



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 342 387
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ST HANSHAUGTERRASSEN II AS
Forretningsadresse: Geitmyrsv 3 og 5
0171 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: Andreas Noreik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

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, 13.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		755 208	721 002
Sum inntekter		755 208	721 002
Kostnader			
Driftsmessige kostnader	1	298 106	271 745
Honorarer	2	39 000	38 750
Strøm		13 935	9 798
Vedlikehold	3	119 881	99 682
Forsikring		74 001	70 387
Kontingent huseierforeningen		1 490	1 490
Sum kostnader		546 413	491 853
Driftsresultat		208 795	229 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			61
Sum finansinntekter			61
Annen rentekostnad		73 797	78 158
Annen rentekostnad		530	365
Sum finanskostnader		74 328	78 523
Netto finans		-74 328	-78 461
Ordinært resultat før skattekostnad		134 468	150 688
Ordinært resultat etter skattekostnad		134 468	150 688
Årsresultat		134 468	150 688
Årsresultat etter minoritetsinteresser		134 468	150 688
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		134 468	150 688
Sum overføringer og disponeringer		134 468	150 688



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygning	4,5	349 216	349 216
Aktiverte vedlikeholdsarbeider	4	1 749 836	1 749 836
Sum varige driftsmidler		2 099 052	2 099 052
Sum anleggsmidler		2 099 052	2 099 052
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		20 379	19 881
Husleierestanser		4 461	16 233
Sum fordringer		24 840	36 114
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		643 290	467 084
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		643 290	467 084
Sum omløpsmidler		668 130	503 198
SUM EIENDELER		2 767 182	2 602 250
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1760 aksjer a kr. 63,63)	6	112 000	112 000
Sum innskutt egenkapital		112 000	112 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital		764 159	629 691
Sum opptjent egenkapital		764 159	629 691
Sum egenkapital		876 159	741 691
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	1 773 483	1 837 120
Sum annen langsiktig gjeld		1 773 483	1 837 120
Sum langsiktig gjeld		1 773 483	1 837 120
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 133	
Forskuddsbetalt husleie		92 310	20 427
Påløpte, ikke forfalte gjeldsrenter		3 098	3 012
Sum kortsiktig gjeld		117 540	23 439
Sum gjeld		1 891 023	1 860 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 767 182	2 602 250



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 644302

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 342 387
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ST HANSHAUGTERRASSEN II AS
Forretningsadresse: Geitmyrsv 3 og 5
0171 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: Andreas Noreik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 14.07.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 933 342 387
ST HANSHAUGTERRASSEN II AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		755 208	721 002
Sum inntekter		755 208	721 002
Kostnader			
Driftsmessige kostnader	1	298 106	271 745
Honorarer	2	39 000	38 750
Strøm		13 935	9 798
Vedlikehold	3	119 881	99 682
Forsikring		74 001	70 387
Kontingent huseierforeningen		1 490	1 490
Sum kostnader		546 413	491 853
Driftsresultat		208 795	229 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			61
Sum finansinntekter			61
Annen rentekostnad		73 797	78 158
Annen rentekostnad		530	365
Sum finanskostnader		74 328	78 523
Netto finans		-74 328	-78 461
Ordinært resultat før skattekostnad		134 468	150 688
Ordinært resultat etter skattekostnad		134 468	150 688
Årsresultat		134 468	150 688
Årsresultat etter minoritetsinteresser		134 468	150 688
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		134 468	150 688
Sum overføringer og disponeringer		134 468	150 688



Organisasjonsnr: 933 342 387
ST HANSHAUGTERRASSEN II AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Bygning	4, 5	349 216	349 216
Aktiverte vedlikeholdsarbeider	4	1 749 836	1 749 836
Sum varige driftsmidler		2 099 052	2 099 052

Sum anleggsmidler		2 099 052	2 099 052
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Forskuddsbetalte kostnader		20 379	19 881
Husleierestanser		4 461	16 233
Sum fordringer		24 840	36 114

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		643 290	467 084
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		643 290	467 084

Sum omløpsmidler		668 130	503 198
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		2 767 182	2 602 250
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (1760 aksjer a kr. 63,63)	6	112 000	112 000
Sum innskutt egenkapital		112 000	112 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		764 159	629 691
Sum opptjent egenkapital		764 159	629 691

Sum egenkapital		876 159	741 691
------------------------	--	----------------	----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Langsiktig konserngjeld	5	1 773 483	1 837 120
Sum annen langsiktig gjeld		1 773 483	1 837 120
Sum langsiktig gjeld		1 773 483	1 837 120
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 133	
Forskuddsbetalt husleie		92 310	20 427
Påløpte, ikke forfalte gjeldsrenter		3 098	3 012
Sum kortsiktig gjeld		117 540	23 439
Sum gjeld		1 891 023	1 860 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 767 182	2 602 250



Organisasjonsnr: 933 342 387
ST HANSHAUGTERRASSEN II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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

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

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

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

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

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



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Innkalling og sakliste til generalforsamling 2022



Generalforsamlingen i boligaksjeselskapet St.Hanshaugterrassen II AS avholdes torsdag 28. april 2022 kl. 20:00 på Menighetshuset i Schwensens gate 15.



Dagsorden

1. Godkjenning av innkalling og saksliste
2. Valg av
 - a. Møteleder
 - b. Referent
 - c. To representanter til å underskrive protokollen
 - d. Tellekomité
3. Årsberetning 2021
4. Regnskap med revisjonsberetning for 2021
5. Innkomne saker:
 - 5.1) Forslag om oppgradering av inngangspartier
 - 5.2) Forslag om endringer av ordlyd i selskapets vedtekter
 - 5.3) Forslag til vedtektsendringer angående oppussingsarbeid og selskapets forsikringer
 - 5.4) Forslag til bytting av nøkkelsystemer og utbedring av gjerde i nr 3
6. Årsplan 2022/ Vedlikeholdsplan 2022
7. Budsjett 2022
8. Valg av styre og valg av revisor

Vel møtt!

Vennlig hilsen

Styret



Årsberetning 2021

St.Hanshaugterrassen II AS, Organisasjonsnummer: 933 342 387

Styrets sammensetning

Forrige ordinære generalforsamling i St.Hanshaugterrassen II AS valgte følgende styremedlemmer:

Thomas Lindgård Fagernes	Styret
Andreas Jansen Noreik	Styret
Ole Abildsnes	Styret
Aksel Torvik Knutsen	Vara til styret
Tine Takla	Vara til styret

Generelle opplysninger

Selskapet er positivt til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Styret har nå tre menn og en kvinne som varamedlem. Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø når eventuelle ressurser kjøpes inn ved rehabilitering eller lignende tjenester. Selskapet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Inventum AS. Vår kontaktperson er Pål Gulliksen. Selskapets revisor er Berge & Lundal Revisjonsselskap AS / Nor-Revisjon AS.



Eiendommen

St.Hanshaugterrassen II AS består av 16 aksjeeierseksjoner og ligger i Geitmyrsveien 3-5 i Oslo kommune. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Tjenester

St.Hanshaugterrassen II AS har avtale med Rentokil som er ekspert på skadedyrkontroll og som har jevnlig inspeksjon og utsetting av åtekasser. St.Hanshaugterrassen II AS har også avtale for trappevask med Alliansen renhold.

Forsikring

St.Hanshaugterrassen II AS er fullverdiforsikret i if. Avtale nr. SP591182.3.1. Med "fullverdiforsikring" menes at forsikringsselskapet har ansvaret for at selskapet til enhver tid har riktige forsikringssummer. Selskapets forsikringer omfatter: eiendomsforsikring (fullverdi), rettshjelpsforsikring (ansvar), kriminalitetsforsikring (ansvar) og styre- og ledelsesansvarsforsikring. Den enkelte aksjeeier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leiligheter. Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for at utstyret er tilstede og fungerer.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften) stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og



anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning:

Selskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Den enkelte aksjeeier eller bruker av den enkelte leilighet har ansvar for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Selskapets lån

Selskapet har sitt hovedlån i DNB. Restgjeld var 1.773.482,54 kroner per. 01.01.2022.

Internettløsning

Homenet er leverandør av internett-tjenester til selskapet. Den enkelte aksjeeier kan for egen regning bestille utvidet tjeneste for andre digitale tjenester samt eventuelle TV kanalpakker.

Styrets arbeid i 2021

- Det er blitt avholdt 11 styremøter i 2021 (både fysiske møter og digitale).
- Styret har foretatt sjekkrunder i oppgang 3 og 5 for skifting av lys på loft, brannvarslere og lignende.
- Det har vært oppfølging av reklamasjon på vindusarbeider utført av Kjetil Eriksen AS. Sistnevnte utførte overflatebehandling av stålbeslag og vinkeljern i 2021.
- Styret har forgjeves fulgt opp Fasadeeksperten AS vedrørende oppretting av arbeid utført på overlys i oppgang 3-5. Styret har besluttet å holde tilbake hele betalingen da vi ikke har fått dokumentasjon på utført arbeid. Nøkler er tilbakelevert fra Fasadeeksperten, og leverandør er varslet om styrets beslutning per e-post den 10. september 2021.
- Mye tid har gått til oppfølging av leilighet som ble renoverert i oppgang 3.
- Det er gjennomført dugnad vår og høst 2021.



- Ferdigstilling av hobbyrom i nr. 5 med riving av eksisterende vannkum, overflatebehandling av tak og vegger og oppsetting av nytt lysarmatur.
- Branntilsyn gjennomført våren 2021 resulterte i krav om utarbeidelse av brannrapport.
- Norsk Brannvern AS leverte i januar 2022 brannrapport som påkrevd.

Regnskap for 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Årets resultat er på 134.468 kroner som fremkommer i resultatregnskapet. Inntektene for 2021 var på 755.208 kroner. Kostnadene i 2021 var på 620.210 kroner.

Inntekts- og kostnadsoverslag for 2022 (budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2022.

