, og deretter flere senere. Tre stk i svalgang er defekte.

### Forslag til vedtak

Styret overlater årsmøtet å beslutte i saken.



Sak 9

## Innglassing av balkong

Forslag fremmet av:

Trygve Skøien

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Når det gjelder innglassing av veranda så er prosessen snart i mål, håper jeg.

Multiconsult har utredet den viktigste delen angående brannteknisk rapport. Denne rapporten viser til at det er ok og utføre en type innglassing med enkelt glass og dører til å åpne. Jeg har betalt nesten 25- tusen for rapporten og Multiconsult har bekreftet at om andre ønsker å gjøre tilsvarende innglassing så kan rapporten benyttes videre uten at de skal ha ekstra for det. (jeg skal jo ikke ha noe for det)

Kommunen har jeg sendt det de ønsker for å se på om det trengs søknad/godkjenning for å gjøre inngrepet, men enda ikke fått noe svar, 4 uker har gått. Jeg kunne ikke kontakte kommunen før Multiconsult var på plass. Selvfølgelig gjør jeg ferdig prosessen med kommunen før det evt blir gjennomføring av glassingen.

Rapporten og type innglassing Uteplassen har tegnet kan jeg legge fram på årsmøtet om det er ønskelig.

Ja, jeg ønsker å innglass og ber om godkjenning av Sameiet.

### Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling og overlater til årsmøtet å avgjøre saken. Det har vært begrenset interesse blant øvrige seksjonseiere. En uhyggelig måling på borettslaget nettside Vibbo viste at kun et fåtall er interessert i å foreta samme tiltak.

Ved en eventuelt positiv beslutning, forutsetter styret at sameiet ikke skal belastes noen kostnader i forbindelse med innglassing for dem som måtte ønske dette. Fremtidig vedlikehold må hvile på seksjonseier. Dette bør vedtektsfestes på neste årsmøte.

### Forslag til vedtak

Godkjennes

### Vedlegg

2. Brannteknisk rapport.pdf

3. Tilbud.pdf

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Vedtekter sier om styrets sammensetning: Styret skal bestå av styreleder og minst 2, høyst 4 andre styremedlemmer. Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år.

Det skal således velges leder og 1 - 3 styremedlemmer.



Følgende i styret er på valg: Anne Elisabeth Ek Olsen (leder), Mats Kornelius Karlsen, Morten Lunde og Malin Lundstad Torgersen

Jan Edvin Blomkvist ble valgt for 2 år i 2023 og er således ikke på valg i år.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- ingen kandidat

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- ingen kandidater
- Mats Kornelius Karlsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anne Elisabeth Ek Olsen, på valg i år	Ths.W. Schwartzgate 23
Styremedlem	Jan Edvin Blomkvist, på valg i år	Ulvedalsåsen 29
Styremedlem	Mats Kornelius Karlsen, på valg i år	Ths.W. Schwartzgate 23
Styremedlem	Morten Lunde, på valg i år	Ths.W. Schwartzgate 23
Styremedlem	Malin Lundstad Torgersen, på valg i år	Ths.W.Schwartz Gate 23

### Valgkomiteen

Hans Petter Aune	Ths.W.Schwartz Gate 23
Carina Munthe-Kaas	Ths.W. Schwartzgate 23

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

Sameiet består av 24 seksjoner.

Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991717315, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:  
300 1284

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

Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Østfold.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere utgifter til vedlikehold bygning, konsulentbistand fra juridisk avdeling i OBOS og OBOS prosjekt.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 217 523.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 352 000 til større vedlikehold som omfatter bygningen, vvs, elektro, utvendig anlegg, drift og vedlikehold heis, brannsikring, garasjeanlegg, egenandel forsikring og dugnad.

### Energikostnader/fjernvarme

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Det er budsjettert med energikostnader for 2024 på 65 000 mot fjorårets virkelige 41 405. Fjernvarme er budsjettert med 330 000 i 2024 mot virkelige 314 173 i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad. Det er lagt inn i budsjett med en økning på 10% på forsikringspolisen.

