



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 095 610  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET DOVREGATEN 5  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### 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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2024

### 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, 13.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		901 896	889 260
<b>Sum inntekter</b>		<b>901 896</b>	<b>889 260</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 018	43 849
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 839	13 839
Annen driftskostnad		736 388	500 018
<b>Sum kostnader</b>		<b>812 245</b>	<b>557 705</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>89 651</b>	<b>331 555</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 749	260
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 749</b>	<b>260</b>
Annen finanskostnad		68 480	46 729
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>68 480</b>	<b>46 729</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-50 731</b>	<b>-46 469</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>38 920</b>	<b>285 085</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>38 920</b>	<b>285 085</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>38 920</b>	<b>285 085</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		38 920	285 085
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>38 920</b>	<b>285 085</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 490 121	8 490 121
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		76 785	90 624
Sum varige driftsmidler		8 566 906	8 580 745
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 566 906	8 580 745
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		27 057	165 642
Sum fordringer		27 057	165 642
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		287 420	328 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		287 420	328 816
Sum omløpsmidler		314 477	494 458
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 881 383</b>	<b>9 075 203</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		8 400	8 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 400</b>	<b>8 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 830 194	1 791 274
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 830 194</b>	<b>1 791 274</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 838 594</b>	<b>1 799 674</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 194 297	1 427 770
Øvrig langsiktig gjeld		5 666 100	5 666 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 860 397</b>	<b>7 093 870</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 860 397</b>	<b>7 093 870</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 198	
Leverandørgjeld		108 397	175 919
Skyldige offentlige avgifter		5 067	709
Annen kortsiktig gjeld		63 729	5 030
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>182 392</b>	<b>181 659</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 042 789</b>	<b>7 275 529</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 881 383</b>	<b>9 075 203</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498728

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 095 610  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET DOVREGATEN 5  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

#### 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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2024

#### 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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 948 095 610  
BORETTSLAGET DOVREGATEN 5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		901 896	889 260
<b>Sum inntekter</b>		<b>901 896</b>	<b>889 260</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 018	43 849
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 839	13 839
Annen driftskostnad		736 388	500 018
<b>Sum kostnader</b>		<b>812 245</b>	<b>557 705</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>89 651</b>	<b>331 555</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 749	260
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 749</b>	<b>260</b>
Annen finanskostnad		68 480	46 729
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>68 480</b>	<b>46 729</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-50 731</b>	<b>-46 469</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>38 920</b>	<b>285 085</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>38 920</b>	<b>285 085</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>38 920</b>	<b>285 085</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		38 920	285 085
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>38 920</b>	<b>285 085</b>



Organisasjonsnr: 948 095 610  
BORETTSLAGET DOVREGATEN 5

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 490 121	8 490 121
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		76 785	90 624
Sum varige driftsmidler		8 566 906	8 580 745
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 566 906	8 580 745
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		27 057	165 642
Sum fordringer		27 057	165 642
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		287 420	328 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		287 420	328 816
Sum omløpsmidler		314 477	494 458
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 881 383</b>	<b>9 075 203</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		8 400	8 400



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 830 194	1 791 274
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 830 194</b>	<b>1 791 274</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 838 594</b>	<b>1 799 674</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 194 297	1 427 770
Øvrig langsiktig gjeld	5 666 100	5 666 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 860 397</b>	<b>7 093 870</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 860 397</b>	<b>7 093 870</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 198	
Leverandørgjeld	108 397	175 919
Skyldige offentlige avgifter	5 067	709
Annen kortsiktig gjeld	63 729	5 030
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>182 392</b>	<b>181 659</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 042 789</b>	<b>7 275 529</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 881 383</b>	<b>9 075 203</b>



Organisasjonsnr: 948 095 610  
BORETTSLAGET DOVREGATEN 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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. 1593

Borettslaget Dovregaten 5



## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Dovregaten 5

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:

21. april 2024 kl. 14:00, Dovregata 5.

### 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Innkalling til generalforsamling søndag 21/4 kl 14.00

Velkommen til generalforsamling i Dovregata 5, søndag 21/4 - kl.14.00. Vi håper at flest mulig har mulighet til å delta. Etter GF blir det dugnad. Se vedlagte sakliste.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Registrering av stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Rehabilitering av vinduer i oppgangene - oppstart høsten 2024
7. Brannsikringstiltak.
8. Fremtidig økonomi - Vurdere mulighetene til salg av deler eller hele loftet for å dekke større fremtidige vedlikeholdskostnader.
9. Fastsettelse av honorarer
10. Tiltak for å bedre lydisolering mellom boenheter
11. Dugnad
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Dovregaten 5



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

### Styrets innstilling

Styreleder, Geir Fjordbo, er møteleder.

### Forslag til vedtak

Geir Fjordbo er valgt.

Sak 2

## Registrering av stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det registreres fremmøte stemmeberettigede og eventuelt fremlagte fullmakter.

### Styrets innstilling

Det registreres fremmøte stemmeberettigede og eventuelt fremlagte fullmakter.

### Forslag til vedtak

Det registreres fremmøte stemmeberettigede og eventuelt fremlagte fullmakter.

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Velges på møtet.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023 - Dovregata 5.pdf
- 2. 1593 Borettslaget Dovregaten 5.pdf

Sak 6

## Rehabilitering av vinduer i oppgangene - oppstart høsten 2024

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret har endelig fått et seriøst firma til å rehabilitere vinduene. Vi har valgt å gå for en fast pris hvor alt er inkludert i stedet for å velge en løsning hvor sluttsum er ukjent. Dessverre har vi måttet overskride tidligere vedtatt budsjett, men siden endel vinduer også medfører fare ved at glass har ramlet ut fra vinduer i 4. etasje har styret sett seg nødt til å foreta et valg om snarlig rehabilitering. Det er få firmaer som utfører disse jobbene og styret mener at det valgte firma har gode referanser og vil utføre arbeidet på en meget god måte. Vinduene



vil bli tatt ut og totalrestaurert på verksted. Alt av dårlig treverk, kitt og "maling" erstattes av riktig materialer. Vi har valgt siste "malingsanbefalinger" fra Riksantikvaren, noe som også medførte økte kostnader.

#### Styrets innstilling

Vi foretar låneopptak på kr 1.230.000,- for å sette vinduene fra 1890 i oppgangene i stand etter gamle håndverkstradisjoner.

#### Forslag til vedtak

Vi foretar låneopptak på kr 1.230.000,- for å sette vinduene fra 1890 i oppgangene i stand etter gamle håndverkstradisjoner.

Sak 7

### Brannsikringstiltak.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oslo brann- og redning var på befaring i januar 2024. Det var flere forhold de påpekte som måtte utbedres, blant annet en fullstendig brannteknisk analyse. En slik analyse må utføres av godkjente firma. Styret innhentet flere tilbud fra kr 20.000,- til kr. 120.000,-. Vi valgte et godkjent firma som er kjent for å finne gode løsninger for oppgraderinger. Prisen fra dette firmaet er kr 25.500,- inkl mva.

Trolig vil en lukking av avvik i rapporten beløpe seg til kr 1- 1.200.000,- pluss. Utbedringen vil kunne gjøres i løpet av en fireårsperiode.

#### Styrets innstilling

Styret følger anbefalingene til lovpålagte oppgraderinger og foreslått fremdriftsplan fra Branntek AS. Denne må endelig godkjennes av Oslo brann- og redning. Styret foretar et låneopptak på kr 1.000.000,- for å utføre lovpålagte oppgraderinger vedrørende brannsikringstiltak, herunder sette sprinkleranlegget i oppgangene i forskriftsmessig stand. Dersom det viser seg å være for lite, kan styret ytterligere foreta et låneopptak på inntil kr 500.000,- for å utføre lovpålagte utbedringer i forhold til brannsikkerhet.

#### Forslag til vedtak

Styret følger anbefalingene til lovpålagte oppgraderinger og foreslått fremdriftsplan fra Branntek AS. Denne må endelig godkjennes av Oslo brann- og redning. Styret foretar et låneopptak på kr 1.000.000,- for å utføre lovpålagte oppgraderinger vedrørende brannsikringstiltak, herunder sette sprinkleranlegget i oppgangene i forskriftsmessig stand. Dersom det viser seg å være for lite kan styret ytterligere foreta et låneopptak på inntil kr 500.000,- for å utføre lovpålagte utbedringer i forhold til brannsikkerhet.

#### Vedlegg

3. Rapport brannteknisk gjennomgang - Dovregata 5.pdf

4. Branntilsynsrapport 2024 - Dere må sende oss dokumentasjon på at brannsikkerheten har økt.pdf



Sak 8

## **Fremtidig økonomi - Vurdere mulighetene til salg av deler eller hele loftet for å dekke større fremtidige vedlikeholdskostnader.**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

I 2023 bestilte styret en tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra OPAK for å få en objektiv og profesjonell vurdering av tilstanden på bygget vårt. Rapporten (se vedlagt) vil være et nyttig verktøy for å prioritere oppgraderings- og vedlikeholdsprosjekter på en god måte i årene fremover. I tillegg bestilte styret en Brannteknisk analyse for å sikre at bygget er iht. lovpålagte krav etter krav fra Oslo brann- og redning.

Rapportene avdekker et behov for betydelige investeringer i vedlikehold de kommende årene. Dette inkluderer oppgradering av felles elektrisk anlegg og vann/avløp, samt oppussing av tak og utskiftning av vinduer i leilighetene.