Styret

Thomas Fagernes

Andreas J Noreik

Ole Abildsnes



Resultatregnskap 2021

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2021
Driftsinntekter			
Husleieinntekter		755 208	721 002
Sum driftsinntekter		755 208	721 002
Driftskostnader			
Driftsmessige kostnader	1	298 106	271 745
Honorarer	2	39 000	38 750
Strøm		13 935	9 798
Vedlikehold	3	119 881	99 683
Forsikring		74 001	70 387
Kontingent huseierforeningen		1 490	1 490
Pantegjeldsrenter		73 797	78 158
Sum driftskostnader		620 210	570 011
DRIFTSRESULTAT		134 998	150 991
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	61
Sum finansinntekter		0	61
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		530	365
Sum finanskostnader		530	365
NETTO FINANSPOSTER		(530)	(303)
ARSOVERSKUDD		134 468	150 688
OVERFØRINGER:			
Overført til annen egenkapital		134 468	150 688
SUM OVERFØRINGER		134 468	150 688



Balanse per 31.12.2021

EIENDELER	Note	2020	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygning	4,5	349 216	349 216
Aktiverte vedlikeholdsarbeider	4	1 749 836	1 749 836
Sum anleggsmidler		2 099 052	2 099 052
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		20 379	19 881
Husleierestanser		4 461	16 233
Bankinnskudd		643 290	467 084
Sum omløpsmidler		668 130	503 198
SUM EIENDELER		2 767 182	2 602 250
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1760 aksjer a kr. 63,63)	6	112 000	112 000
Sum innskutt egenkapital		112 000	112 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		764 159	629 691
Sum opptjent egenkapital		764 159	629 691
Sum egenkapital		876 159	741 691
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til DNB, opptatt i 2020	5	1 773 483	1 837 120
Sum annen langsiktig gjeld		1 773 483	1 837 120
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 133	0
Forskuddsbetalt husleie		92 310	20 427
Påløpte, ikke forfalte gjeldsrenter		3 098	3 012
Sum kortsiktig gjeld		117 540	23 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 767 182	2 602 250



St. Hanshaugterrassen II AS - Noter til regnskapet for 2021

Note 0 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er et boligaksjeselskap, og derfor ikke et eget skattesubjekt.

Note 1 Driftsmessige kostnader

	2021	2020
Kommunale avgifter	176 267	174 709
Drift internett	57 643	58 018
Søppeltransport	13 895	0
Lyspærer	500	433
Utvendige anlegg	15 398	4 353
Trappevask	21 610	21 667
Diverse driftskostnader (inkl. Rentokil)	12 793	12 565
Sum driftsmessige kostnader	298 106	271 745

Note 2 Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 19 625, og gjelder kun revisjon.

Note 3 Vedlikehold

	2021
Materialer fra Thaugland	55 898
Eiendomsrevisjon	32 250
Norsk Brannvern	25 055
Riving av betong	4 500
Navneskilt og husnummer	2 178
Sum vedlikehold	119 881

Note 4 Varige driftsmidler

Styret mener at det er unødvendig å avskrive bygningen, idet den faktiske verdien er langt høyere enn den bokførte verdien. Vedlikeholdsarbeider på bygningen i 1998, 2003 og 2016, samt vindusutskifting i 2002 er aktivert, likesom pipereparasjonen og søppelcontainere i 2013. Dette blir avskrevet i samme takt som avdragene på pantegjelden som ble opptatt i forbindelse med vedlikeholdsarbeidene for at resultatregnskapet skal bli mest mulig lik likviditetsregnskapet. Fordi gjelden er økt i 2020 blir det ikke foretatt noen avskrivning av vedlikeholdsarbeidene.

Vedlikeholdsarbeider 1998	400 000
Vindusmaling 2002	141 382
Vedlikeholdsarbeider 2003	459 484
Pipereparasjon og søppelcontainere 2013	895 253
Restaurering og rehabilitering 2016	1 503 338
Sum	3 399 457
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.19	-1 649 621
Årets avskrivning	0
Balanseført verdi pr 31.12.2021	1 749 836

Note 5 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Gjeld til kredittinstitusjoner **1 837 120**

Pantstillelser og lignende	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 773 482	Bygning	349 216

Note 6 Aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjonærer er beboerne. Alle aksjer har lik stemmerett, dog har hver aksjonær bare 138 stemmer.



Innkomne saker

5.1) Forslag til oppgradering av inngangspartier

Forslag meldt inn av Ingunn Hjertaas:

- 1. Det hadde vært fint med en bryter midt i gangen for automatisk åpning av dørene innenfra*
- 2. Foreslår å leie inn en stor matte til inngangen, da det blir svært glatt der på vinterstid.*
- 3. Håper også på en ny og sterkere magnet nederst på døren.*

Styrets vurdering:

1. Styret vurderer at dette vil kreve spesialtilpasning av dører og låssystem slik at dører automatisk kan åpnes og stå åpne i en periode utløst av trykk på knapp. Styret estimerer grovt at dette vil ha en kostnad på 50.000 kroner per inngang og at dette ikke er noe som selskapets økonomi tillater oss å prioritere.
2. Styret har spurt om Ingunn kan påta seg å kjøpe inn et par egnede matter inngangspartiene i nr 3 og 5. Styret mener det ikke er nødvendig å inngå avtale med leverandør for matteutleie.
3. Dette punktet legges til løpende vedlikeholdsliste.



5.2) Innspill til styret om oppdatering av selskapets vedtekter

Forslag meldt inn av Øystein Ulveraker:

Sidan behovet for ei oppgradering av vedtektene våre blei nemnt både på siste GF og i andre samanhengar, har eg sett litt på vedtektene i andre boligaksjeselskap, og konsultert lovdata og Dag Stadheims grundige Håndbok for styremedlemmer. Håpar styret kan ha nytte av dette innspelet i arbeidet med oppgraderinga.

Styrets vurdering:

Styret takker for innspill og foreslår opprettelse av en arbeidsgruppe som ser på innhold og formuleringer i selskapets vedtekter og utarbeider et konkret forslag til konstruktive forbedringspunkter.



5.3) Forslag til vedtektsendringer angående oppussingsarbeid og selskapets forsikringer

Forslag meldt inn av Anne Jahr og Øystein Ulveraker

I forbindelse med generalforsamlingen ønsker vi å melde inn en sak om behov for endringer i selskapsvedtektene basert på erfaringene vi har hatt gjennom byggearbeidene i 2. etasje over/under våre leiligheter i oppgang 3. Videre er det behov for å se på selskapets forsikringer. Også her har byggearbeidene vist at den enkelte aksjeeier kan endre med betydelige kostnader som må dekkes privat av den skadelidte.

Konkrete innspill til vedtektsendringer oversendes på et senere tidspunkt. Behovet for endringer er spilt inn til styret tidligere, og om styret selv har utformet forslag mottar vi gjerne det så snart som mulig.

Styrets vurdering:

Styret kan ikke se å ha mottatt konkrete innspill, og vi foreslår opprettelse av en arbeidsgruppe som ser på innhold og formuleringer i selskapets vedtekter og utarbeider et konkret forslag til konstruktive forbedringspunkter.



5.4) Forslag om å bytte nøkkelsystemer

Forslag innmeldt av Aksel Knutsen

Jeg ønsker å foreslå bytte av nøkkelsystemer slik som fx Unloc tilbyr. Dette hadde gjort det sømløst å komme inn i boder.

Ønsker også å fikse gjerdet i #3. Dette er ødelagt og har vært ødelagt lenge

Styrets vurdering:

Styret har bedt Axel om å estimere kostnader for denne type låssystem og vil ta stilling til forslaget når dette foreligger.

Utbedring av gjerde legges til selskapets vedlikeholdsliste.



Årsplan St. Hanshaugterrassen II AS, 2022

1) Oppfølging av eksisterende / «ferdigstilte» prosjekter.

Vindusmaling / reklamasjon, styret er i dialog med Kjetil Eriksen A/S om utbedring av følgende:

i. Noe dårlig overflatebehandling

ii. Noe rust på vinkeljern.

iii. Noen små lekkasjepunkt

2) Bakgård / forhager

Videre oppgraderinger etter innspill fra beboerne (20.000 igjen i budsjett).

3) Piper og frostsprengte topper på tak. I tillegg noe knust takstein. Dette sikres og utbedres senest i løpet av 2022.

4) Bruksendring av vaskekjellere. Vaskekjeller i nummer 5 er bygget om på dugnad. Budsjett for oppgradering av rom i nummer 3 videreføres (15.000).

5) Dugnad vår 2022 og høst 2022. Vårdugnad foreslått onsdag 4 mai.

6) HMS og brannrunder to ganger pr år utføres av styret.

7) Inspeksjonsrunder sett opp mot vedlikehold hver 3. måned

8) Oppfølging av pålegg fra branninspeksjon

9) Male baktrapper



Vedlikeholdsplan

Forslag vedlikeholdsplan de neste årene fra år 2021:

- 1) Oppfølging av eksisterende / «ferdigstilte» prosjekter inkl vindusmaling / reklamasjon
- 2) Piper og frostsprengte topper på tak. I tillegg noe knust takstein.
- 3) Noe utbedring av murerarbeid på fasade. I tillegg kreves det murerarbeid rundt enkelte vinduer/verandaer grunnet skader/slitasje.
- 4) Gjennomføre el-kontroll fellesanlegg.
- 5) Maling av baktrapper opp mot loft
- 6) Utbedring av forhager / bakgård.
- 7) Oppgradering av fellesarealer kjeller.
- 8) Oppfølging av pålegg fra brannvesenet.



Budsjett 2022

Styret foreslår et budsjett for 2022 med inntekter på til sammen 779.264 kroner og kostnader på 673.152 kroner, se tabell under for detaljer. Forslaget innebærer en foreslått økning av fellesutgifter på 4 % fra og med mai, noe som anses som nødvendig for at inntektene skal holde tritt med den generelle prisstigningen. Overskuddet avsettes til vedlikeholdsfond.

Styrets forslag til vedtak:

“Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til budsjett for 2022, inkludert økning av fellesutgifter på 4 % fra og med mai.”