### Lån

Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 6% på forretningsførerhonoraret.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Minnkallingen.pdf



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 3. mai 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD ORG.NR. 991 717 315, KUNDENR. 3673

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 282 908	1 198 197	1 293 000	1 372 234
Andre inntekter	3	500	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 283 408</b>	<b>1 198 197</b>	<b>1 293 000</b>	<b>1 372 234</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-5 076	-5 000	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-36 000	-36 000	-60 000
Avskrivninger		0	0	-3 000	-18 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	-4 750	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-65 475	-62 840	-66 000	-70 000
Konsulenthonorar	7	-27 231	-7 515	-6 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-428 345	-366 830	-378 000	-352 000
Forsikringer		-61 974	-56 117	-60 000	-68 000
Energi/fyring	9	-355 578	-427 670	-363 000	-395 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 312	-201 312	-211 000	-222 000
Andre driftskostnader	10	-99 030	-87 250	-90 000	-106 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 313 030</b>	<b>-1 255 360</b>	<b>-1 223 000</b>	<b>-1 310 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-29 622</b>	<b>-57 163</b>	<b>70 000</b>	<b>62 234</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	7 339	1 673	0	2 000
Finanskostnader	12	-12 713	-6 270	-11 000	-11 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-5 374</b>	<b>-4 597</b>	<b>-11 000</b>	<b>-9 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-34 996</b>	<b>-61 760</b>	<b>59 000</b>	<b>53 234</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-34 996	-61 760		



## SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD ORG.NR. 991 717 315, KUNDENR. 3673

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 783	82
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 733
Driftskonto OBOS-banken		170 291	213 537
Sparekonto OBOS-banken		234 901	228 717
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>413 975</b>	<b>444 069</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>413 975</b>	<b>444 069</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		64 481	99 477
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>64 481</b>	<b>99 477</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	153 042	188 353
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>153 042</b>	<b>188 353</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 262	3 472
Leverandørgjeld		180 144	152 703
Påløpte renter		1 072	64
Påløpte avdrag		2 974	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>196 452</b>	<b>156 239</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>413 975</b>	<b>444 069</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 23.04.2024  
Styret i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

Anne Elisabeth Ek Olsen /s/

Jan Edvin Blomkvist /s/

Mats Kornelius Karlsen/s/



Morten Lunde /s/

Malin Lundstad Torgersen /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	570 420
Strøm/lys	485 568
Kabel-TV	202 152
Dugnad	24 768
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 282 908</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>500</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 188
OBOS Prosjekt AS	-5 733
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 311
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-27 231</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-291 426
Drift/vedlikehold VVS	-47 007
Drift/vedlikehold elektro	-46 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 375
Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 649
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 374
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	33 808
Kostnader dugnader	-12 072
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-428 345</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-41 405
Fjernvarme	-314 173
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-355 578</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Lyspærer og sikringer	-225
Vaktmestertjenester	-40 956
Renhold ved firmaer	-37 815
Andre fremmede tjenester	-10 014
Trykksaker	-894
Andre kontorkostnader	-657
Kontingenter	-1 733
Bank- og kortgebyr	-2 762
Velferdskostnader	-1 975
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-99 030</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 031
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 184
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	124
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>7 339</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 713
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-12 713</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-200 000	
Nedbetalt tidligere	11 647	
Nedbetalt i år	35 311	
		-153 042
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-153 042</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599262. 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](mailto: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.



---

RAPPORT

## Ths. W. Schwartzgt. 23

---

OPPDRAGSGIVER

Trygve Skøien

EMNE

Brannkonsept innglassing av balkong

DATO / REVISJON: 08.04.2024/00

DOKUMENTKODE: 10258612-01-RIBR-NOT-01

---



# Multiconsult



Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.



# Multiconsult

## RAPPORT

OPPDRAG	<b>Ths. W. Schwartzgt. 23</b>	DOKUMENTKODE	10258612-01-RIBR-NOT-001
EMNE	Brannkonsept	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Trygve Skøien	OPPDRAGSLEDER	Sigve Aastorp-Tangen
KONTAKTPERSON	Trygve Skøien	UTARBEIDET AV	Veronica Stensrud
GNR./BNR.	300/1284	ANSVARLIG ENHET	10111025 Seksjon Brann

## SAMMENDRAG

Multiconsult har utarbeidet brannkonsept i forbindelse med innglassing av balkong. Denne rapporten angir de branntekniske premissene for tiltaket. Oppdragsgiver har vært Trygve Skøien.

De branntekniske løsningene for bygningen er kort oppsummert som følger:

- Risikoklasse 4, boliger.
- Brannklasse 2, for bygninger med 4 tellende etasjer.
- Balkongene skal opprettholde sin funksjon som flammeskjerm.
- Rømning foregår via et innvendig trapperom og i tillegg har beboer rømning via balkong, dette endres ikke som følge av tiltaket. Innglassingen består av åpningsbare vinduer og enkeltglass.
- Bygningen for øvrig endres ikke av dette tiltaket.
- TEK 17 §§ 11-10 - 11-17 endres ikke som følge av tiltaket.