Borettslaget har lite lån, men sistnevnte på bekostning av manglende oppgraderinger og vedlikehold de siste årene. Vi er nødt til å ta opp mer lån for å holde bygget i en akseptabel stand, samt gjennomføre lovpålagte krav fra myndighetene.

Styret har diskutert hvordan man skal finansiere de anbefalte (og i noen tilfeller pålagte) tiltakene. I denne forbindelse ønsker styret å utforske muligheten til å selge råloftet til et selskap som kan bygge ut leiligheter. Et slikt salg kunne ha gitt oss muligheten til å gjennomføre tiltakene uten å ta opp betydelige lån (som igjen vil resultere i økte felleskostnader). I tillegg ville det blitt flere leiligheter som skal innbetale felleskostnader. Det finnes eksempler på borettslag som har fått oppgradert bygårder som vår uten å foreta låneopptak. Vi vil da kunne få en stor verdiøkning på våre leiligheter og en bygård med høy standard som vil kreve lite vedlikehold fremover.

Styret planlegger å utrede denne muligheten nærmere og gi mer informasjon på neste Generalforsamling. Vi tar gjerne imot tilbakemeldinger/spørsmål fra beboerne om saken.

### **Styrets innstilling**

Styret innhenter mer informasjon inkl. anbud fra aktører som kan være interesserte i å kjøpe og videreutvikle loftet med nye leiligheter, og forbereder en beslutningssak til neste Generalforsamling.

### **Forslag til vedtak**

Styret innhenter mer informasjon inkl. anbud fra aktører som kan være interesserte i å kjøpe og videreutvikle loftet med nye leiligheter, og forbereder en beslutningssak til neste Generalforsamling.

Sak 9

## **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000,-

Sak 10

### Tiltak for å bedre lydisolering mellom boenheter

#### Forslag fremmet av:

Anna Espedal

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er meldt inn til styret at enkelte beboere opplever at det lytt mellom leilighetene og ønsker å ta dette opp som en sak på Generalforsamling.

#### Styrets innstilling

Styret ønsker å høre hva generalforsamlingen tenker om dette, men grunnet andre store vedlikeholds- og lovpålagte oppgraderinger foreslår vi å utsette denne saken til neste generalforsamling. Da bør det være kartlagt hvem som eventuelt har ansvaret for dette og hvor mange som er berørt av dette, samt hva en slik oppgradering innebærer.

#### Forslag til vedtak

Styret ønsker å høre hva generalforsamlingen tenker om dette, men grunnet andre store vedlikeholds- og lovpålagte oppgraderinger foreslår vi å utsette denne saken til neste generalforsamling. Da bør det være kartlagt hvem som eventuelt har ansvaret for dette og hvor mange som er berørt av dette, samt hva en slik oppgradering innebærer.

Sak 11

### Dugnad

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det planlegges med en fellesdugnad etter endt generalforsamling.

I motsetning til tidligere, ønsker vi i år at vi sammen blir enige om prioriteringen av dugnadsoppgavene, slik at vi får dekket de viktigste.

For de som ikke har mulighet til å delta fysisk på generalforsamling/dugnad, vil det også bli hengt opp en liste med resterende dugnadsoppgaver i prioritert rekkefølge.

#### Styrets innstilling

Vi håper at flest mulig har mulighet til å stille, arbeidsoppgaver blir prioritert og fordelt etter møtet.



## Forslag til vedtak

Vi håper at flest mulig har mulighet til å stille, arbeidsoppgaver blir fordelt etter møtet.

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

Styreleder Geir Fjordbo og styremedlem Hallvord Steen er på valg.

Styremedlemmer Ingrid Victoria Ree Glastad og Halvor Bergtun sitter 1 år til.

Anna Espedal er foreslått til nytt medlem i styret. Det har ikke kommet inn flere forslag til styremedlemmer. Styret anbefaler at flere melder seg til verv i styret, da det vil bli endel større prosjekter som skal gjennomføres i regi av borettslaget.

## Innstilling

Styret innstiller på at Geir Fjordbo fortsetter som styreleder i et år til.

Anna Espedal innstilles som styremedlem.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Fjordbo

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anna Espedal



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Geir Fjeldbo Fjordbo	Mølleråsveien 8
Styremedlem	Bjørn Halvor Bergtun	Dovregata 5 A
Styremedlem	Ingrid Viktoria Ree Glastad	Dovregata 5 A
Styremedlem	Hallvord R.M. Steen	Dovregata 5 A

### 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 Borettslaget Dovregaten 5

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Borettslaget Dovregaten 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948095610, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 98

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Dovregaten 5 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Bdt Viken Revisjon.

### Styrets arbeid



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Dovregaten 5.

### Lån

Borettslaget Dovregaten 5 har lån i Sparebanken 1. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Revisjonsberetning settes inn på to egne side





## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

## DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>312 799</b>	<b>250 209</b>	<b>312 799</b>	<b>132 085</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	38 920	285 085	193 284	94 706
Tilbakeføring av avskrivning 13	13 839	13 839	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-233 473	-236 334	-236 000	-241 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-180 714</b>	<b>62 590</b>	<b>-42 716</b>	<b>-146 294</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>132 085</b>	<b>312 799</b>	<b>270 083</b>	<b>-14 209</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	314 477	499 991		
Kortsiktig gjeld	-182 392	-187 192		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>132 085</b>	<b>312 799</b>		



## BORETTSLAGET DOVREGATEN 5 ORG.NR. 948 095 610, KUNDENR. 1593

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	901 896	889 260	902 000	984 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>901 896</b>	<b>889 260</b>	<b>902 000</b>	<b>984 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-32 018	-13 849	-13 500	-17 550
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-50 000
Avskrivninger	13	-13 839	-13 839	0	0
Revisjonshonorar	5	-22 500	-9 891	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-69 875	-54 251	-72 000	-72 000
Konsulenthonorar	6	-81 240	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-87 709	-11 633	-30 000	-72 900
Forsikringer		-155 380	-127 264	-155 380	-170 000
Kommunale avgifter	8	-189 237	-156 892	-189 036	-220 844
Energi/fyring		-25 867	-26 643	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 108	-92 655	-97 000	-98 000
Andre driftskostnader	9	-16 473	-20 789	-21 000	-20 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-812 245</b>	<b>-557 706</b>	<b>-657 916</b>	<b>-771 294</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>89 651</b>	<b>331 554</b>	<b>244 084</b>	<b>212 706</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	17 749	260	0	0
Finanskostnader	11	-68 480	-46 729	-50 800	-118 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-50 731</b>	<b>-46 469</b>	<b>-50 800</b>	<b>-118 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>38 920</b>	<b>285 085</b>	<b>193 284</b>	<b>94 706</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		38 920	285 085		



## BORETTSLAGET DOVREGATEN 5 ORG.NR. 948 095 610, KUNDENR. 1593

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	7 641 109	8 490 121
Tomt		849 012	0
Andre varige driftsmidler	13	76 785	90 624
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 566 906</b>	<b>8 580 745</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 523	8 100
Forskuddsbetalte kostnader		0	163 075
Andre kortsiktige fordringer	14	24 534	0
Driftskonto OBOS-banken		287 420	0
Innestående i andre banker		0	328 816
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>314 477</b>	<b>499 991</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 881 383</b>	<b>9 080 736</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 28 * 300		8 400	8 400
Opptjent egenkapital		1 830 194	1 791 274
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 838 594</b>	<b>1 799 674</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 194 297	1 427 770
Borettsinnskudd	16	5 666 100	5 666 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 860 397</b>	<b>7 093 870</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 475	5 533
Leverandørgjeld		108 397	175 919
Skyldige offentlige avgifter	17	5 067	5 740
Påløpte renter		5 198	0
Annen kortsiktig gjeld	18	32 254	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>182 392</b>	<b>187 192</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 881 383</b>	<b>9 080 736</b>
Pantstillelse	19	9 216 100	9 216 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2024

Styret i Borettslaget Dovregaten 5

Geir Fjeldbo Fjordbo

Bjørn Halvor Bergtun

Ingrid V. Ree Glastad

Hallvord R.M. Steen

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

##### 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

##### FORDRINGER

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

##### SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	771 120
Kabel-TV	92 340
Dugnad	32 400
Eiendomsskatt	6 036
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>901 896</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-22 100
Påløpte feriepenger	-2 254
Arbeidsgiveravgift	-7 664
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-32 018</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Avsatt honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 500.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-49 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 750
Delib Økonomi AS	-24 093
Finvold Prosjekt Consult AS	-2 897
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-81 240</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 786
Drift/vedlikehold elektro	-3 778
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 444
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 260
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-20 241
Kostnader dugnader	-1 200
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-87 709</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 044
Vann- og avløpsavgift	-109 193
Feieavgift	-3 698
Renovasjonsavgift	-70 303
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-189 237</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 663
Renhold ved firmaer	-3 478
Andre fremmede tjenester	-296
Andre kontorkostnader	-105
Bank- og kortgebyr	-5 931
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-16 473</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	812
Renter Sparebank 1	239
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	909
Utbytte Gjensidige Forsikring ASA	15 789
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>17 749</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-60 030
Renter på leverandørgjeld	-8 450
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-68 480</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	8 490 121
Utskillelse av tomt	-849 012
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>7 641 109</b>

Gnr.217/bnr.98

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.