BUDSJETT 2022

Driftsinntekter	
Husleieinntekter	759,023
foreslått økning 4 % (fom. mai)	20,241
Sum	779,264
Driftsmessige kostnader	
Kommunale avgifter	190,717
Drift fibernett	57,948
Søppeltransport	14,034
Utvendige anlegg	5,000
Trappevask	21,540
Diverse driftskostnader (inkl Rentokil)	12,879
Sum	302,118
Honorarer	
Forretningsførsel	20,000
Revisjon	20,000
Sum	40,000
Strøm	20,000
Vedlikehold	
Vedlikehold 1: piper	30,000 Videreført fra 2021
Vedlikehold 2: diverse murerarbeider	10,000
Vedlikehold 3: bakgård/forhager	20,000 Forutsetter dugnadsinnsats
Tiltak brann	25,000
El kontroll	20,000
Trimrom	15,000 Forutsetter dugnadsinnsats
Diverse	25,000
Sum	145,000
Forsikring	74,544
Avskrivning på varige driftsmidler	0
Annen driftskostnad	1,490
Pantegjeldsrenter	90,000
Sum kostnader	673,152
Netto finansposter	0
Resultat	106,111



Valg av styre for St. Hanshaugterassen II AS 2022

Forslag til styre:

Styreleder: Thomas Fagernes

Styremedlem: Andreas Jansen Noreik

Styremedlem: Ole Abildsnes

Varamedlem: Tine Takla

Varamedlem: Aksel Knutsen

Valg av revisor:

Nor-Revisjon AS



Vedlegg: Brannteknisk tilstandsanalyse



Brannteknisk tilstandsanalyse



Geitmyrsveien 3-5, 0171 Oslo

Gnr: 217 Bnr: 159 og 160	Utarbeidet av RiBr: Håkon S Brevik	Kontrollert av RiBr: Svein-Aage Wulff
Dato: 25.01.2022	Revisjonsnummer: Revisjon 1	Oppdragsgiver: St. Hanshaugterrassen 2 AS
Revisjon 1: Oppdatert tiltak dører og nødlys. Vedlegg utbedring av dører.		



Innholdsfortegnelse

1. Innledning	3
1.1 Formål med tilstandsanalysen	3
1.2 Opplysninger om bygget	3
1.3 Areal og virksomhet i byggene	4
1.4 Beskrivelse av bygget	4
1.5 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen	4
1.6 Referansenivå for brannsikkerheten	5
1.7 Bygningsbrannklasser	5
1.8 Følgende skal være egne brannceller	5
1.9 Oppdragsgiver	5
1.10 Sammendrag	6
1.11 Handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge	7
2. Beskrivelse av branntekniske krav	8
2.1 Definisjoner	8
2.2 Brannklasseinndeling av materialer og bygningsdeler	10
2.3 Avstand mellom bygninger og mellom grupper av bygninger	10
2.4 Bygningsdelers brannmotstand	11
2.5 Kledningers og overflaters branntekniske klasse	11
2.6 Ikke-bærende ytterveggers brannmotstand	11
2.7 Rømningsvei	12
2.8 Dør i rømningsvei	12
2.9 Vindu som rømningsvei	12
2.10 Markering, ledelys og henvisning	12
2.11 Brannventilasjon	13
2.12 Adkomst for brannvesenet	13
2.13 Slokkeredskap	13
3. Brannteknisk tilstandsvurdering	14
3.1 Branntekniske installasjoner	14
3.2 Tilstandsgrad (TG)	14
3.3 Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak	15
3.4 Bilder fra befarings	18
Vedlegg: Brannteknisk forbedring av bevaringsverdige trapperomsdører	19



1. Innledning

1.1 Formål med tilstandsanalysen

Formålet med tilstandsanalysen er å avdekke den branntekniske tilstanden til bygningsmassen. Tilstandsrapport etter denne anvisningen tilfredsstiller analysenivå 1 i NS 3424. Styret har kontaktet Norsk Brannvern for å få en brannteknisk gjennomgang. Brann- og redningsetaten har utført tilsyn på objektet.

Brannteknisk tilstandsanalyse på nivå 1, kan iht. *NBI 720.306* fungere som en dokumentasjon av brannsikkerheten i bygningen og dermed inngå som tilfredsstillende dokumentasjon for tilsynsmyndighet (brannvesenet). Tiltakslisten er kun et forslag til eier om hvilke branntekniske mangler som bør utbedres for å ivareta minimumskravene fastsatt i *Byggeforskrift 1985*.

1.2 Opplysninger om bygget

Adresse	Geitmyrsveien 3-5, 0171 Oslo
Gårds- og bruksnummer	Gnr: 217 og Bnr: 159 og 160
Eier	St. Hanshaugterrassen 2 AS
Byggeår	1923
Antall etasjer	4 tellende etasjer pluss kjeller og loft (iht. BF85 23:11).
Brutto areal	Geitmyrsveien 3 har grunnflate ca. 360 m ² (norgeskart). Geitmyrsveien 5 har grunnflate ca. 320 m ² (norgeskart).
Ombygginger / Endringer	-
Antall boenheter	16 boenheter fordelt på to oppganger. 8 boenheter pr. oppgang.
Antall næringslokaler	-
Bæresystem	Etasjeskiller, ytter- og bærevegger av tegl og betong.
Type trapperom	To hovedtrapperom og to baktrapperom, samtlige er åpne trapperom Tr 1.
Antall rømningsveier	2
Heis	-
Bygningsbrannklasse	BKL 2
Type bygning	1890-bygård
Seksjonering	Ok.
Brannalarmanlegg	Ja – Brannpanel Ei 411 H fra Trygg&Sikker.
Sprinkleranlegg	-
Røykventilasjon	Vindu til åpning i trapperom.
Nødlys	-
Brannenergi	Antar 50-400 MJ/m ²
Brannvesen	Innsatstid anses å være mindre enn 10 min.
Lagring av farlig stoff	-



1.3 Areal og virksomhet i byggene

Plan	Bruttoareal	Type virksomhet	Tellende etasje	Antatt brannbelastning
Kjeller	Ca. 360 m ²	Boder, vaktmesterrom	Nei	50-400 MJ/ m ²
1.-5. etasje	Ca. 360 m ²	Boligformål	Ja	50-400 MJ/ m ²
Loft	Ca. 360 m ²	Boder	Nei	50-400 MJ/ m ²

Med unntak av bruttoarealet så er byggene mer eller mindre identiske.

1.4 Beskrivelse av bygget

Byggene er såkalte 1890-bygårder på 4 etasjer pluss kjeller og loft. Det er 16 boenheter, 8 boenheter i hvert bygg. Samtlige boenheter har tilgang på 2 trapperom, en hovedtrapp og en baktrapp. Hovedtrapperommet og trappeløpet er av betong/tegl. Baktrapperommet er av betong/tegl med et trappeløp av tre. Trapperommene har tilgang på kjeller. Kjeller består av boder og vaktmesterrom. Taket i kjeller består av tegl/betong. Loft består av boder. Det er originale dører mot boenhetene i begge trapperom. Boenhetene er gjennomgående. Samtlige boenheter har vindu/balkong mot gate og bakgård. Taket i hovedtrapperommene er av glass.

Det er installert brannalarmanlegg fra Trygg&Sikker som dekker fellesarealer (baktrapp, loft og kjeller) og boenheter. Dette er koblet opp mot brannvesenet. Brannalarmanlegget dekker ikke hovedtrapp. Det er montert sløkkeutstyr i enkelte fellesarealer. Det er ikke montert nødlys i bygget.

Brannvesenet har god tilgang til bygget fra gate. Oppstillingsplass og tilkobling til vannforsyning for brannvesenet er ikke undersøkt nærmere.

Tabell som gir oversikt over rømningsveier:

Etg.	1	2	Beskrivelse
Kjeller		x	Åpent trapperom + åpent trapperom
1-2		x	Åpent trapperom + åpent trapperom + under 5 m fra underkant vindu/balkong til terreng
3-4		x	Åpent trapperom + åpent trapperom
Loft	x		Åpent trapperom (baktrapp)

1.5 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen

Norsk Brannvern AS har ikke fått informasjon fra eier om at det foreligger noen spesielle tillatelser, dispensasjoner eller lignende fra bygningsmyndighetene for den aktuelle bygningen. Det er utført tilsyn på objektet.



1.6 Referansenivå for brannsikkerheten

For eksisterende bygninger gjelder *Brann- og eksplosjonsvernloven* og *Forskrift om brannforebygging* med veiledning, som skal sikre at brannsikkerheten blir opprettholdt i enhver bygning, og stiller en rekke minimumskrav til brannsikring når det gjelder organisatoriske tiltak, tekniske tiltak og dokumentasjon.

I henhold til *Forskrift om brannforebygging* § 8 skal eier av byggverket oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF 85) eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Person sikkerheten skal alltid prioriteres.

1.7 Bygningsbrannklasser

I bygning som skal brukes til flere av de anvendelser som er omtalt i kap. 31 til 39 i Bf 85, skal rom med forskjellige anvendelse skilles i henhold til den anvendelse som gir de strengeste krav.

- Boligblokk på 4 tellende etasjer har bygningsbrannklasse 2 (tabell 31:1, BF 85).

Bygget tildeles bygningsbrannklasse 2, BKL 2.

1.8 Følgende skal være egne brannceller

- Rømningsvei (trapperom).
- Hver boenhet.
- Kjellerareal.
- Loft.
- Tekniske rom.

1.9 Oppdragsgiver

Oppdragsgiver er St. Hanshaugterrassen 2 AS. Til stede på befaring 06.10.2021 fra styret var Andreas Noreik samt Håkon Brevik fra Norsk Brannvern AS. Befaringen omfattet fellesarealer (trapperom, og kjeller).



1.10 Sammendrag

1. Dør til boenhet i hovedtrapperom er originaldør uten merking. Enkelte dører lukker ikke tilstrekkelig.
2. Dør til boenhet i baktrapp er uklassifisert.
3. Dør fra begge trapperom til kjeller er uklassifisert med selvlukker.
4. Dører til loft og boder fra trapperom er uklassifiserte.
5. Det mangler håndslukker i hovedtrapperom og på loft.
6. Det er observert gjennomføringer i kjeller og i trapperom som ikke er forskriftsmessig tettet.
7. Dører til boenheter har ikke tilstrekkelig brannmotstand. Fare for at begge trapperom kan bli sperret av brannrøyk.
8. Det er ikke nødlys i fellesareal.
9. Det er glasstak i hovedtrapperom. Antar at det ikke er noen form for ventilasjon i hovedtrapperom.
10. Det mangler detektorer i hovedtrapperom.
11. Det mangler orienteringsplan.
12. Det er ikke dokumentert at autorisert kontroll av det elektriske anlegget er blitt utført.
13. Det er ikke dokumentert at HMS og internkontrollsystemet tilfredsstiller forskriftskrav.