00	08.04.2024	Første utgave	Veronica Stensrud	Sigve Aastorp-Tangen	Veronica Stensrud
BEV	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Vedlegg 2 21 av 31 Brannteknisk rapport.pdf

MULTICONSULT | www.multiconsult.no NO 918 836 519 MVA



## INNHALDSFORTEGNELSE

<b>1</b>	<b>Innledning</b>	<b>5</b>
1.1	Identifisering av tiltaket	6
1.2	Ansvarsoppgaver i henhold til Saksforskriften	6
1.3	Dokumentasjonsform	6
<b>2</b>	<b>Grunnlag og forutsetninger for brannteknisk prosjektering</b>	<b>6</b>
2.1	Grunnlagsdokumentasjon	6
2.2	Beskrivelse av bygget, virksomhet, persontall, areal, høyde, plassering og brannenergi	7
2.2.1	Etasjetall og bruk	7
2.2.2	Personbelastning	7
2.2.3	Brannenergi	7
2.3	Forutsetninger for beredskap	7
2.4	§ 11-2 Risikoklasse	7
2.5	§ 11-3 Brannklasse	7
<b>3</b>	<b>Beskrivelse av branntekniske ytelseskrav</b>	<b>7</b>
3.1	Oversikt over branntekniske tegninger og tilhørende dokumenter	7
3.2	§ 11-4 Bæreevne og stabilitet	7
3.3	§ 11-5 Sikkerhet ved eksplosjon	7
3.4	§ 11-6 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk	7
3.5	§ 11-7 Brannseksjonering	7
3.6	§ 11-8 Brannceller	8
3.7	§ 11-9 Materialer og produkters egenskaper ved brann	8
<b>4</b>	<b>Forutsetninger for byggefasen</b>	<b>9</b>
4.1	Brannvern i byggefasen	9
4.2	Dokumentasjon av byggevarer	9
4.3	Dokumentasjon for driftsfasen	9

## 1 Innledning

Multiconsult er engasjert av Trygve Skøien for brannteknisk rådgivning og prosjektering på konseptnivå for innglassing av en balkong i 2. etasje i Ths. W. Schwartzgt. 23 i Fredrikstad.

Denne rapporten angir de branntekniske premisser for utførende av branntekniske løsninger for tiltaket med innglassing av balkongen. Bygningen for øvrig er ikke behandlet i dette brannkonseptet.

Utførende er ansvarlig for å formidle til RIBr dersom de gjør valg som medfører at branntekniske premisser må endres/tilpasses.

Boligbygget har 4 tellende etasjer. Tiltaket gjelder innglassing av en balkong som skal opprettholde funksjonen som flammeskjerm da kjølesonen mellom de ulike planene er for kort. Eksisterende balkonger ligger utenfor fasadelivet, dybden er > 1,2 meter. I tillegg blir balkongen innglasset med enkeltglass.

Innglassing av balkong er normalt et søknadspliktig tiltak iht. Plan- og bygningsloven. Multiconsult erklærer ansvarsrett i tiltaksklasse 1 for brannkonsept iht. Plan- og bygningsloven og Byggesaksforskriften.



Figur 1: Oversiktsbilde av boligblokka. Den aktuelle balkongen er merket på bildet.



Ths. W. Schwartzgt. 23

multiconsult.no

Brannkonsept

2 Grunnlag og forutsetninger for  
brannteknisk prosjektering

## 1.1 Identifisering av tiltaket

Oppdragsgiver:	Trygve Skøien	Info
Prosjektnavn:	Ths. W. Schwartzgt. 23	Info
Adresse:	Ths. W. Schwartzgt. 23, 1606 Fredrikstad	Info
Gnr./Bnr.	300/1284	Info
Beskrivelse	Brannteknisk ytelsesbeskrivelse	Info
Særskilt brannobjekt	Nei	Info

## 1.2 Ansvarsoppgaver i henhold til Saksforskriften

Tiltakshaver:	Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad	Info
Ansvarlig Søker (SØK):	Ukjent	Info
Ansvarlig uavhengig kontroll brann:	Ikke krav	Info
Ansvarlig uavhengig kontroll utførelse:	Ikke obligatorisk	Info
Gjeldende TEK	TEK17	Info

## 1.3 Dokumentasjonsform

Dette konseptet sammenstiller og vurderer brannsikkerheten med basis i krav gitt i plan- og bygningsloven og byggtknisk forskrift. Tiltaket i prosjektet følger løsningsforslagene i VTEK17.