10

Borettslaget Dovregaten 5

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Kostpris 2018	68 737	
Avskrevet tidligere	-33 224	
Avskrevet i år	-6 874	28 639
Porttelefon		
Kostpris 2020	69 650	
Avskrevet tidligere	-14 539	
Avskrevet i år	-6 965	48 146
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>76 785</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-13 839****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Dobbel betaling av renter og avdrag på lån for desember, refunderes i 2024	24 534
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>24 534</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebank 1	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,14 %. Løpetiden er 9 år.	
Opprinnelig 2019	-2 201 365
Nedbetalt tidligere	773 595
Nedbetalt i år	233 473
	-1 194 297
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 194 297</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-5 666 100
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-5 666 100</b>

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 067
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-5 067</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 254
Avsatt styrehonorar for perioden 2022/2023, utbetales i 2024	-30 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-32 254</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 666 100
Pantelån	1 194 297
<b>TOTALT</b>	<b>6 860 397</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 641 109
Tomt	849 012
<b>TOTALT</b>	<b>8 490 121</b>





## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57487186. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514633118

### Dokument

#### Årsrapport

Hoveddokument

12 sider

Initiert på 2024-04-08 08:10:44 CEST (+0200) av Ole-Christian Aslaksen (OA)

Ferdigstilt den 2024-04-09 15:09:11 CEST (+0200)

### Initiativtaker

#### Ole-Christian Aslaksen (OA)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

ole.christian.aslaksen@obos.no

+4790830722

### Underskriverne

#### Geir Fjeldbo Fjordbo (GFF)

geir.fjeldbo@gmail.com

+4792 80 84 48



Navnet norsk BankID oppga var "Geir Fjeldbo Fjordbo"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2024-02-27 10:10:51 CET (+0100)

Signert 2024-04-08 08:28:55 CEST (+0200)

#### Bjørn Halvor Bergtun (BHB)

bergtun@gmail.com

+4792 08 15 38



Navnet norsk BankID oppga var "Bjørn Halvor Bergtun"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2023-01-17 22:42:17 CET (+0100)

Signert 2024-04-08 09:33:11 CEST (+0200)

#### Ingrid Viktoria Ree Glastad (IVRG)

ingrid@glastad.no

+4799 12 65 55



Navnet norsk BankID oppga var "Ingrid V Ree Glastad"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2022-07-14 11:57:04 CEST (+0200)

Signert 2024-04-09 14:40:23 CEST (+0200)

#### Hallvord R.M. Steen (HRS)

hallvord@hallvord.com

+4748 60 38 94



Navnet norsk BankID oppga var "Hallvord Reiar

Michaelsen Steen"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2022-11-14 17:40:44 CET (+0100)

Signert 2024-04-09 15:09:11 CEST (+0200)

1/2

Vedlegg 1

21 av 59

Årsrapport 2023 - Side 5.pdf





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514633118

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





BankID Signing  
Mats Fredriksen  
2024-04-11

## BDT VIKEN

Ansvarlige partnere:  
Svein Brataas  
Ole Christian Rasmussen  
Per Edwin Engen  
Richard Solstad  
Mats Fredriksen

Til generalforsamlingen i Borettslaget Dovregaten 5

Medlem av  
Den Norske Revisorforening

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Dovregaten 5 som viser et overskudd på kr 38 920. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsikk 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 borettslaget 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

BDT Viken AS  
Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 980 995 151 MVA  
revisjon@bdtviken.no  
www.bdtviken.no

KUNNSKAPHUSET BDT VIKEN  
23 av 59  
1593 Borettslaget Dovregaten 5.pdf  
OSLO TØNSBERG | HORTEN VOSS | FALLEN





BankID Signing  
Mats Fredriksen  
2024-04-11

## BDT VIKEN

### *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 borettslagets evne til fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

Oslo, 10.04.2024  
BDT Viken AS

Mats Fredriksen  
Statsautorisert revisor  
(Elektronisk signatur)

BDT Viken AS  
Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 980 995 151 MVA  
revisjon@bdtviken.no  
www.bdtviken.no

KUNNSKAPSHUSET BDT VIKEN  
24 av 59 1593 Borettslaget Dovregata 5.pdf  
OSLO TØNSBERG | HORTEN VOSS | FALLEN





BRANNTekNISK  
TILSTANDSVURDERING

**Brannteknisk rapport**  
**Redegjørelse for kravene til**  
**brannsikkerhetsnivå**  
Brannteknisk tilstandsvurdering av bygård

***Eiendom 217/98***  
***Dovregata 5, 0170 Oslo***



Vedlegg 3

**OSLO BRANNKONSULT AS**  
Org.nr. 927 380 641

Rapport brannteknisk tilstandsvurdering av bygård  
Dovregata 5, 0170 Oslo  
post@oslobrannkonsult.no  
Telefon: 48481914



## 1. Sammendrag og konklusjoner

Oslo Brannkonsult AS har på oppdrag fra Borettslaget Dovregaten 5 v/Geir Fjordbo utarbeidet en brannrapport i forbindelse med brannteknisk oppgradering av bygård på adresse Dovregata 5 på eiendom 217/98 i Oslo kommune. Bygården ble inspisert av oss den 07.02.2024, der hele bygården ble besiktiget. Rapporten bygger på stikkprøvene, samt foto- og videodokumentasjon fra inspeksjonen.

Eksisterende bygning er gammel, og det forutsettes at det branntekniske sikkerhetsnivået i bestående byggverk skal tilfredsstillende bygningslovgivning som gjaldt ved oppføringstidspunktet, og ytterligere krav til teknisk oppgradering til nivå opp mot Byggeforskrift 1985/1987. Av den grunn er bygningen vurdert opp imot Byggeforskrift av 1987.

NB! Oslo kommune har utarbeidet retningslinjer for brannteknisk utbedring av eldre murgårder. Generelle branntekniske anbefalinger med utgangspunkt i disse retningslinjene og veiledningen til teknisk forskrift er lagt til grunn. Byggdetaljer utgitt av SINTEF Byggforsk (720.315) vil være å betrakte som en preakseptert løsning som kan legges til grunn uten videre dokumentasjon.

### Konklusjon – utbedringer som bør utføres:

#### RØMNINGSVEIER – GENERELT

##### ▪ Dører i trapperom

Dører mellom boder og trapperom har ikke nødvendig brannmotstand. Dører som ikke har tilfredsstillende brannmotstand kan enten byttes til godkjente B30-dører, eller oppgraderes i henhold til Byggforsk detalj 734.503 «*Brannteknisk forbedring av gamle trefyllingsdører.*»

⇒ Dører mellom boder og trapperom oppgraderes til B30S.

#### KJELLER

##### ▪ Etasjeskillere

Etasjeskillere mellom kjeller og 1. etasje består av rabbitzpuss. Det forekommer noen skader på himlingen, slik at integriteten ikke opprettholdes i alle rom. Dette må utbedres.

⇒ Himling av rabbitzpuss: Skader/sprekker i pussen utbedres.

##### ▪ Gjennomføringer

Enkelte gjennomføringer i kjelleren er enten utettet, eller tettet på en måte som ikke oppfyller krav i forskriften.

⇒ Rør av ubrennbart materiale tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.

⇒ Rør av ubrennbart materiale som er isolert med celle-gummi og overstiger 32mm i diameter påmonteres brannmansjett.



- ⇒ Rør og samling av kabler under 32mm i diameter tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.
- ⇒ Brennbare rør (plastrør) med diameter over 32mm påmonteres brannmansjett, eller kasses inn i sin helhet med to lag gipsplater (13mm K<sub>2</sub>10 A2-s1,d0 (1-A)) dersom det ikke er mulig å kasse inn og påmontere brannmansjett. Brennbare rør under 32mm tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.

## LOFT

### ▪ Skillekonstruksjoner mellom trapperom og loft

Det er ikke tilstrekkelig brannmotstand på skillekonstruksjon mellom trapperom og loft. Overdekning over trapperom består av trepanel, og del av en av veggene er uisolert.

- ⇒ Skillekonstruksjon oppgraderes til brannmotstand tilsvarende EI 60.

### ▪ Gjennomføringer

Eldre ventilasjonskanaler består av tre eller av blikk. Konstruksjonene bør kles inn med gips som sjakt med brannmotstand.

- ⇒ Gjennomføringer platekles med to lag gipsplater (13mm K<sub>2</sub>10 A2-s1,d0 (1-A)).

## ØVRIGE BRANNCCELLER (BOENHETER, BODER)

### ▪ Skillevegg mot naboileilighet

Inspeksjonen viser at de fleste vegger mellom leiligheter mest sannsynlig har to lag kledning på hver side som gir brannmotstand tilnærmet EI 60. Det er enkelte skillevegger i original utførelse med trepanel som må utbedres.

- ⇒ Enkelte vegger mellom boenhetene har synlig trepanel (gammel utførelse). Disse har ikke tilfredsstillende brannmotstand og må utbedres. Det finnes alternativer som f.eks. å brannlakte eller brannmale panel, og dette må prosjekteres i samråd med leverandør av produkt.

## ALARMUTSTYR

Det er brannalarmanlegg i bygget. Det ble opplyst under befaring at dette ikke er knyttet opp mot vaktentral.

- ⇒ Brannalarmanlegg oppgraderes til kategori 2.

## SLOKKEUTSTYR

Det er montert sprinkler i kjeller og i trapperom. Sprinkler anlegget var koblet ut ved befaringstidspunktet.

- ⇒ Sprinkleranlegg utbedres og settes tilbake til i funksjonell tilstand.



Bygningen vil med utførelse som beskrevet i denne rapporten med tegninger tilfredsstillende funksjonskravene angitt i Byggeforskrift av 1987.

Se vedlagt forslag til utbedring av funn.