Det er viktig at tiltak for personsikkerhet følges opp snarest. Nedenfor er det satt opp en handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge. Denne er utarbeidet som hjelp for styrets videre arbeid. Det er viktig at det settes i gang en plan for gjennomføringen av disse tiltakene, slik at de kan lukkes innen foreskrevet tidsrom beskrevet i punkt 3.2.

Likeledes er det viktig at styret fortsetter å følge opp sitt ansvar som er lovpålagt iht. internkontrollforskriften, når det kommer til dokumentasjon og utførelse av HMS.

Vi anbefaler å sette inn følgende rapporter i styrets brannperm:

- denne tilstandsrapporten
- rapporter og dokumentasjon fra brann- og redningsetaten
- servicerapporten til håndslukkere
- servicerapporten til brannalarmanlegget
- servicerapporten til nødlys



2021

NORSK BRANNVERN

REVISJON 1

1.11 Handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge

Dette er kun en kort oppsummering av tiltakene. Se punkt 3.3 for mer detaljert info av både avvik og tiltak.

Tilstandsgrad 3

Prioritet	Avvik nr.	Oppsummering av tiltak	Ferdigstilles innen dato
1	2	Montere og merke slukkeutstyr i fellesarealer. Inngå serviceavtale.	
2	6	Montere nødlys i fellesareal. Inngå serviceavtale.	
3	1	Utbedre dører til boenheter. Eventuelt ordne en sluseløsning ved hoveddør.	
4	5	Dører til boenhetene må utbedres for å opprettholde rømningsvei som en branncelle.	

Tilstandsgrad 2

Prioritet	Avvik nr.	Oppsummering av tiltak	Ferdigstilles innen dato
5	4	Utbedre gjennomføringer i branncellebegrensede bygningsdeler.	

Tilstandsgrad 1

Prioritet	Avvik nr.	Oppsummering av tiltak	Ferdigstilles innen dato
6	8	Utbedre brannventilasjon trapperom.	
7	9	Montere flere detektorer slik at hovedtrapp dekkes. Eventuelt oppgradere brannalarmanlegget til et kategori 2 anlegg. Montere orienteringsplan.	

Ikke undersøkt

Prioritet	Avvik nr.	Oppsummering av tiltak	Ferdigstilles innen dato
8	3	EL-kontroll.	
9	7	HMS/Internkontroll.	



2. Beskrivelse av branntekniske krav

Utdrag av de mest aktuelle minimumskrav til bygningen(e) (BF 85) som anses å være relevante for denne branntekniske tilstandsanalysen. For mer utfyllende informasjon følg henvisninger og se i BF 85. Bygning skal gi tilfredsstillende sikkerhet mot brann og spredning av brann. Den skal være utført med sikte på rask rømning og effektiv sløkking.

2.1 Definisjoner

Brannalarmanlegg

Anlegg for deteksjon og alarm av brann bestående av branndetektor, alarmgiver og eventuelt en sentral hvor man kan se hvor brann er detektert.

Brannbelastning

Den samlede varmemengde som frigjøres ved fullstendig forbrenning av alt brennbart materiale, både det som inngår i bygningens deler, fast innredning og det som oppbevares i bygningen.

Brannbelastning – spesifikk

Brannbelastningen i en branncelle eller bygning fordelt på arealet av omgivende (begrensende) konstruksjoner. Spesifikk brannbelastning angis i MJ/m².

Branncelle

Avgrenset del av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen i løpet av fastsatt tid. I de konstruksjoner som omgir branncellen, kan det være deler med mindre brannmotstand, f.eks. vinduer og dører, hvis brannens spredning gjennom disse kan hindres ved brannvesenets normale innsats eller på annen måte.

Branndekke

Horisontal, bærende bygningsdel, minst A 120, uten åpninger, opplagt på konstruksjon med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m² kreves så høy brannmotstand at dekket bibeholder de egenskaper som kreves av den under brannen.

Brannjør – selvlukkende

Brannklassifisert dør som automatisk lukker slik at den oppfyller de krav som stilles til dør i vedkommende klasse. Betegnes med S.

Brannmotstand

Den tid angitt i minutter som en bygningsdel motstår opphetning med bibehold av de egenskaper som kreves av den. Brannmotstanden bestemmes ved normert prøving eller beregning.

Brannsluse

Branntrygt rom som danner rømnings- eller forbindelsesveg gjennom et brannteknisk skille. Brannslusens dører og luker skal være selvlukkende og utført slik at slusen kan passeres uten at mer enn en dør eller luke må åpnes av gangen. Ventilasjon av brannslusen skal ikke foregå gjennom åpninger til de rom som betjenes av slusen.

**Branntrygt rom**

Rom skilt fra tilstøtende om og fra det fri ved bygningsdel minst A 60, og på fundament minst i samme klasse. Dør eller vindu til det fri kan utføres uten krav til brannmotstand hvis brann ikke kan spres gjennom slike åpninger.

Brannvegg

Vegg minst A 120, uten åpninger, og på fundament med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m² kreves så høy brannmotstand at veggen bibeholder de egenskaper som kreves av den under brannen.

Brannventilasjon

Ventilasjon til utlufting av røyk, varme gasser o.a. under brann.

Brennbart materiale

Materiale som ved prøving ikke fyller kravene til ubrennbart materiale.

Bruksenhet

En samling rom eller lokaler som sammen anvendes i en bestemt hensikt (f.eks. bolig, kontor) av en bruker. Bruksenhet kan bestå av en eller flere brannceller.

Bygningsbrannklasse

Et sett krav til brannmotstand i en bygnings bærende og skillende konstruksjoner.

Ledelys

Lysanlegg med egen strømkilde som tennes automatisk ved svikt i hovedbelysningen og som gir tilstrekkelig lys til og i rømningsvei.

Markeringslys

Permanent lyskilde som belyser eller gjennomlyser markeringsskilt.

Rømningsvei

Forbindelse mellom branncelle og det fri, spesielt tilrettelagt for rømning ved brann.

Røykvarsler

Detektor sammenbygget med alarminnretning som utløses av røyk og gir alarm med minimum 85 dB(A) lydstyrke 3 m fra detektoren.

Sprinkleranlegg

Stasjonært slokkingsanlegg.

Trapperom – åpent

Trapperom som har direkte forbindelse gjennom dør til bruksenhet.

Trapperom – lukket

Trapperom som har forbindelse til bruksenhet bare gjennom korridor, og som er lukket med dør B 30 eller F 30 mot korridor.



Trapperom – branntrygt

Lukket trapperom utført som branntrygt rom uten forbindelse til kjeller.

Trapperom – røykfritt

Branntrygt trapperom med forbindelse til bruksenhet bare gjennom rom åpent mot det fri (f.eks. balkong).

Ubrennbart materiale

Materiale som ved prøving fyller kravet til ubrennbarhet.

2.2 Brannklasseinndeling av materialer og bygningsdeler

Materialer, bygningsdeler, kledninger og overflater klassifiseres etter sine branntekniske egenskaper på grunnlag av prøving eller beregninger. Departementet kan avgjøre om ikke-klassifiserte materialer tilfredsstillers forskriftens krav.

Klassene er følgende (etter BF 85):

Materialer	• ubrennbare og brennbare.
Bygningsdeler	• A 10, A 15, A 30, A 60, A 90 m.fl. • B 15, B 30, B 60, B 90 m. fl. • F 15, F 30, F 60, F 90 m.fl.
Golvbelegg	• G
Kledninger	• K1-A, K1 og K2.
Overflater	• In1, In2, In3 for innvendige flater, • Ut1, Ut2 for utvendige
Selvlukkende	• S

Bokstaven A betyr at bygningsdelen praktisk talt helt består av ubrennbare materialer.

Bokstaven B betyr at bygningsdelen kan inneholde brennbare materialer i den utstrekning dens branntekniske funksjon tillater det.

Bokstaven F betyr at bygningsdelen er flamme- og røykbegrensende.

Tallet i klassebetegnelsen angir i minutter den tid som bygningsdelen ved normert brannprøving eller beregning motstår opphetning med bibehold av de egenskaper som kreves av den.

2.3 Avstand mellom bygninger og mellom grupper av bygninger

Det stilles ingen krav til avstand mellom bygninger som er skilt med brannvegg.



2.4 Bygningsdelers brannmotstand

Bærende eller branncellebegrensende vegg skal ha brannmotstand etter tabellen under. For vegger med brennbar isolasjon gjelder dessuten 30:515 i BF85. For yttervegger i brannceller som kan utsettes for strålevarme gjennom vindu, dør eller annen åpning i annen branncelle i samme bygning, gjelder bestemmelsene i 30:322 i BF85 tilsvarende.

Bygning inndeles på hensiktsmessig måte i brannceller med konstruksjon etter tabell under. Brannceller må ikke ha form eller innredning som gjør varsling og rømning ved brann vanskelig. Sjakter som ikke ligger i tilknytning til trapperom skal utføres som egne brannceller. Dører i branncellebegrensende vegger skal minst ha 1/2 av veggens brannmotstand. Heismaskinrom, ventilasjonsrom, søppelrom for felles søppelnedkast og fyrrom skal være branncelle A 60 for brann innenfra. Hver bruksenhet (boenhet) skal utgjøre egen branncelle.

Bygningsbrannklasse	2
Bærende hovedsystem	A 60
Sekundære bærende deler, etasjeskiller som ikke er stabiliserende	B 60
Ikke-bærende branncellebegrensende bygningsdel (unntatt yttervegg)	B 60
Bygningsdel som omgir trapperom og heissjakt utenom trapperom	A 60
Trappeløp	A 30

2.5 Kledningers og overflaters branntekniske klasse

Bygningsbrannklasse	2
Innvendig overflate	In2
Utvendig overflate	Ut1
Innvendig kledning	K1
Utvendig kledning	K1
Særkrav for rømningsvei	
Innvendig overflate	In1
Innvendig kledning	K1-A

2.6 Ikke-bærende ytterveggers brannmotstand

Bygningsbrannklasse	2
Vegger som kan rekkes for slokking fra utsiden	B 30
Vegger som ikke kan rekkes for slokking fra utsiden	A 30



2.7 Rømningsvei

Rømnings vei skal på en oversiktlig måte føre til det fri uten lommer, retningsforandringer el. som kan hindre personer fra å komme ut under brann. rømningsvei skal være egen branncelle. Heis og rulletrapp skal ikke regnes som rømningsvei. Antall rømningsveier er avhengig av bygningens bruk, antall etasjer og antall mennesker. Fri bredde i rømningsvei skal minst være 10 mm pr. person og ikke mindre enn 900 mm. Golvbelegg skal være klasse G.