## 2 Grunnlag og forutsetninger for brannteknisk prosjektering

Dette kapittelet oppsummerer grunnlagsdokumentasjon, forutsetninger og begrensninger som ligger til grunn for det valgte brannkonseptet.

### 2.1 Grunnlagsdokumentasjon

Tegninger/dokumenter fra oppdragsgiver	Bilder av aktuelle balkong samt info om tilbud på type glass	Info
Offentlige dokumenter	Ingen	Info
Befaring	Utført 14.03.2024	Info



Ths. W. Schwartzgt. 23

multiconsult.no

Brannkonsept

3 Beskrivelse av branntekniske ytelseskrav

## 2.2 Beskrivelse av bygget, virksomhet, persontall, areal, høyde, plassering og brannenergi

### 2.2.1 Etasjetall og bruk

Kjeller	Nei	Kjeller	Under bakkenivå
1.-4. etasje	Ja	boliger	

### 2.2.2 Personbelastning

Boliger	2-6 / leilighet	Minimumskrav til fri bredde i rømningsvei vil være dimensjonerende.

### 2.2.3 Brannenergi

Brannenergien er forutsatt normal, dvs. spesifikk brannenergi er forutsatt under 400 MJ/m<sup>2</sup> omhyllingsflate. Dette vil normalt ikke gi noen bruksbegrensninger i bygget.

## 2.3 Forutsetninger for beredskap

Ansvarlig brannvesen	Fredrikstad brannvesen	Info

### 2.4 § 11-2 Risikoklasse

Risikoklassen (RKL) i byggverket er 4 Boliger.

### 2.5 § 11-3 Brannklasse

Byggverket skal oppfylle de krav som gjelder for brannklasse (BKL) 2 med 4 tellende etasjer.

## 3 Beskrivelse av branntekniske ytelseskrav

### 3.1 Oversikt over branntekniske tegninger og tilhørende dokumenter

### 3.2 § 11-4 Bæreevne og stabilitet

Endres ikke av tiltaket.

### 3.3 § 11-5 Sikkerhet ved eksplosjon

Endres ikke av tiltaket.

### 3.4 § 11-6 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk

Endres ikke av tiltaket.

### 3.5 § 11-7 Brannseksjonering

Endres ikke av tiltaket.



## 3.6 § 11-8 Brannceller

Kjølesone mellom etasjene	<p>Balkongdekket skal opprettholde sin funksjon som flammeskjerm for å hindre brannspredning vertikalt og må oppfylle brannkravene EI60.</p> <p>Det er oppgitt at denne balkongen skal glasses inn med enkeltglass. Byggforsk «726.608 Innglassingssystemer for balkong», angir følgende for denne typen av innglassede balkonger:</p> <p><i>Balkonger innglasset med enkle glass har ikke fullverdig klimaskjerm og betraktes ikke som en del av boligen. Innglassing av balkonger med enkle glass betyr derfor ikke at branncellen blir utvidet lenger ut i fasaden.</i></p> <p><i>Ved en utviklet brann knuses enkeltglasset, og forholdene kan sammenliknes med en tradisjonell, ikke-innglasset balkong. En forutsetning for innglassing er dermed at balkongens funksjon som flammeskjerm mot vertikal brannspredning ikke endres.</i></p> <p>Vertikal brannspredning må forhindres ved at balkongdekket utføres med brannmotstand REI60. Balkonger må forankres i byggets hovedbæresystem. Eksisterende balkongdekke og innfesting endres ikke som følge av tiltaket.</p>	ARK
---------------------------	--	-----

## 3.7 § 11-9 Materialer og produkters egenskaper ved brann

Utvendig kledning	<p>Utvendig kledning skal opprettholde materialegenskapene B-s3,d0. Det er ikke brannteknisk krav til gulvbelegget på balkongdekkene.</p>	ARK
-------------------	---	-----



## 4 Forutsetninger for byggefasen

### 4.1 Brannvern i byggefasen

Entreprenørene (Ansvarlig utførende) må utarbeide en HMS-plan for byggefasen og relevante deler av SHA-plan for prosjektet må medtas. Brannvern må være en del av planen.

Avklaringer om brannvern i byggefasen med lokalt brannvesen er entreprenørens ansvar.

Riggområde og lagring av materialer må ikke hindre adkomst til bygningene eller til brannkummer i området.