Dato: 13.02.2024

Utført av:

Ruben Haugen, brannteknisk rådgiver

Thomas Hansen, rådgivende ingeniør brann



## 2. Innholdsfortegnelse

<b>1. Sammendrag og konklusjoner</b> .....	<b>2 -</b>
<b>2. Innholdsfortegnelse</b> .....	<b>5 -</b>
<b>3. Prosjekteringsforutsetninger</b> .....	<b>7 -</b>
<i>Generell info og forutsetninger</i> .....	7 -
<b>4. Sikkerhet ved brann</b> .....	<b>8 -</b>
<i>Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn</i> .....	8 -
<i>Forhold som må ivaretas i detaljprosjekteringen</i> .....	8 -
<i>Forhold som må ivaretas i byggefasen</i> .....	9 -
<b>5. Etasjeantall</b> .....	<b>10 -</b>
<b>6. Bygningsbrannklasse – BF85/87</b> .....	<b>10 -</b>
<b>7. Definisjoner brukt i rapporten</b> .....	<b>11 -</b>
<b>8. Rømningsveier - trapperom</b> .....	<b>13 -</b>
<i>Murgårder med ett trapperom</i> .....	13 -
<i>Trappeløp - tilstand og byggemåte</i> .....	14 -
<i>Trapperomsvegger</i> .....	14 -
<i>Dør i trapperom</i> .....	14 -
<i>Vinduer i innvendig hjørne inntil trapperom</i> .....	15 -
<i>Røykluke</i> .....	16 -
<b>9. Kjeller</b> .....	<b>16 -</b>
<i>Skillekonstruksjoner mellom trapperom og kjeller</i> .....	16 -
<b><i>Etasjeskillere - tilstand og byggemåte</i></b> .....	<b>16 -</b>
<i>Trebjelkelag</i> .....	17 -
<i>Nedfôret himling</i> .....	17 -
<i>Gjennomføringer i etasjeskillere</i> .....	17 -
<b>10. Loft</b> .....	<b>18 -</b>
<i>Skillekonstruksjoner mellom trapperom og loft</i> .....	18 -
<i>Brannvegg mot nabobygning</i> .....	19 -
<i>Gjennomføringer i etasjeskillere</i> .....	19 -
<b>11. Øvrige brannceller (boenheter, boder)</b> .....	<b>20 -</b>



<i>Etasjeskillere - tilstand og byggemåte</i> .....	- 20 -
<i>Trebjelkelag</i> .....	- 20 -
<i>Nedfôret himling</i> .....	- 21 -
<i>Tilslutninger mellom etasjeskillere</i> .....	- 21 -
<i>Gjennomføringer i etasjeskillere</i> .....	- 22 -
<i>Skillevegg mellom bruksenheter</i> .....	- 22 -
<i>Vinduer og brannbalkong som rømningsvei</i> .....	- 23 -
<b>12. Alarmutstyr</b> .....	<b>- 23 -</b>
<i>Røykvarslere</i> .....	- 23 -
<i>Automatisk brannalarmanlegg</i> .....	- 23 -
<b>13. Slokkeutstyr</b> .....	<b>- 25 -</b>
<i>Manuelt slokkeutstyr</i> .....	- 25 -
<i>Automatisk sprinkleranlegg</i> .....	- 25 -
<b>14. Konklusjon – utbedringer som må utføres</b> .....	<b>- 27 -</b>
<i>Tilstandsgrad</i> .....	- 27 -
<i>Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak</i> .....	- 28 -
<b>15. Utbedring – forslag til fremdrift</b> .....	<b>- 29 -</b>



### 3. Prosjekteringsforutsetninger

Oslo Brannkonsult AS er engasjert for å utføre en brannteknisk tilstandsvurdering av Dovregata 5 i Oslo. Hensikten med brannrapporten er å definere de branntekniske kravene til bygningen, samt angi branntekniske løsninger opp imot krav i gjeldende forskrifter. Tilstandsvurderingen gjøres som følge av avvik registrert hos Oslo brann- og redningsetaten.

Vurderinger i dette notatet baseres på tekniske tegninger av bygningen, stikkprøvetaking, samt video- og fotodokumentasjon fra vår inspeksjon. Oslo Brannkonsult AS hadde ikke tilgang til å befare alle boligseksjonene, rapporten tar derfor forbehold om mangler inne i boenheter. Mangler som fremkommer i rapporten kan gjelde flere steder.

Funksjonskravene til sikringsnivået i den enkelte bygningskategori stilles i byggteknisk forskrift. For å dokumentere de branntekniske løsningene har vi verifisert funksjonskravene ved at byggverket er vurdert opp imot Byggeforskrift av 1987. Kontrollform som er benyttet er dokumentert egenkontroll.

Generell info og forutsetninger	
Gårds- og bruksnummer	217/98
Adresse	Dovregata 5
Kommune	Oslo kommune
Tiltakshaver	Borettslaget Dovregaten 5
Brannteknisk rådgiver	Oslo Brannkonsult AS
Bruk/virksomhet	Bolig
Bygningens bruttoareal per etasje	398 m <sup>2</sup> BTA
Antall tellende etasjer	4
Bygningsbrannklasse	2
Dokumentasjonsform	Preakseptert
Personbelastning (1-4 personer per eierseksjon)	75
Spesifikk brannenergi	50-400 MJ/m <sup>2</sup>
Plassering i forhold til annen bebyggelse	Mindre enn 8 meter
Brannvesenets innsatstid	Mindre enn 10 minutter
Lokale rammebetingelser	Nei
Tilleggskrav fra tiltakshaver	Nei
Særskilt brannobjekt	Nei
Brannfarlig vare	Nei
Eksplisjonsfare	Nei



## 4. Sikkerhet ved brann

### Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn

Kravene til brannvernarbeid for byggverk som tas i bruk reguleres gjennom Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (Brann- og eksplosjonsvernloven) og underliggende Forskrift om brannforebygging (FOB).

Forskriften regulerer alminnelige plikter til å forebygge brann og eksplosjon i ethvert byggverk. Den stiller brannforebyggende minstekrav til enhver eier og virksomhet/bruker av byggverk/brannobjekter, og spesielle krav til tekniske og organisatoriske tiltak i objekter registrert av tilsynsmyndigheten som særskilte brannobjekter.

Forskriften forutsetter at det branntekniske sikkerhetsnivået i bestående byggverk skal tilfredsstillende bygningslovgivning som gjaldt ved oppføringstidspunktet, og ytterligere krav til teknisk oppgradering til nivå opp mot Byggeforskrift 1985/1987. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, som forvaltningsmessig organ for Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn, har presisert at Brannvernlovverket kun innehar hjemmel for krav til brannteknisk oppgradering av bestående byggverk til nivå med Byggeforskrift 1987.

Forskriften stiller krav til at planer og rutiner for organisering og drift i byggverk må foreligge senest innen byggverket tas i bruk.

Formell registrering av et byggverk eller deler av et byggverk, som særskilt brannobjekt, avgjøres av kommunal tilsynsmyndighet som et forvaltningsvedtak.

### Forhold som må ivaretas i detaljprosjekteringen

Denne tilstandsrapporten angir de overordnede branntekniske krav, prinsipper og føringer for byggverket og de tradisjonelle faginnodelinger som arkitekt og rådgivende ingeniører innen byggeteknikk, elektro, VVS, tele-/automatisering, eventuelt med tillegg av ytterligere faginnodelinger som landskapsarkitekt med flere.

Detaljprosjektering av byggverkets konstruksjonsdeler og tekniske installasjoner skal ivareta de branntekniske forutsetninger og ytelser som er beskrevet i denne rapporten. Det forutsettes at de respektive detaljprosjekterende har etablert de nødvendige kontrollrutiner som sikrer at de premisser og forutsetninger som er angitt i denne tilstandsrapporten blir ivaretatt i de respektive detaljprosjekteringer.

Tiltakshaver skal distribuere brannkonseptet til de detaljprosjekterende.



Når denne branntekniske tilstandsrapporten er innsendt til Brann- og redningsetaten i som et tilsvarende til kommunens med branntilsyn, er dokumentet ikke lenger gjenstand for endringer/korrigerende uten formell prosjektering med endringsliste/revisjon fra ansvarlig prosjekterende for brannsikkerhet.

Den enkelte mottaker av endringsliste/revisjon av denne branntekniske rapporten, er ansvarlig for å forsikre seg om at endringer på respektive fag og grensesnitt til øvrige fag ivaretas.

#### Forhold som må ivaretas i byggefasen

For krav og forutsetninger knyttet til den utførendes dokumentasjon og kontroll henvises til Byggforskeren 321.028 – Brannteknisk utførelse, dokumentasjon og kontroll i byggefasen. Dersom deler av bygningen planlegges brukt samtidig med at bygningen utbedres i samsvar med denne rapporten (byggefase), må det settes krav til aktsomhet i forbindelse med arbeider som innebærer brannrisiko samt der rømningsveier og utganger er midlertidige eller endret i forhold til det ferdige byggverket. Herunder må konsekvenser av utkoblinger av brannsikkerhetstiltak og behovet for tiltak som dekker opp for varierende brannrisiko vurderes, iverksettes og ivaretas.

Brannrisiko kan være større i byggefasen enn i driftsfasen for et byggverk. Dette gjelder særlig når byggefasen nærmer seg slutten og tekniske installasjoner som eventuelle brannalarmanlegg, automatiske slokkeanlegg, selvlukkende dører og røykventilasjoner ikke er driftssatt eller innregulert/kalibrert. Det er viktig at sikkerheten blir tatt vare på gjennom planlegging, vurdering og kontroll av risiko og at en vurderer tiltak for å hindre uønskede hendelser.