Fra branncelle I 1. til 8. etasje og med golv inntil 22 m over terreng er krav til rømningsvei:

- direkte utgang til terreng, eller
- to trapperom, eller
- ett branntrygt trapperom.

Fra branncelle skal annet hvert rom i etasjer som ikke har direkte tilgang til det fri eller til rømningsvei, ha minst ett vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsvei. Vindu (balkong) med underkant høyest 5,0 m over planert terreng eller vindu (balkong), som er tilgjengelig for brannvesenets stiger kan erstatte ett åpent eller lukket trapperom som rømningsvei. Må tilfredsstille krav til rømningsvindu – se punkt 2.9.

2.8 Dør i rømningsvei

Dør i rømningsvei i bygning skal slå ut i rømningsretningen. Dette krav gjelder ikke dør til boenhet. Dører skal tilfredsstille minimums krav i tabell.

Plassering av dør	Bygningsbrannklasse – 2
Branncelle – åpent trapperom	B 30 S
Kjeller – trapperom	B 60 S
Loft – trapperom	B 30 S
Teknisk rom	A 60

2.9 Vindu som rømningsvei

Vindu som skal regnes som rømningsvei, skal i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør 1,5 m. Høyden skal minst være 60 cm og bredden minst 50 cm. Vinduets underkant skal ikke være mer enn 1 m over golvet, hvis det ikke er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet.

2.10 Markering, ledelys og henvisning

Markeringslys, markeringsskilt og henvisningsskilt til og i rømningsveier, til sløkkeutstyr og til brannmelder skal utføres etter NS 4210. Markeringslys til og i rømningsvei skal være grønt (farge 104 etter NS 4054). Bygning med flere enn 2 etasjer skal ha ledelys.



2.11 Brannventilasjon

I bygning med flere enn 2 etasjer skal trapperom ha brannventilasjon. For bygninger med inntil 8 etasjer kan brannventilasjonen skje gjennom vindu i trapperom. Størrelse på vindu må minimum være 1 m².

2.12 Adkomst for brannvesenet

Der fasade skal være tilgjengelig for slokking, eller rømning skal kunne foregå over brannvesenets materiell, kan bygningsrådet kreve kjøreatkomst for brannvesenet, hvis forholdene gjør dette nødvendig. Hvor bærbar stige skal brukes i redningsinnsats skal gangavstand fra bil til aktuelle rømningssteder ikke være over 50 m. Se *Veiledningen Tilrettelegging for rednings og slokkemannskap (OBRE)* for ytterligere informasjon fra det lokale brannvesen.

I bygning med flere enn to etasjer skal det være atkomst utenfra gjennom takluke til loft. Hvis loftet er inndelt i flere brannceller, skal det være atkomst til hver celle. Hvis det ikke er atkomst til yttertak over brannvesenets stiger, skal det være atkomst til yttertak fra minst ett trapperom. Atkomst fra trapperom til yttertak skal være skilt fra loftet. Skillet skal ha brannmotstand som branncellebegrensende bygningsdel.

2.13 Sløkkeredskap

Der det kreves brannslange og håndsløkkeapparat, skal disse være hensiktsmessig plassert, godt synlige og lett tilgjengelige. Deres plass skal være tydelig merket etter NS 4210. Det anbefales å følge de nyeste kravene etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.



3. Brannteknisk tilstandsvurdering

3.1 Branntekniske installasjoner

- Brannalarmanlegg koblet opp mot brannvesenet.
- Håndslukkere/brannslanger montert i fellesareal.
- Etterlysende markeringsskilt (disse er ikke montert).

3.2 Tilstandsgrad (TG)

Tilstandsgrad	Tilstand ift. referansenivå	Betydning	Tidsplan for utbedring
TG 0	Ingen avvik	Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Løsningen tilfredsstiller FOB § 8. Ingen tiltak nødvendig, men anbefalt.	Ikke krav om utbedring, men anbefalt.
TG 1	Mindre avvik	Avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig for referansenivået. Liten betydning for personsikkerheten. Kan være løsninger som var tillatt da bygget ble oppsatt eller gitt som dispensasjon fra bygningsmyndighetene.	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 2-5 år.
TG 2	Vesentlige avvik	Vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Mangler på vesentlig dokumentasjon eller feil utførelse / vedlikehold.	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
TG 3	Alvorlig avvik	Avvik fra referansenivå. Fare for liv og helse og behov for strakstiltak.	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
TGIU	Ikke undersøkt	Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse. Mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for dypere undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik.	Bør undersøkes nærmere.



3.3 Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak

Avvik nr.	Registrerte avvik	Beskrivelse av tiltak	TG
1	Dører		3
	a. Dør til boenhet i hovedtrapperom er originaldør uten merking. Enkelte dører lukker ikke tilstrekkelig.	a. Dører til boenheter skal være B 30 S med røyktettelst (EI2 30 SC) eller bedre. Dører må byttes eller utbedres tilnærmet lik B 30. Dersom dør utbedres må det dokumenteres hva som blir gjort, og at dør får brannmotstand tilnærmet lik B 30. Eller så er det en mulighet å opprette sluse/gang innad i boenheten. Se vedlegg for mer informasjon.	
	b. Dør til boenhet i baktrapp er uklassifisert.	b. Dør til boenhet fra baktrapp skal være B 30 S med røyktettelst.	
	c. Dør fra begge trapperom til kjeller er uklassifisert med selvlukker.	c. Dør til kjeller i trapperom skal minst være B 60 S med røyktettelst (EI2 60 SC) eller bedre.	
	d. Dører til loft og boder fra trapperom er uklassifiserte.	d. Dører til loft og boder skal være B 30 S med røyktettelst.	
		Dersom nåværende dører ikke kan dokumenteres med skilt i dørkarm eller tilsvarende dokumentasjon må disse byttes/utbedres etter krav i kolonnen til høyre.	
2	Slokkeutstyr		3
	Det mangler håndslukker i hovedtrapperom og på loft.	Det skal være håndslukkere montert på vegg og merket med etterlysende plogskilt i fellesareal.	
	Det er håndslukkere i baktrapp og brannslanger i kjeller.	Det skal være brannslukkeutstyr for effektiv slokkeinnsats i brannens startfase. Pulver- og skumapparater skal være 6kg og minst 21A (55A er anbefalt), brannslange skal være tilkoblet vanntilførsel.	
		Det er krav til serviceavtale på slokkeutstyr.	
3	Elektrisk		IU
	Det er ikke dokumentert at autorisert kontroll av det elektriske anlegget er blitt utført.	Forsikringsforetak anbefaler at det skal foretas EL-kontroll minimum hvert 5. år av autorisert firma.	
4	Brannskille		2
	Det er observert gjennomføringer i kjeller og i trapperom som ikke er forskriftsmessig tettet.	Rørgjennomføringer og tilslutninger i fellesarealer branntettes forskriftsmessig iht. krav. Se punkt 2.4 <i>Bygningsdelers brannmotstand</i> for krav.	



2021

NORSK BRANNVERN

REVISJON 1

5	Rømningsveier	3
	Samtlige boenheter har tilgang på to trapperom og balkong/vindu.	
	Trapperom er definerte rømningsveier og skal være egne brannceller. Når dører til boenheter ikke har tilstrekkelig brannmotstand brytes dette og det er fare for at begge trapperom kan bli sperret av brannrøyk.	For å ivareta trapperom som egen branncelle skal bygningsdeler som omgir trapperommet ha en brannmotstand på A 60. Det skal ikke være gjennomføringer eller hull som bryter dette. Se avvik nr. 4. Det samme gjelder dørene mot trapperommene. Disse må byttes i henhold til kravene i avvik nr. 1.
6	Nødlys	3
	Det er ikke nødlys i fellesareal.	Det er krav til ledelys for bygg over 2 etasjer. Det må monteres ledelys i trapperom og kjeller. Det er mulig å bruke etterlysende markeringsskilt, men ta trengs det avtale med firma som kan stå ansvarlig for bruk av skiltene. Det må monteres markeringslys over dører til rømningsvei i kjeller og over utgangsdører.
		Serviceavtale må inngås på nødlys.
7	HMS/Internkontroll	IU
	Det er ikke undersøkt om HMS og internkontrollsystemet er tilfredsstillende.	Eier er pliktig til å ha nødvendig HMS dokumentasjon. Dokumentasjonen må inneholde: a) Lover og forskrifter som gjelder for virksomheten. b) Beskrivelse av objekt/virksomhet. c) Brannvesenets innsatsmuligheter. d) Mål for HMS arbeidet. e) Virksomhetens brannvernorganisasjon, ansvarsforhold og oppgavefordeling. f) Risikoanalyse med handlingsplan. g) Rutiner for varsling og sløkking / branninstrukser. h) Unormal eller sterk varierende risiko med eventuelle tiltak. i) Opplæring og øvelser. j) Rutiner/avtaler på ekstern kontroll/vedlikehold og ettersyn av aktive og passive brannsikringstiltak.