### 4.2 Dokumentasjon av byggevarer

Det forutsettes at det benyttes dokumenterte produkter og løsninger iht. *Forskrift om dokumentasjon av byggevarer*. Denne forskriften stiller krav til ytelseserklæring, sertifiseringer og godkjenninger som skal følge de enkelte byggevarer. Ansvarlige foretak i tiltaket må påse at det foreligger tilstrekkelig produktdokumentasjon før produktet bygges inn i byggverket.

### 4.3 Dokumentasjon for driftsfasen

Jamfør TEK § 4-1 skal ansvarlig utførende før ferdigattest fremlegge nødvendig dokumentasjon som grunnlag for igangsetting, forvaltning drift og vedlikehold av byggverk, tekniske installasjoner og anlegg.

Denne dokumentasjonen skal danne grunnlaget for utarbeiding av rutiner for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av byggverket. For dette tiltaket er det å sikre at rømningsveiene alltid er tilgjengelig uavhengig av årstid.

Veiledning til § 4-1 angir detaljer hva som skal inngå i FDV-systemet fra ansvarlig utførende. FDV-dokumentasjonen skal være på norsk eller et annet skandinavisk språk.



Uteplassen  
Stabburveien 7-9  
1617 Fredrikstad  
Norge

## TILBUD

Side 1(2)

Tel: +47 69 31 84 25  
E-post: post@uteplassen.no

Prosjekt: 1039593\_r2

Status: Tilbud  
Reg.dato: 2023-11-28  
Vår ref: Tor-Arne Borg

Kunder:  
Trygve Skøien

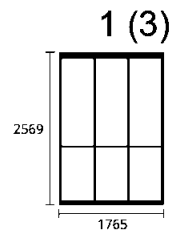
Adresse:

Merke: Innglassing av balkong  
Deres ref:

Lev. Måte:  
Leveringsklar:

### Skyveparti

Antall: 1, Farge: Grå lakk DB703 matt finstruktur, Type = Solo, Skyveparti  
Karm (BxH): 1765 x 2569  
Dør (BxH): 3st 609 x 2499  
Solo 3-delt høyre  
Sporprofil nede: BS3  
Sporprofil oppe: HTS3 - TU  
Solo stillbare hjul  
2 Snepplås  
Horisontell sprosse: 1  
Sprosssmål: 1000  
Sprosehullmål: 971



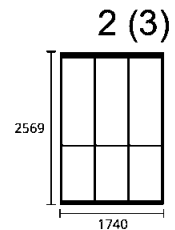
#### Glasskvaliteter

Herdet energiglass 4mm  
Herdet energiglass 4mm

Antall	Lengde x Høyde (mm)
3	546 x 1472
3	546 x 918

### Skyveparti

Antall: 1, Farge: Grå lakk DB703 matt finstruktur, Type = Solo, Skyveparti  
Karm (BxH): 1740 x 2569  
Dør (BxH): 3st 601 x 2499  
Solo 3-delt venstre  
Sporprofil nede: BS3  
Sporprofil oppe: HTS3 - TU  
Solo stillbare hjul  
2 Snepplås  
Horisontell sprosse: 1  
Sprosssmål: 1000  
Sprosehullmål: 971



#### Glasskvaliteter

Herdet energiglass 4mm  
Herdet energiglass 4mm

Antall	Lengde x Høyde (mm)
3	538 x 1472
3	538 x 918



Uteplassen  
Stabburveien 7-9  
1617 Fredrikstad  
Norge

## TILBUD

Side 2(2)

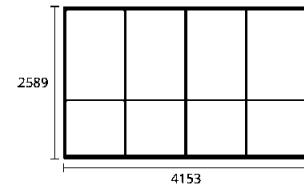
Tel: +47 69 31 84 25  
E-post: post@uteplassen.no

Prosjekt: 1039593\_r2

### Skyveparti

Antall: 1, Farge: Grå lakk DB703 matt finstruktur, Type = Solo, Skyveparti  
Karm (BxH): 4153 x 2589  
Dør (BxH): 4st 1064 x 2559  
Solo 4-delt høyre  
Sporprofil nede: BS4  
Sporprofil oppe: HS4  
Solo stillbare hjul  
2 Sneplås  
Horisontell sprosse: 1  
Sprosssmål: 1000  
Sprosehullmål: 971

3 (3)



#### Glasskvaliteter

Herdet energiglass 4mm  
Herdet energiglass 4mm

Antall	Lengde x Høyde (mm)
4	1001 x 1532
4	1001 x 918



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.06.24

Selskapsnummer: 3673 Selskapsnavn: Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

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](http://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.