Atkomstmuligheter og tilgjengelighet for brannvesenet til bygningen i byggefasen må avklares og samordnes med lokalt brannvesen.



## 5. Etasjeantall

Beregning av etasjeantall er gjort på bakgrunn av Byggeforskrift av 1985 sine definisjoner. BF85 23:11 sier at «Kjeller regnes med i etasjetallet når underkant dekke/himling er høyere enn 1,50 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Innskutt mellometasje regnes med i etasjetallet når arealet overstiger 20 % av underliggende etasjes bruttoareal. Loft regnes med i etasjeantallet når det er innredet oppholds- eller soverom». Alle etasjer som inneholder hoveddel, skal medregnes i etasjeantallet. Det spiller ingen rolle om hoveddel bare utgjør en del av etasjen, eller om etasjens himling er over eller under terrengnivået rundt bygningen, eller på loft.

Antall måleverdige plan som medregnes i etasjeantallet er som følger:

Etasjer	Medregnes	Bruk
Kjeller	Nei	Boder
1. etasje	Ja	Boenheter
2. etasje	Ja	Boenheter
3. etasje	Ja	Boenheter
4. etasje	Ja	Boenheter
Loft	Nei	Boder

⇒ Etasjeantallet settes til 4 tellende etasjer.

## 6. Bygningsbrannklasse – BF85/87

Bygningsbrannklasse skal være som i tabellen under.

Boligbygningers bygningsbrannklasse		
Antall etasjer	Største bruttoareal pr etasje uten oppdeling med brannvegg	Bygningsbrannklasse
1	1000 m <sup>2</sup>	4
2	800 m <sup>2</sup>	4
3 og 4	1000 m <sup>2</sup>	2 <sup>2)</sup>
over 4	1000 m <sup>2</sup>	1 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Terrassehus over 4 etasjer kan utføres i bygningsbrannklasse 2 når hver etasje har utgang direkte til det fri.  
<sup>1)</sup> Øverste etasje kan være i bygningsbrannklasse 3, forutsatt at underliggende etasjeskiller er A 60.

⇒ Bygget plasseres i bygningsbrannklasse 2.



## 7. Definisjoner brukt i rapporten

- **Brannalarmanlegg**  
Anlegg for deteksjon og alarm av brann bestående av branddetektor, 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
- **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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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.
- **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.
  - lukket: trapperom som har forbindelse til bruksenhet bare gjennom korridor, og som er lukket med dør B30S mot korridor.
  - branntrygt: lukket trapperom utført som branntrygt rom uten forbindelse til kjeller.
  - 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.



## 8. Rømningsveier - trapperom

### Murgårder med ett trapperom

*Forutsetninger.* Det tillates normalt ikke å fjerne det ene trapperommet i murgårder som er bygd med to trapperom.

Bevarte murgårder som ble bygd med én trapp aksepteres å ha kun én trapp hvis følgende forutsetninger er oppfylt:

- Hver leilighet har minst ett vindu eller en balkong som tilfredsstillt kravene til rømningsvindu, og er tilgjengelig for brannvesenets redningsmateriell.
- Dersom avstanden til terreng fra underkanten av vinduet eller overkanten av rekkverket/brystningen er inntil 12 m, må det installeres brannalarmanlegg.
- Dersom avstanden til terreng fra underkant vindu eller overkant rekkverk/brystning er mer enn 12 m, må det installeres sprinkleranlegg.

Bygningen har i utgangspunktet tre trapperom, men boenhetene har kun adgang til ett trapperom som rømningsvei.

- ⇒ Det er montert sprinkleranlegg i kjeller og i trapperom.
- ⇒ Det er montert brannalarmanlegg.

*Ekstra utvendig trapp* kan monteres i bygninger med bare ett trapperom, og kan være en god løsning der brannvesenets tilgjengelighet for redning er begrenset. En utvendig trapp gir gode rømningsforhold uten inngrep i selve bygningen, men er av og til lite ønsket ut fra arkitektoniske/estetiske hensyn og innbruddsrisiko. Utvendig trapp kan kjøpes prefabrikkert. Vinduer og dører mindre enn 5 m til siden for senter av trappa må ha brannmotstand EI 60, eller EI 30 med brannalarmanlegg. Dersom bygningen sprinkles, stilles ingen krav til slike vinduer og dører.

*Tilbakeføring* av et opprinnelig trapperom, som er brukt til annet formål i nyere tid, kan gi høy personsikkerhet og er et godt alternativ. Med to eller flere uavhengige trapperom kan man tolerere sikkerhetsmessige svakheter i hvert av trapperommene.

*Nytt utvendig trapperom* kan i noen tilfeller være et alternativ.

Med mindre bygningen sprinkles, må trapperommet ikke føre ned til kjelleren, fordi brann i kjelleren da kan spre seg til trapperommet og hindre rømning. Adgang til kjeller må da ordnes på andre måter enn fra trapperommet. Alternativt kan trapperommet føre ned til kjelleren dersom det dokumenteres hvordan sikkerheten kan ivaretas ved andre løsninger.

- ⇒ Trapperommet går ikke ned i kjelleren.



## Trappeløp - tilstand og byggemåte

*Trappeløp* av tre forekom tidlig i perioden, fram til ca. 1896, spesielt i bitrapperrommene. Ellers er trappene av støpejern, og fra ca. 1910 ble det vanlig å utføre trappene i betong.

Trappeløpet i trapperommet er av tre og metall. Undersiden av trappene (opp- og inntrinn), samt vangene er består av metall. Det er ingen behov for oppgradering av dette.

⇒ Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende.

## Trapperomsvegger

*Trapperomsvegger* av tre forekommer stort sett bare i «skorsteinshusene», hvor både hoved- og bitrapp er av tre.

I Oslo er trapperomsveggene murte og i hovedsak pusset. Spesielt i murgårder med kun ett trapperom må lette vegger av tre vanligvis utbedres for å oppnå nødvendig brannmotstand. To lag platekledning K<sub>2</sub>10 A2-s1,d0 (K1-A), for eksempel gipsplater på hver side av vegg, vil vanligvis gi nødvendig brannmotstand, og tetter også eventuelle utettheter.

Brannteknisk utbedring kan kombineres med bedring av lyd- og varmeisolasjonen mellom trapperom og leilighet. For bindingsverksvegger er innblåsing av mineralull i vegg aktuelt. Kompakte veggtyper kan påføres mot leilighetene med mineralull i hulrommet.

Brennbar kledning, for eksempel trepanel, kan beskyttes med kledning K<sub>2</sub>10 A2-s1,d0 (K1-A), for eksempel gipsplater. Brannhemmende maling eller lakk kan brukes under trappeløp og på brystningspanel som ønskes bevart. Produsentens anvisninger må følges når det gjelder tykkelse og utførelse. Brannhemmende overflatebehandling forsinker antennelse av underlaget i 10 minutter og hindrer spredning når den er rett utført. Med bakenforliggende murvegg kan eventuell brennbar kledning fjernes. Ved sprinkling, eller i gårder med to trapperom, kan original utførelse ofte bevares.

⇒ Det er malte, murte vegger i trapperommene.

## Dør i trapperom

*Dørene* er ofte de svakeste bygningsdelene i trapperom. De kan være brannteknisk svake med hensyn til røyk tetthet og brannmotstand, men har gjerne en arkitektonisk verdi som man må ta hensyn til ved utbedring. Originale dører i trapperom kan ha god brannmotstand eller kan ofte forbedres med enkle midler.

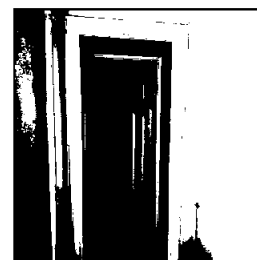


Alle trapperomsdører bør røyktettes. Det bør benyttes tettelisten som er egnet for dør i klasse Sa, særlig i murgårder med ett trapperom. Med enkel røyk- og branntetting, justering og trådglass kan man oppnå brannmotstand EI<sub>2</sub> 30 som for nye dører. Minst ett trapperom bør ha brannmotstand EI<sub>2</sub> 30 (B 30).

Dører til kjeller og loft må ha brannmotstand tilsvarende henholdsvis EI<sub>2</sub> 60-C (B 60 S) og EI<sub>2</sub> 30-C (B 30 S). Hvis trappeløp eller trappehus er i tre, bør dørene, inklusive loftsdoor, ha brannmotstand EI<sub>2</sub> 60-C (B 60 S) når murgården ikke har sprinkleranlegg eller andre kompensierende tiltak. Kjellere og loft kan ha høy brannenergi og medføre stor fare for røyk- og brannspredning til trapperom. Erfaring viser at påsatte branner ofte starter i kjeller eller på loft. Det kan derfor være nødvendig å erstatte eksisterende kjeller- og loftsdoorer med nye dører.

- ⇒ Dør til kjeller er ståldør med benevnelse A60S – tilfredsstillende.
- ⇒ Dører til boenheter er dører med benevnelse B30 – tilfredsstillende.
- ⇒ Dører til loft er dører med benevnelse B30S – tilfredsstillende.

Dører mellom boder og trapperom har ikke nødvendig brannmotstand. Dører som ikke har tilfredsstillende brannmotstand kan enten byttes til godkjente B30-dører, eller oppgraderes i henhold til Byggforsk detalj 734.503 «*Brannteknisk forbedring av gamle trefyllingsdører.*»



Bilde 1: Dør til bod som må oppgraderes.

- ⇒ Dører mellom boder og trapperom oppgraderes til B30.