2021

NORSK BRANNVERN

REVISJON 1

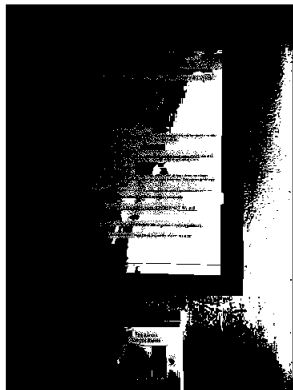
- | | | |
|---|---|----------|
| <p>8 Brannventilasjon</p> <p>I baktrapp er det vinduer til lufting. Disse utgjør mer enn 1 m².</p> <p>Det er glasstak i hovedtrapperom. Antar at det ikke er noen form for ventilasjon i hovedtrapperom.</p> | <p>Det er krav til brannventilasjon. For bygg med færre enn 8 etasje kan dette kan skje via vindu til åpning. anbefaler å utbedre slik at dette kan reguleres fra inngangsparti.</p> | <p>1</p> |
| <p>9 Brannalarmanlegg</p> <p>Det er montert brannalarmanlegg med detektorer i fellesareal. Det mangler detektorer i hovedtrapperom.</p> <p>Det mangler orienteringsplan.</p> | <p>Det anbefales at brannalarmanlegget oppgraderes til et heldekkende EN-54 godkjent brannalarmanlegg kategori 2 prosjektert iht. gjeldende TEK.</p> <p>Det er krav til serviceavtale på brannalarmanlegg.</p> <p>Det monteres orienteringsplan ved brannsentral med nødvendig informasjon om bygget for brannvesenet (ref. NS 3960).</p> | <p>1</p> |



3.4 Bilder fra befaring



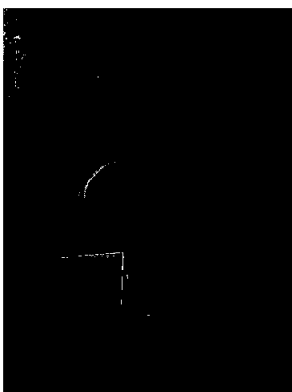
Brannslange med plombering



Brannalarmanlegg



Detektor i baktrapp



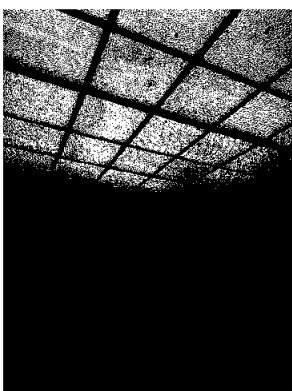
Gjennomføring i baktrapp



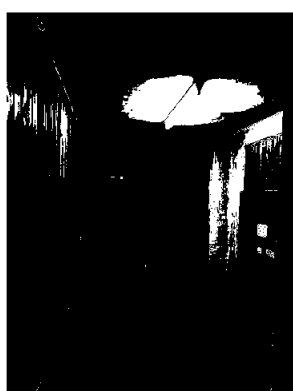
Dør til loft i baktrapp



Dør til boenhet i hovedtrapp



Første del av glasstak



Bod i kjeller



Uklassifisert dør til kjeller



Oslo kommune

Informasjonsark

Brannteknisk forbedring av bevaringsverdige trapperomsdører

Innholdsfortegnelse

Innledning

1. Dørens tekniske egenskaper og økonomiske verdi
2. Krav om forbedring og vurdering av behov
 - Krav
 - Søknadsplikt
 - Krav til trapperomsdørers brannmotstand
3. Brannteknisk forbedring av dørfeltene - Oslo kommunes momentliste
 - Karm/vegg
 - Karm/dørblad
 - Hengsler
 - Låser og håndtak
 - Dørlukkere
 - Brannhemmende maling og lakk
 - Dører med glassfelt
4. Oppsummering



Innledning

Dette informasjonsarket beskriver anbefalte løsninger for brannteknisk forbedring av gamle trefyllingsdører med og uten glassfelt til 30 minutters brannmotstand. En slik forbedring er aktuell for trapperomsdører i eldre bygårder med bevaringsverdige dører. De foreslåtte løsningene vil også forbedre lydisoleringen og redusere varmetap og trekk mellom trapperommet og leilighetene.

Eldre murgårder representerer store kulturhistoriske verdier. Mange av disse trenger en oppgradering av brannsikkerheten, og trapperomsdørene og deres funksjon og tilstand er en viktig del av brannsikringen.

Oppgradering av brannsikkerheten i eldre bygninger skal skje etter en samlet vurdering av alle forhold som har betydning for personsikkerheten. Forbedring av trapperomsdører er en del av en helhetlig løsning som må ivareta både tryggere rømning og reduserte materielle skader i tilfelle brann. For mer informasjon, se Brann- og redningsetatens branntekniske notat "Brannsikring – Eldre murgårder".



Byantikvaren

Brann- og
redningsetaten



Enkle trefyllingsdører med speil var vanlige mellom kjøkken og baktrapp.



Karmene står igjen, men dørene er skiftet ut og glassfeltet øverst tettet igjen. Her ligger det til rette for å lage nye og bedre tilpassede dørblader.



Der opprinnelige dører har gått tapt, er det mulig å gjenskape trapperommet med gode kopier. Foto: A/S Jønna Brug

I Oslo finnes det ca. 3000 murbygninger bygget på 1800-tallet og litt ut på 1900-tallet. De har vegger av bærende tegl, trebjelkelag og takkonstruksjoner i tre. De aller fleste er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdige. I omtrent halvparten av disse bygningene finner vi fortsatt bevart opprinnelige trapperomsdører. I tillegg finnes det verneverdige bygninger fra senere epoker med bevaringsverdige trapperom. Byantikvaren og Brann- og redningsetaten har fokus på at disse dørene og trapperomsmiljøene skal bevares på best mulig måte, samtidig som brann-sikkerheten ivaretas.



Mange trapperom har blitt ødelagt fordi originale dører har blitt skiftet ut.

1 Dørenes tekniske egenskaper og økonomiske verdi

Eldre dører er bygget i kvalitetsmaterialer man ikke finner i dagens dører. Tidligere ble kun det beste materialet brukt i dører, vinduer og listverk. Er døren skadet skifter man bare ut den skadede delen, og får et resultat av høy kvalitet.

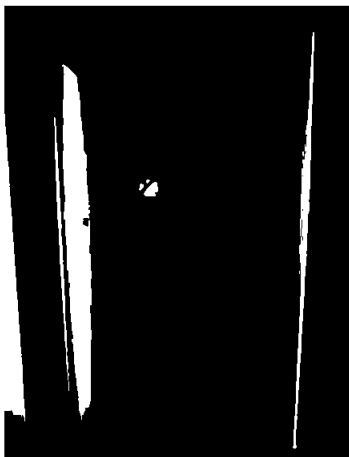
Gode råd ved utbedring av dører:

- Dørene bør repareres fremfor å skiftes ut
- Er de originale dørene allerede skiftet ut bør den nye døren være lik de opprinnelige i materialbruk, størrelse, utseende og slagretning
- Tofløyede dører bør ha samme inndeling som opprinnelig
- Overlys, sidefelt og omramming bør ikke endres ved utskifting av dører

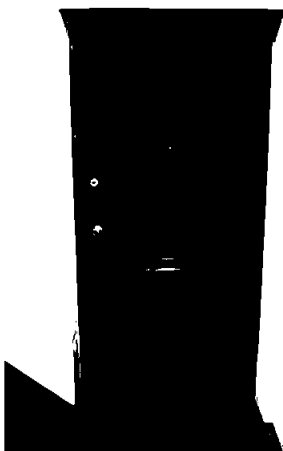
Det er økonomisk gunstig å istandsette og oppgradere eksisterende dører fremfor å lage nye dørkopier. Selv om døren i dag kanskje bærer preg av noe slitasje og elde, har den stått i veggen og oppfylt sin funksjon i 100-150 år. Ved en håndverksmessig god istandsetting og oppgradering, vil dørene igjen være gode som nye.



Dører fra ulike tidsperioder har ulikt uttrykk. Her trapperomsdør fra murgård ca.1890.



Nyklassisistisk dør fra ca. 1920.



Funksjonalisme, 1930-tallet.

2 Krav om forbedring og vurdering av behov

Krav

Brann- og redningsetaten kan stille krav om brannteknisk oppgradering med hjemmel i brann- og eksplosjonsvernloven.

I forbindelse med arbeider som krever byggetillatelse, for eksempel utbygging av loftsetasjen, vil det som oftest bli stilt krav om brannteknisk forbedring av trapperommene ihht plan- og bygningsloven.

Søknadsplikt

Brannteknisk forbedring av eksisterende trapperomsdører utløser ikke søknadsplikt. Skifter man derimot ut dørene, anses tiltaket som inngrep i brannskillebegrensende konstruksjon og utløser søknadsplikt etter plan- og bygningsloven §20-1.

Krav til trapperomsdørers brannmotstand

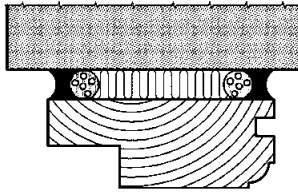
Kravene kan i prinsippet oppfylles på to måter:

- Preaksepterte løsninger som fremgår av veiledning til teknisk forskrift i plan- og bygningsloven, VTEK.
- Analyse av en brannteknisk rådgiver som vurderer alle forhold knyttet til brannsikkerheten. En slik analyse kan inneholde såkalte «tekniske bytter» hvor innskjerping på et område gir mulighet til reduksjon på et annet. Resultatet skal være at totaliteten er ivaretatt og at nivået ligger innenfor kravene. Til dette arbeidet foreligger det en del litteratur man kan benytte, for eksempel SINTEF Byggforsks byggdetaljblader.

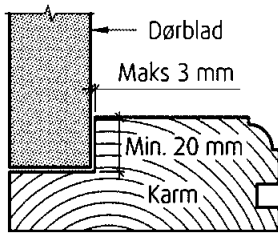
For de aller fleste trapperomsdører vil kravet til brannmotstand være EI2, 30-CSa [B 30 S].

Eldre trapperomsdører, med og uten glassfelt, kan oppgraderes etter momentlisten i denne veilederen og inngå i enten en preakseptert løsning eller i en analyse som en EI2 30-CSa dør. Dette er den samme momentlisten som fremgår av Brann- og redningsetatens branntekniske notat Brannsikring - Eldre murgårder, 2015.

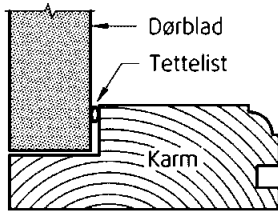
For brannteknisk forbedring av bevaringsverdige trapperomsdører kan tiltakshaver søke om tilskudd hos Byantikvaren. En forutsetning er at dørene da istandsettes på en antikvarisk forsvarlig måte, som etter denne veilederen. For mer informasjon om tilskudd, se Byantikvarens nettsider.



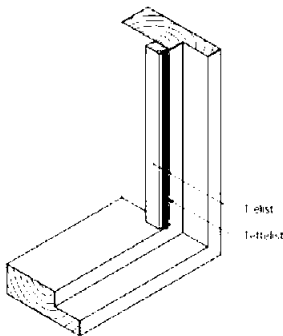
Figur 1. Isolering og tetting av spalten mellom karm og vegg



Figur 2. Åpningen mellom karm og dørblad bør være maks 3 mm, og anslaget må være minst 20 mm



Figur 3. Tetteliste montert i anslaget



Figur 4. Tetteliste montert mot en ekstra anslagslist. Anslagslisten spikerlimes til karmen slik at det blir riktig avstand for den aktuelle tettelisten mellom list og dørblad. Listene monteres med dørbladet lukket for å oppnå god tetting

Alle illustrasjoner: SINTEF Byggforsk

3 Brannteknisk forbedring av dørfeltene – Oslo kommunes momentliste

Momentlisten beskriver hvilke tiltak som må utføres for at døren skal oppnå en brannmotstand på EI2, 30-CSa. Momentlisten er i hovedsak basert på SINTEF Byggforsks byggedetaljblad 734.503 Brannteknisk forbedring av gamle trefyllingsdører.

Karm/vegg

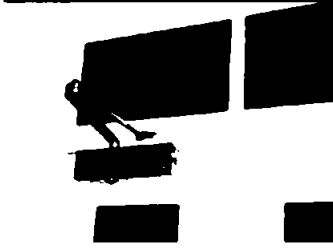
Karmene må være solide og godt festet til vegg. Spalten mellom vegg og karm må ha minst like god brannmotstand som døra ellers. Spalten må derfor fylles med hardpakket steinull samt tettes med fugemasse mot bunnfyllingslist. Originale gerikter demonteres forsiktig og remonteres når spalten er utbedret, se figur 1. Hvis døren er pusset inn, enten på én eller to sider, regnes innpassing som tilfredsstillende brannmotstand. Er den pusset inn på én side utbedres den på den siden som har gerikt.

Karm/dørblad

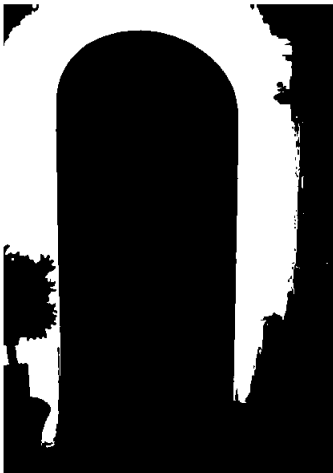
Dørbladet må justeres slik at åpningen mellom dørblad og karm blir jevn og maks 3 mm i anslaget, se figur 2. Anslaget i karmen må være minst 20 mm. Anslag som er mindre enn 20 mm forbedres med ekstra anslagslist på dørkarmen (se figur 4). Der det er større åpning mellom karm og dørblad enn 3 mm, må man montere tettelister, se figur 3. Tettelisten er svært viktig for å opprettholde tilstrekkelig røyk tetthet. Finn en leverandør av tettelister beregnet for røyk tetting i forbindelse med oppgradering av eksisterende dører.

Det er viktigst med god tetning mot side- og toppkarm. Ved terskelen kan det aksepteres løsninger uten tettelister, men terskelen må ha anslag på minst 20 mm. Terskelen er ofte nedslitt, slik at dørbladet ikke slutter tett inntil. I slike tilfeller må terskelen om mulig utbedres eller eventuelt skiftes ut.

Eventuell brevsprekk i dørbladet må tettes igjen med materiale med minst like gode branntekniske egenskaper som materialet i døra. En god metode er å felle inn et massivt trestykke som tilpasses spalten. Luken kan remonteres for å opprettholde dørens uttrykk, så lenge den ligger utenpå dørbladet.



Dørpumpe montert på eldre dør som er oppgradert.



Flere dører på Nobel-instituttet i Oslo er blitt oppgradert til høyere brannklasse ved hjelp av brannmaling. Dørene fremstår som før etter behandlingen.

Foto: Malermester Steinar Ellingsen a.s.



Eldre brevsprekker kan enkelt bevares og brannsikres ved å felle inn et massivt trestykke som tilpasses spalten.

Hengsler

Hvis hengslene er svake eller skruene har dårlig feste i karmen, må de forbedres. Hengslene kan repareres eller suppleres med nye.

Låser og håndtak

Låsene må være solide slik at de tåler overtrykk ved brann uten at døra spretter opp. Smekklåser må unngås for at tilbakerømming skal være mulig. Låsene må kunne brukes fra leilighetssiden uten nøkkel. Dørhåndtak må ha kjerne av stål eller annet metall slik at håndtaket ikke smelter tidlig i en brann.

Dørlukkere

Dørlukkere må monteres. Lukkekraften må være så stor at døra blir stengt med fällen i sluttstykket. Det vil normalt kreve dørpumpe eller ev. fjærbelastet spesialhengsel. Dette er et krav for alle dører til trapperom som er felles rømningsvei for flere leiligheter.

Brannhemmende maling og lakk

Brannhemmende maling eller lakk kan alene gi en brannmotstand på opptil 60 minutter for heltredører, så lenge forarbeider og utførelse følger leverandørens anvisning.

Dørblad, speilfelt/fyllinger, rammer og karm behandles til en brannmotstand på minimum 30 minutter på leilighetssiden.

Av hensyn til bestandigheten for den brannhemmende malingen er det viktig å påføre beskyttende toppstrøk som beskrevet av leverandøren. Overflaten vil da ikke avvike fra en pent malt dør. Linoljemaling kan benyttes som toppstrøk. Avklar med produsenten av den brannhemmende malingen.

Dører med glassfelt

Eventuelle glassfelt i, over eller ved siden av døra må også forbedres. Det fins spesialglass med tilfredsstillende brannmotstand. I dører som skal tilfredsstillere kravet om 30 minutters brannmotstand må glassfelt minst være EI 30 (A 30). Eventuelle faste glassfelt i, over eller ved siden av døra som ikke tilfredsstillere EI 30 kravet kan sikres med EI 30 (A 30) glass i ramme på innsiden av gammelt glass (varevindu).



Byantikvaren
Maridalsveien 3
Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo
postmottak@bya.oslo.kommune.no
www.oslo.kommune.no
Oslo kommunes sentralbord 02180
Byantikvarens publikumsservice 23 46 02 95
Resepsjon: kl. 08.00 - 15.30
Kundemottak tirsdag - torsdag kl. 09.00 - 11.30 og 12.15 - 15.00

Brann- og redningsetaten
Arne Garborgs plass 1
0179 Oslo
postmottak@bre.oslo.kommune.no
www.oslo.kommune.no
Oslo kommunes sentralbord 02180

Litteratur/referanser

*SINTEF Byggforsk Byggdetaljblad
734.503 Brannteknisk forbedring av
gamle trefyllingsdører.*

*André Korsaksel. Byantikvaren i Oslo,
Fremtid for fortiden 2009: Må dørene
skiftes ut?*

*Oslo Kommune, Brann- og redning-
setaten: Brannteknisk notat: Brann-
sikring – Eldre murgårder, 2015*

*NIKU Oppdragsrapport nr. 167/2011
Brannhemmende overflatebehandling
av tre, utarbeidet av Barbro Wedvik*

*Riksantikvaren, Brannsikring-
Trapperom i murhus, utarbeidet av
Cowi 2006*

4 Oppsummering

Så lenge de enkelte tiltak som gjennomføres på dør og karm hver for seg regnes som preaksepterte så kan man se på døren som preakseptert i sin helhet. Altså at døren tilfredsstillende samme brannklasse som tredeler behandlet med godkjent produkt, eller glassfelt som tilfredsstillende en gitt brannklasse. I tillegg må de andre elementet som anslag, spalter, justering, selvlukker etc. være tilfredsstillende og på plass.

Håndverkeres og rådgiveres kompetanse

For et vellykket resultat er det avgjørende å bruke dyktige håndverkere med dokumentert kompetanse på istandsetting og brannteknisk oppgradering av dørene.

I noen tilfeller er det nødvendig å benytte seg av en kompetent brannteknisk rådgiver med erfaring fra branntekniske problemstillinger og løsninger i bevaringsverdige bygninger. Dette er spesielt viktig når det skal utføres en samlet vurdering av branntekniske forhold i en bygning.

Oslo kommunes momentliste for brannteknisk forbedring av bevaringsverdige trapperomsdører:

- Karm/vegg: Karmene må være solide og være godt festet til veggen
- Karm/dørblad: Dørblad må justeres slik at det tilslutter godt til karmen og terskelen. Eventuelle huller må tettes igjen
- Hengsler: Skadede hengsler utbedres eller skiftes ut. Innfesting kontrolleres
- Låser og håndtak: Låsene må være solide og dørhåndtak må ha en kerne av metall
- Dørlukker: Dørlukker må monteres og ha tilstrekkelig kraft til å lukke døren slik at sluttstykket går i lås
- Brannhemmende maling og lakk: Brannmaling gir dørblader og speil/trefyllinger tilstrekkelig brannmotstand inn mot leiligheten og overmales for å beskytte brannmalingen og gi døren en pen overflate.
- Glassfelt: Må tilfredsstillende brannklasse EI 30. Eksisterende glassfelt kontrolleres og oppgraderes eller suppleres med varevindu



Dato: 14. februar 2022

Tiltaksliste for lukking av avvik – Geitmyrsveien 3 og 5

Juridisk eier	St. Hanshaugassen 2 AS
Organisasjonsnummer	
Kontaktperson	
Tlf. kontaktperson	Thomas Fagernes
e-post til kontaktperson/styret	

Denne tiltakslisten er et sammendrag av avvikene i tilsynsrapport av 7. mai 2021 med tiltakene som er beskrevet i brannteknisk tilstandsvurdering, som Norsk Brannvern AS utførte den 25. januar 2022. Tiltakslisten danner grunnlaget for hvilke tiltak som må gjennomføres for å kunne avslutte tilsynet.

Dere må gjennomføre og dokumentere alle tiltak

Dere har ansvar for å dokumentere alle tiltakene som gjennomføres i bygget. Firmaet som har utført en jobb i bygget må kunne gi dere skriftlig dokumentasjon på hva som har blitt installert og utbedret. Denne dokumentasjonen skal dere kunne vise for Brann- og redningsetaten ved forespørsel.

Søknadspliktige tiltak hos Plan- og bygningsetaten

Flere branntekniske tiltak er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven. For ytterligere veiledning og informasjon om hvilke tiltak dette gjelder, henviser vi til brannrådgivere eller tilsvarende, samt Plan- og bygningsetaten.

Eksempler på søknadspliktige tiltak er innstallering av slokkeanlegg, brannalarmanlegg, bytting av dører og rehabilitering av skorsteiner og fyringsanlegg. Vi presiserer at dette ikke er en uttømmende liste. For tiltak som er søknadspliktige må dere kunne fremvise ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.