## Vinduer i innvendig hjørne inntil trapperom

*Uklassifiserte vinduer* både i trapperom og annen nærliggende branncelle (leilighet) gir muligheter for sideveis brannspredning og dermed blokkering av trapperom. Det gjelder spesielt i bygninger med ett trapperom i innerhjørne eller utvendig på bygningens fasade.

Eldre gårder har ofte motstående vinduer i indre hjørne. Dersom det er trapperom på den ene siden, bør klassifiserte vinduer plasseres i trapperommet fordi vinduene bare må åpnes og lukkes med såkalt «vaktmesternøkkel». Høye vinduer er ofte årsak til brannspredning oppover fasaden. Hvis vinduene likevel skal skiftes, bør øverste felt være fast og ha brannmotstand minst E 30 (F 30), mens nederste del kan være vanlig rute. Opprinnelige (uklassifiserte) vinduer kan generelt beholdes dersom bygningen sprinkles.

- ⇒ Trapperom er sprinklet, det vurderes til å ikke være behov for oppgradering av vinduer i innvendig hjørne.



## Røykluke

I bygning med flere enn 2 etasjer skal trapperom ha brannventilasjon. For bygninger med inntil 8 etasjer kan brannventilasjonen skje gjennom vindu i trapperom. Alle andre bygninger skal ha røyksjakt som er skilt fra loft i minst A 30 og som har et tværr snitt på minst 1 m<sup>2</sup>. Sjakten skal gå 20 cm over takflaten.

Den mest vanlige røykventilasjonen er røykluker i trapperom, der lukene åpnes med røyklukesentral. Mekanisk røykventilasjon med trykksetting kan være benyttet i trapperom type Tr3. Det utføres årlig kontroll og service av røykluker eller mekanisk røykventilasjon.

⇒ Trapp har åpningsbare dører/vindu på hvert repos, dette vurderes som tilfredsstillende (jfr. Sintef Byggforsk 520.380 pkt.71).

## 9. Kjeller

### Skillekonstruksjoner mellom trapperom og kjeller

*Skillekonstruksjoner mot kjeller* er brannteknisk svake punkter i trapperommet. De er gjerne av tre, eller kjellernedgangen kan være helt åpen.

Skillekonstruksjon mellom kjeller og trapperom vurderes til å ha brannmotstand tilsvarende B30. Dør i skillekonstruksjon mellom trapperom og kjeller er B60S.

⇒ Ettersom kjeller og trapperom er sprinklet, kan reduserte ytelser tillates.

### Etasjeskillere - tilstand og byggemåte

I perioden 1870–1940 ble de aller fleste etasjeskillerne utført som trebjelkelag. Bjelkene hadde solide dimensjoner, og mellom disse ble det lagt et stubbeloft med isolasjon av leire. Stubbeloft ble først vanlig i etasjeskillere mot loft, men fra 1900 ble det brukt også i de øvrige bjelkelagene. Stubbeloftet kan være direkte eksponert mot etasjen under eller kledd med himling av trepanel eller gips. Se også Byggforvaltning 722.310 Etasjeskillere med trebjelkelag i eldre bolighus fra perioden 1850–1955. Etasjeskilleren vil ha forskjellig brannmotstand avhengig av hvilken himling den har.

Etasjeskillene i opprinnelig utførelse anses å ha tilfredsstillende brannmotstand dersom de er i god stand. I utgangspunktet kreves det derfor ingen tiltak til oppgradering av dette skillet med mindre det er hull/skader i himlingen. Eventuelle hull/skader i himlingen skal utbedres med hensyn til røyktetthet.



### Trebjelkelag

*Eksisterende konstruksjon* må kartlegges for å bestemme utbedringsbehovet. Etasjeskiller med synlig stubbeloft eller himling av trepanel må utbedres for å oppnå tilstrekkelig brannmotstand. En metode er å kle med plater. Dersom det er ønskelig med trepanel i taket, kan panelet slås direkte på platekledningen. Det kan imidlertid ikke være trepanel i rom som er rømningsvei. Er himlingen opprinnelig pusset, kan etasjeskilleren anses å ha tilfredsstillende brannmotstand hvis den ellers er tett og i god stand. Vær spesielt oppmerksom på tilslutningen mot yttervegger.

Tabell 41  
Veiledende brannmotstand for ulike typer himlinger [921]

Himling	Brannmotstand
Synlig stubbeloft	20-25 min (vanlig konstruksjon mot kjeller)
Himling av panel	40 min
Pusset himling på halm/netting	60 min (tilnærmet EI 60/B 60)

### Nedfôret himling

*Nedfôret himling* er en alternativ utbedringsmetode. Himlingen kan enten være elastisk opphengt i eksisterende bjelkelag eller festet på separate himlingsbjelker. I hulrommet mellom eksisterende og ny himling må det være minst 50 mm ubrennbar isolasjon (helst steinull). Isolasjonen festes til spikerslag med ståltrådnnett eller stikkspikring. Tett godt mot vegger og gjennomføringer. Nedsenkede himlinger gir bedre lydisolasjon. Aktuelle løsninger er vist i Byggforvaltning 722.512.

Etasjeskillere mellom kjeller og 1. etasje består av rabbitz puss og noen steder er det lektet ned og platekledd med gipsplater. Etasjeskillere er isolert på undersiden, slik at det ikke var mulig å besiktige hele himlingen for eventuelle skader. Det forekommer noen skader på himlingen, slik at integriteten ikke opprettholdes i alle rom. Dette må utbedres.

⇒ Himling av rabbitz puss: Skader/sprekker i pussen utbedres.

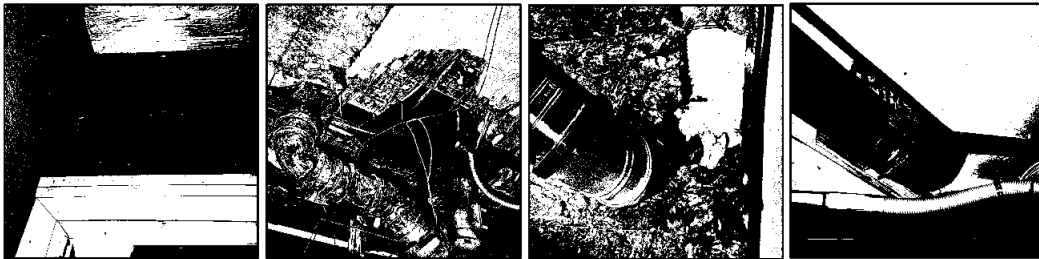
### Gjennomføringer i etasjeskillere

*Generelt.* Vertikale gjennomføringer (skorsteiner, ventilasjonskanaler, vann- og avløpsrør osv.) er ofte brannteknisk svakere enn selve etasjeskillerne. De gir derfor en totalt sett dårligere brannteknisk konstruksjon. Brannsikring av gjennomføringer i brannteknisk konstruksjoner er nærmere omtalt i Byggetaljer 520.342. 452 Rør og kabler. Plastrør og uklassifiserte kanaler kan bygges inn i en sjakt og tettes med betong i etasjeskilleren. Sjaktveggene bør ha brannmotstand minst tilsvarende to lag 13 mm gipsplater. Støpejernsrør og stålrør kan passere en branncellebegrensende bygningsdel dersom gjennomføringen tettes forsvarlig med betong eller spesialmasse for brannetting. Elektriske kabler inntil metalltrådene i rabbitz puss i himlinger kan forårsake brann ved kortslutning/overledning. Gjennom etasjeskillerne bør elektriske kabler derfor trekkes gjennom plastrør (elektrikerrør).



Enkelte gjennomføringer i kjelleren er enten utettet, eller tettet på en måte som ikke oppfyller krav i forskriften.

- ⇒ Rør av ubrennbart materiale tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.
- ⇒ Rør av ubrennbart materiale som er isolert med celle-gummi og overstiger 32mm i diameter påmonteres brannmansjett.
- ⇒ Rør og samling av kabler under 32mm i diameter tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.
- ⇒ Brennbare rør (plastrør) med diameter over 32mm påmonteres brannmansjett, eller kasses inn i sin helhet med to lag gipsplater (13mm K<sub>2</sub>10 A2-s1,d0 (1-A)) dersom det ikke er mulig å kasse inn og påmontere brannmansjett. Brennbare rør under 32mm tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.



Bilde 2: Eksempler på noen av gjennomføringene som må utbedres i kjelleren.

## 10. Loft

### Skillekonstruksjoner mellom trapperom og loft

Skillekonstruksjoner mot loft er brannteknisk svake punkter i trapperommet. Mot loftet er de murte trapperomsveggene ført helt opp, mens overdekningen kan være av tre eller i kappehvelv (tegl).

Det er ikke tilstrekkelig brannmotstand på skillekonstruksjon mellom trapperom og loft. Overdekning over trapperom består av trepanel, og del av en av veggene er uisolert.

- ⇒ Skillekonstruksjon oppgraderes til brannmotstand tilsvarende EI 60.

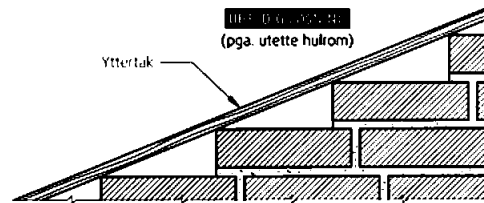


Bilde 3: Skillekonstruksjon mellom trapperom og loft.