Dokumentasjon

Når de ulike tiltakene er gjennomført, må dere sende oss dokumentasjon på dette. Dokumentasjon kan for eksempel være bekreftelse fra utførende firma og faktura for utført arbeid. Vi minner om at bilder og bekreftelse fra sameiet/borettslaget på at tiltaket er gjennomført *ikke* anses som dokumentasjon, heller ikke generelle produktbeskrivelser og datablader anses som dokumentasjon

Vi vil kontrollere at tiltakene er gjennomført

Vi følger opp tilsynet inntil brannsikkerheten i bygget er tilfredsstillende. Hvis vi ser at brannsikkerheten er god nok, vil vi komme på en kontroll, og eventuelt avslutte tilsynet i bygården deres. Dersom det da gjenstår tiltak, forutsetter vi at dere gjennomfører disse i tråd med fremdriftsplanen, uten vår oppfølging.

De **grønne** feltene er tiltak vi forstår det som at dere har utført.

De **røde** feltene er tiltak vi forstår det som at dere ikke har utført.

Vi tar høyde for at det kan foreligge feil, og/eller mangler i tiltakslisten vår, og setter pris på at dere da snarest gir oss beskjed om dette.



Tiltaksnummer	Tiltak	Tiltak bekreftet gjennomført av dere	Dokumentert av utførende firma i brevet deres fra:	Kommentar
Avvik 1 Eier har ikke oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i byggverket minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler.				
0	Innhente brannteknisk tilstandsvurdering med tiltaksliste for hvordan gården skal oppgraderes til gjeldene lover og forskrifter	Ja		Sameiet har hentet inn en brannteknisk vurdering utarbeidet av Norsk Brannvern AS den 25. januar 2022. Denne er tilstrekkelig som grunnlag for oppgraderingen.
1	Dører: Dører til boenheter skal være B 30 S med røyktettelist (EI ₂ 30 SC) eller bedre. Dører må byttes eller utbedres tilnærmet lik B 30. Dersom dør utbedres må det dokumenteres hva som blir gjort, og at dør får brannmotstand tilnærmet lik B 30. Eller så er det en mulighet å opprette sluse/gang innad i boenheten. Se vedlegg for mer informasjon. b. Dør til boenhet fra baktrapp skal være B 30 S med røyktettelist. c. Dør til kjeller i trapperom skal minst være B 60 S med røyktettelist (EI ₂ 60 SC) eller bedre. d. Dører til loft og boder skal være B 30 S med røyktettelist. Dersom nåværende dører ikke kan dokumenteres med skilt i dørkarm eller tilsvarende dokumentasjon må disse byttes/utbedres etter krav i kolonnen til høyre.	Nei		I følge sameiets handlingsplan skal det inngås kontrakt med utførende firma i løpet av 2022, og ønsket ferdigstillelse i løpet av 2023.
2	Slokkeutstyr: Det mangler håndslukker i hovedtrapperom og på loft.	Nei		I følge handlingsplanen av 31. januar 2022 skal dette tiltaket utbedres innen juni 2022.
3	Rørgjennomføringer og tilslutninger i fellesarealer branntettes forskriftsmessig iht. krav. Se punkt 2.4 <i>Bygningsdelers brannmotstand</i> for krav.	Nei		I følge handlingsplanen av 31. januar 2022 skal dette tiltaket utbedres innen juni 2022.
4	Det er krav til ledelys for bygg over 2 etasjer. Det må monteres ledelys i trapperom og kjeller. Det er mulig å bruke etterlysende markeringsskilt,	Nei		I følge handlingsplanen av 31. januar 2022 skal dette tiltaket utbedres innen juni 2022.



	men ta trengs det avtale med firma som kan stå ansvarlig for bruk av skiltene. Det må monteres markeringslys over dører til rømningsvei i kjeller og over utgangsdører.			
5	Det er krav til brannventilasjon. For bygg med færre enn 8 etasje kan dette kan skje via vindu til åpning. Anbefaler å utbedre slik at dette kan reguleres fra inngangsparti.	Nei		I følge handlingsplanen av 31. januar 2022 skal dette tiltaket utbedres innen juni 2026.
6	Det anbefales at brannalarmanlegget oppgraderes til et heldekkende EN-54 godkjent brannalarmanlegg kategori 2 prosjektert iht. gjeldende TEK.	Nei		I følge handlingsplanen av 31. januar 2022 skal dette tiltaket utbedres innen juni 2022.
Avvik 2 Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid. Se forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.				
7	Det er krav til serviceavtale på slukkeutstyr.	Nei		
8	Serviceavtale må inngås på nødlys.	Nei		
9	Det er krav til serviceavtale på brannalarmanlegg.	Nei		
10	Sameiet må dokumentere internkontrollsystemet for gården.	Ja		Dette punktet er dokumentert i tilbakemelding av 31. januar 2022
11	Det monteres orienteringsplan ved brannsentral med nødvendig informasjon om bygget for brannvesenet (ref. NS 3960).	Nei		



Oslo

Brann- og redningsetaten

St Hanshaugterrassen li AS

Geitmyrsv 3 og 5
0171 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 21/1801 - 8	Saksbeh.: Michelle Helen Silvana Aker Åström, 91652323	Dato: 17.02.2022
--------------------	---	---	----------------------------

Dere må sende dokumentasjon på at brannsikkerheten har økt -
Geitmyrsveien 3 og 5

Objekt:	Adresse: Geitmyrsveien 3 Geitmyrsveien 5	Gnr/bnr: 217/159 217/160
----------------	---	---------------------------------------

Vi mottok tilbakemelding fra dere 31. januar 2022 på vårt brev datert 4. januar 2022 . Sameiet har sendt inn en brannteknisk vurdering utarbeidet av Norsk Brannvern AS, samt en tidfestet handlingsplan. Tilbakemeldingen er tilstrekkelig. Det ligger en tiltaksliste som vedlegg til dette brevet. Her er alle tiltakene listet opp. Når vi mottar dokumentasjon på at tiltaket er utbedret vil tiltaket bli satt i «grønt».

Dere må sende oss en ny skriftlig tilbakemelding **innen 17. januar 2023**.

Hva skal dere sende oss?

- Dokumentasjon på at tiltak 2, 3, 4 og 6 er utbedret.
- Status på tiltak 1.
- Oppdatering i forhold til avvik 2 (internkontroll) Dokumentasjon som tilsier at det er inngått serviceavtaler for slokkeutstyr, nødllys og brannalarmanlegg, samt orienteringsplan.

Tilbakemeldingen må dere merke med saksnummer 21/1801, og sende oss på e-post: postmottak@bre.oslo.kommune.no

eller som brev til:
Brann- og redningsetaten
Arne Garborgs plass 1
0179 Oslo

Har dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på telefon 91652323 eller e-post postmottak@bre.oslo.kommune.no.

Brann- og redningsetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Arne Garborgs plass 1
Postadresse:
Arne Garborgs plass 1, 0179 OSLO

Telefon: 21 80 21 80
postmottak@bre.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 876820102
oslo.kommune.no



Anvendt regelverk

- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.

Med vennlig hilsen

Asle Christensen
fagansvarlig Bygård

Michelle Helen Silvana Aker Åström
spesialkonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Mottakere:

St Hanshaugterrassen li AS
St Hanshaugterrassen li AS

Geitmyrsv 3 og 5
Geitmyrsv 3 og 5

0171
0171

OSLO
OSLO



Nor-Revisjon as

revisjon og rådgivning

Til generalforsamlingen i St Hanshaugterassen II AS

Uavhengig revisors beretning for 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert St Hanshaugterassen II AS årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsen ansvar for øvrig informasjon

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

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

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.

Nor-Revisjon as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen

Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00

Rev.nr./Org.nr. 930 443 069



Uavhengig revisors beretning for 2021
Hanshaugterassen II AS

Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 28. april 2022

Nor-Revisjon AS

Eivind Lundal
Statsautorisert revisor



Elektronisk signatur

Signert av

Lundal, Eivind

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

28.04.2022 16.08.07

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



St. Hanshaugterrassen II AS - Noter til regnskapet for 2021

Note 0 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er et boligaksjeselskap, og derfor ikke et eget skattesubjekt.

Note 1 Driftsmessige kostnader

	2021	2020
Kommunale avgifter	176 267	174 709
Drift internett	57 643	58 018
Søppeltransport	13 895	0
Lyspærer	500	433
Utvendige anlegg	15 398	4 353
Trappevask	21 610	21 667
Diverse driftskostnader (inkl. Rentokil)	12 793	12 565
Sum driftsmessige kostnader	298 106	271 745

Note 2 Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 19 625, og gjelder kun revisjon.

Note 3 Vedlikehold

	2021
Materialer fra Thaugland	55 898
Eiendomsrevisjon	32 250
Norsk Brannvern	25 055
Riving av betong	4 500
Navneskilt og husnummer	2 178
Sum vedlikehold	119 881

Note 4 Varige driftsmidler

Styret mener at det er unødvendig å avskrive bygningen, idet den faktiske verdien er langt høyere enn den bokførte verdien.

Vedlikeholdsarbeider på bygningen i 1998, 2003 og 2016, samt vindusutskifting i 2002 er aktivert, likesom pipereparasjonen og søppelcontainere i 2013. Dette blir avskrevet i samme takt som avdragene på pantegjelden som ble opptatt i forbindelse med vedlikeholdsarbeidene for at resultatregnskapet skal bli mest mulig lik likviditetsregnskapet. Fordi gjelden er økt i 2020 blir det ikke foretatt noen avskrivning av vedlikeholdsarbeidene.

Vedlikeholdsarbeider 1998	400 000
Vindusmaling 2002	141 382
Vedlikeholdsarbeider 2003	459 484
Pipereparasjon og søppelcontainere 2013	895 253
Restaurering og rehabilitering 2016	1 503 338
Sum	3 399 457
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.19	-1 649 621
Årets avskrivning	0
Balansført verdi pr 31.12.2021	1 749 836

Note 5 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Gjeld til kredittinstitusjoner 1 837 120

Pantstillelser og lignende	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet	Balansført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 773 482	Bygning	349 216

Note 6 Aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjonærer er beboerne. Alle aksjer har lik stemmerett, dog har hver aksjonær bare 138 stemmer.