## Brannvegg mot nabobygning

I eldre murgårder står bygningene gjerne plassert helt inntil hverandre. To bygninger som støter mot hverandre kan ha felles brannvegg (branngavl). Som oftest er den 2-stein tykk. Brannveggen kan være ført helt opp over tak, eller den kan være avsluttet mot taket med mer eller mindre åpen forbindelse. Brannveggen må kontrolleres for eventuelle svakheter og utettheter. Hvis veggen ikke er ført over yttertaket, må taket innvendig forsterkes til brannmotstand EI 60 (B 60) og sikres mot kollaps som kan gi svikt i brannveggen, eller bygningen må sprinkles. Takopplett og arker nær brannveggen må brannsikres.



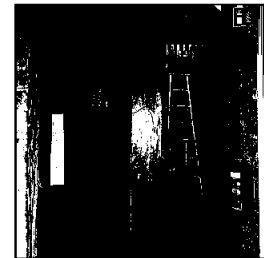
⇒ Eksisterende situasjon er tilfredsstillende.

## Gjennomføringer i etasjeskillere

*Generelt.* Vertikale gjennomføringer (skorsteiner, ventilasjonskanaler, vann- og avløpsrør osv.) er ofte brannteknisk svakere enn selve etasjeskillerne. De gir derfor en totalt sett dårligere brannteknisk konstruksjon.

*Ventilasjonskanaler* er opprinnelig gjerne bygd av blikk eller tre. Kanalene går kontinuerlig fra kjeller til over tak eller fra første etasje til loft, med åpninger til hver leilighet. Disse konstruksjonene er brannteknisk meget dårlige, med lav gjennombrenningsmotstand og store tverrsnitt som gir godt rom for brannspredning. Konstruksjonene bør kles inn med gips som sjakt med brannmotstand. Alternativt kan sjakten erstattes med spirokanaler som brannisoleres og branntettes i gjennomføringer.

⇒ Sjakt for gjennomføringer platekles med to lag gipsplater (13mm K<sub>2</sub>10 A2-s1,d0 (1-A)).



Bilde 4: Bildene viser eksempler på to av sjaktene som må platekles på loft.



## 11. Øvrige brannceller (boenheter, boder)

### Etasjeskillere - tilstand og byggemåte

I perioden 1870–1940 ble de aller fleste etasjeskillerne utført som trebjelkelag. Bjelkene hadde solide dimensjoner, og mellom disse ble det lagt et stubbeloft med isolasjon av leire. Stubbeloft ble først vanlig i etasjeskillere mot loft, men fra 1900 ble det brukt også i de øvrige bjelkelagene. Stubbeloftet kan være direkte eksponert mot etasjen under eller kledd med himling av trepanel eller gips. Se også Byggforvaltning 722.310 Etasjeskillere med trebjelkelag i eldre bolighus fra perioden 1850–1955. Etasjeskilleren vil ha forskjellig brannmotstand avhengig av hvilken himling den har.

Etasjeskillene i opprinnelig utførelse anses å ha tilfredsstillende brannmotstand der- som de er i god stand. I utgangspunktet kreves det derfor ingen tiltak til oppgradering av dette skillet med mindre det er hull/skader i himlingen. Eventuelle hull/skader i himlingen skal utbedres med hensyn til røyktetthet.

### Trebjelkelag

*Eksisterende konstruksjon* må kartlegges for å bestemme utbedringsbehovet. Etasjeskiller med synlig stubbeloft eller himling av trepanel må utbedres for å oppnå tilstrekkelig brannmotstand. En metode er å kle med plater. Dersom det er ønskelig med trepanel i taket, kan panelet slås direkte på platekledningen. Det kan imidlertid ikke være trepanel i rom som er rømningsvei. Er himlingen opprinnelig pusset, kan etasjeskilleren anses å ha tilfredsstillende brannmotstand hvis den ellers er tett og i god stand. Vær spesielt oppmerksom på tilslutningen mot yttervegger.

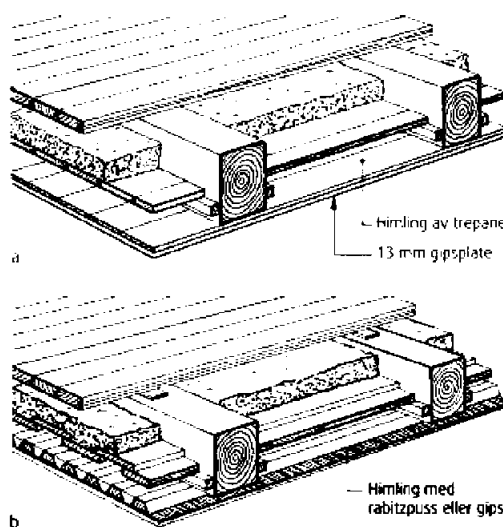


Fig. 42 a og b  
Eksempel på utbedring av etasjeskiller til brannmotstand tilnærmet EI 60 (B 60), avhengig av eksisterende konstruksjon  
a. Himling av panel kles med 13 mm gipsplater eller tilsvarende. Ved synlig stubbeloft brukes to lag med 13 mm gipsplater eller tilsvarende, med forskjellige plateskjøter.  
b. Pusset himling: Eventuelle skader/sprekker i pussen utbedres.



## Nedfôret himling

*Nedfôret himling* er en alternativ utbedringsmetode. Himlingen kan enten være elastisk opphengt i eksisterende bjelkelag eller festet på separate himlingsbjelker. I hulrommet mellom eksisterende og ny himling må det være minst 50 mm ubrennbar isolasjon (helst steinull). Isolasjonen festes til spikerslag med ståltrådnnett eller stikkspikring. Tett godt mot vegger og gjennomføringer. Nedsenkede himlinger gir bedre lydisolasjon. Aktuelle løsninger er vist i Byggforvaltning 722.512.

Tabell 41

Veiledende brannmotstand for ulike typer himlinger [921]

Himling	Brannmotstand
Synlig stubbeloft	20–25 min (vanlig konstruksjon mot kjeller)
Himling av panel	40 min
Pusset himling på halm/netting	60 min (tilnærmet EI 60/B 60)

- ⇒ Enkelte himlinger er allerede nedlektet med gipsplater (K<sub>2</sub>10 D-2s,d0) og har tilnærmet brannmotstand EI 60 – tilfredsstillende.
- ⇒ Noen himlinger er originale himlinger i god stand – synes å være tilfredsstillende.

## Tilslutninger mellom etasjeskillere

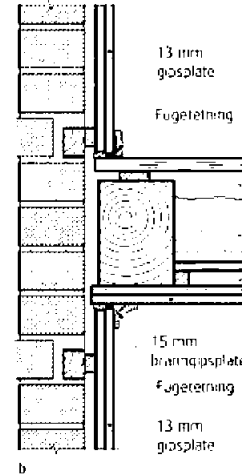
*Tilslutningene mellom bygningsdeler* er ofte utette. Røyk- og brannspredning skjer dermed raskere enn brannmotstanden i skillekonstruksjonene tilsier. Spesielt gjelder dette i tilslutningene mellom yttervegger og etasjeskillere. Der ytterveggene har innvendig panel er det ofte en gjennomgående, åpen spalte mellom etasjeskillere og mur som kan gi brannspredning.

Mellom bjelkeoppleggene kan også veggpanel være gjennomgående. Utbedring er ikke nødvendig dersom bygningen sprinkles. Uten sprinkling må det være kledning av 13 mm gipsplater eller tilsvarende både på vegg og i himling.

Tilslutningen i hjørnet må tettes. Det må dyttes godt med mineralull rundt vinduer for å hindre at brann trenger inn i luftespalten. Luftespalten bak panelet må føres ut over tak eller via ventiler med brannmotstand, ikke rett inn på loftet.

Dersom himlingen opprinnelig er pusset og i god stand, er ny kledning i himling ikke nødvendig. Hvis både vegg og himling er pusset, og pussene går tett og kontinuerlig over hjørnet, kan man regne med at tilslutningsdetaljen er tilfredsstillende. Skadet puss må utbedres, og det vil da være gunstig å samtidig øke tykkelsen på hjørnepussen for å få høyere brannmotstand.

- ⇒ Ved stikkprøvekontroll ble tilslutning mellom etasjeskillere og yttervegg kontrollert og funnet å være tett.





## Gjennomføringer i etasjeskillere

*Generelt.* Vertikale gjennomføringer (skorsteiner, ventilasjonskanaler, vann- og avløpsrør osv.) er ofte brannteknisk svakere enn selve etasjeskillerne. De gir derfor en totalt sett dårligere brannteknisk konstruksjon. Brannsikring av gjennomføringer i brannteknisk konstruksjoner er nærmere omtalt i Byggetaljer 520.342. 452 Rør og kabler. Plastrør og uklassifiserte kanaler kan bygges inn i en sjakt og tettes med betong i etasjeskilleren. Sjaktveggene bør ha brannmotstand minst tilsvarende to lag 13 mm gipsplater. Støpejernrør og stålrør kan passere en branncellebegrensende bygningsdel dersom gjennomføringen tettes forsvarlig med betong eller spesialmasse for branntetting.

⇒ Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende.

## Skillevegg mellom bruksenheter

Murvegger i eldre gårder kan inneholde et parti av treverk som reduserer den totale brannmotstanden for veggflaten. Hensikten med dette trepartiet var at det skulle kunne dyttes ut for å skaffe rømningsvei fra en leilighet gjennom en annen. Eldre trevegger kan ha relativt høy teoretisk brannmotstand hvis man beregner forkullingshastigheten, men utettheter vil ofte gjøre den reelle brannmotstanden betraktelig lavere. For å hindre horisontal brannspredning mellom leiligheter må skillevegger av tre utbedres til brannmotstand tilnærmet EI 60 (B 60). Dette gjelder også eventuelle gjennomføringer og svakere felter av treverk i murte vegger. Lettvegger av tre kan som regel oppnå tilstrekkelig brannmotstand ved å kles med gipsplater. To lag kledning på begge sider vil vanligvis være nødvendig. Av lydtekniske hensyn er det i noen tilfeller også aktuelt å isolere veggene ved å blåse inn mineralull eller føre på kledningen og legge mineralull i hulrommet. Utenom rømningsveier kan eksisterende trekledninger kan beholdes dersom veggens brannmotstand er tilfredsstillende.

Inspeksjonen viser at de fleste vegger mellom leiligheter mest sannsynlig har to lag kledning på hver side som gir brannmotstand tilnærmet EI 60. Det er enkelte skillevegger i original utførelse med trepanel som må utbedres.

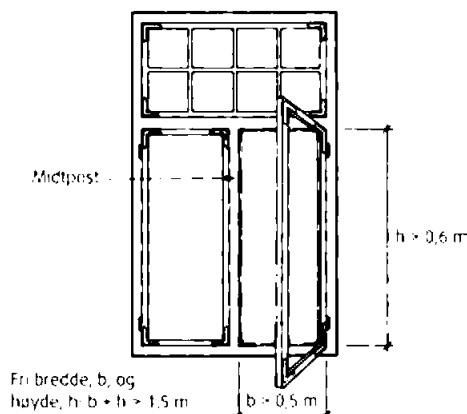
⇒ Enkelte vegger mellom boenhetene har synlig trepanel (gammel utførelse). Disse har ikke tilfredsstillende brannmotstand og må utbedres. Det finnes alternativer som f.eks. å brannlakke eller brannmale panel, og dette må prosjekteres i samråd med leverandør av produkt.



### Vinduer og brannbalkong som rømningsvei

Vinduer som er rømningsvei, må være dimensjonert for dette. Vinduene i gamle bygårder vil som oftest ha tilfredsstillende mål. To andre forhold bør tas i betraktning:

- Sidehengslede vinduer gir best rømningsforhold.
- Utadslående vinduer med horisontal dreieakse bør skiftes ut av hensyn til redning fra etasjene over.



Rømningsvinduer i takoppbygg og skrå takflate krever spesiell vurdering, se Byggetaljer 520.391. Bevarte brannbalkonger, og særlig balkonger med horisontal gangbane, er gunstig der en er avhengig av stigebil for å rømme bygningen.

⇒ Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende.

## 12. Alarmutstyr

### Røykvarslere

Et av de viktigste tiltakene for å øke personsikkerheten ved en brann, er å sikre at brannen oppdages og varsles tidlig. Alle boliger skal ha utstyr for røykdeteksjon. Røykvarslerne bør være tilkoblet nett og ha nødbatteri. I leiligheter over flere plan eller i store leiligheter bør røykvarslerne være seriekoblet for å oppnå rask og effektiv varsling av alle i boligen (jfr. veiledning til forebyggendeforskriften).

På grunn av kravet til lydstyrke, minst 60dB i soverom, vil det være nødvendig med flere enn én røykvarslere pr. boenhet der soverommene ligger spredt, der det ellers kan bli lang avstand fra varsleren til soverommet eller på grunn av lydreduksjon i soveromsdøren. Det bør derfor vises særlig omtanke med hensyn til plassering av røykvarslere.

### Automatisk brannalarmanlegg

*Generelt.* Brannalarmanlegget må automatisk alarmere alle i gården om røykutvikling i kjeller, loft eller trapperom, og om brann i en boenhet. En kombinasjon av varmedetektorer i leiligheter og røykdetektorer i fellesrom kan være en god løsning. For å forebygge unødige alarmer, og samtidig gi raskere alarm bør detektorer i boenheter og fellesareal være av typen multikriterie-detektorer med CO sensor. I forbindelse med brann i



oppladbare litium ion batterier i elektriske sykler, sparkesykler etc. er man også avhengig av CO sensor i detektorer for å oppdage brannen raskt nok.

Alternativt kan man installere flerkriterie-brann-detektorer eller andre detektorer som er like pålitelige og som alarmérer like tidlig. Røykvarslere i leilighetene kommer i tillegg.

Brannalarmanlegget skal være heldekkende i henhold til TEK17 (derav NS3960) og være godkjent i henhold til NS-EN54.

Brannalarmanlegget må være adresserbart, det vil si at man må kunne lese av på sentralen hvor alarmen er utløst. Brannalarmanlegget bør ha sentralenhet med skjerm som har kapasitet til å vise stillestående tekst med god kontrast, aller helst sort tekst på hvit bunn for at beboere raskt skal oppfatte budskap som vises som helhetlig og tydelig. Sentralen plasseres på inngangsplan i hovedtrapperom.

For rutinemessig kontroll av brannalarmanlegg bør det inngås kontrakt med kvalifisert aktør (godkjent av Forsikringsselskapenes Godkjennelsesnevnd (FG)). Brannalarmanlegg er behandlet i Byggdetaljer 554.712. Brannalarmanlegg må kombineres med effektiv bygningsmessig oppgradering for å hindre røyk- og brannspredning. I sprinklede murgårder er røyksetting viktigst.

Brannalarmanlegget bør være «tilbakekompatibelt» slik at teknologi som kommer i fremtiden på en enkel og rimelig måte kan tilføres brannalarmanlegget og derved gi brannalarmanlegget bedre funksjoner og lengre levetid.

*Murgårder som inneholder salgslokaler, kontorer, lagre eller garasjer bør ha brannalarmanlegg, eventuelt sprinkleranlegg.*

Det er brannalarmanlegg i bygget. Det ble opplyst under befaringsat dette ikke er knyttet opp mot vaktentral.

⇒ Brannalarmanlegg oppgraderes til kategori 2.



### 13. Slokkeutstyr

#### Manuelt slokkeutstyr

Manuelt slokkeutstyr skal være tilgjengelig i hver leilighet, i kjeller og på loft. Det anbefales husbrannslanger pluss håndslukkeapparat i hver leilighet. I kjeller og på loft bør slokkeutstyr plasseres ved dører til trapperom.

Forskrift om brannforebygning kapittel 2, § 7, krever at eieren skal sørge for at boliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett.
- Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver.
- Skum- eller vannapparat på minst 9 liter.
- Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A.
- Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Service og kontroll skal gjennomføres i henhold til Norsk standard for service og vedlikehold av brannslukkere, NS3910.

⇒ Det er montert brannslukkeapparat i kjeller, i boenhetene og på loft.

#### Automatisk sprinkleranlegg

*Generelt.* Installasjon av sprinkleranlegg bør alltid vurderes. Dette kan økonomisk være et gunstig alternativ fordi bygningsmessige tiltak i stor grad kan reduseres. Et sprinkleranlegg vil med meget stor sannsynlighet slokke eller kontrollere brannen i det rommet den oppstår, forutsatt at det er tilstrekkelig vanntilførsel. Sprinkling er også aktuelt hvis flere beboere i gården ikke er i stand til å rømme uten assistanse eller man ønsker å ta vare på spesielle kvaliteter i en eksisterende bygning. Ved sprinkling av kjeller og loft må det tas spesielle hensyn. Man må for eksempel benytte tørranlegg eller frostvæskelanlegg dersom det er fare for frost. Videre må man ta hensyn til at det kan være høy relativ fuktighet i kjellere. For rutinemessig kontroll av sprinkleranlegg bør det inngås kontrakt med kvalifisert aktør (godkjent av Forsikringsselskapenes Godkjennelsesnevnd (FG)). Sprinkleranlegg er behandlet i Byggdetaljer 550.361. Se også Byggdetaljer 550.363.

*Bygningsmessige tiltak som kan reduseres ved sprinkling.*

Følgende gjelder dersom bygningen fullsprinkles:

- Bygningen kan ha bare én trapp.
- I bygning med bare én trapp kan trappa føres til kjeller.
- Opprinnelige (uklassifiserte) vinduer kan beholdes.



- Oppdeling av kjeller er ikke nødvendig.
- Opprinnelige kledninger og overflater i rømningsveier og trapperom kan beholdes.
- Tiltak for å øke brannmotstanden til hovedkonstruksjoner (vegger og etasjeskillere) er ikke nødvendig. Gjennomføringer må likevel røyktettes og bør utbedres til brannmotstand minst EI 30 (B 30).
- Dører fra leiligheter til trapperom trenger ikke å være selvlukkende.
- Brannalarmanlegg kan sløyfes eller forenkles, men røykvarslere i boliger må beholdes.
- Anbefalinger ved innredning av loft til bolig kan fravikes (må vurderes i hvert tilfelle).

Det er montert sprinkler i kjeller og i trapperom. Sprinkler anlegget var koblet ut ved befaringstidspunktet.

⇒ Sprinkleranlegg utbedres og settes tilbake til i funksjonell tilstand.





## Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak

Følgende må gjøres for å få bygningen til å tilfredsstille funksjonskravene angitt i Byggeforskrift av 1985:

Avvik	Registrerte avvik	Tiltak	TG
1	Dør mellom trapperom og boder har ikke tilstrekkelig brannmotstand.	Dører til bodene oppgraderes til B30.	TG 2
2	Det forekommer enkelte skader på etasjeskillere mellom kjeller og 1.etasje.	Himling av rabbitzpuss: Skader/sprekker i pussen utbedres.	TG 2
3	Gjennomføringer i kjeller er ikke tilstrekkelig sikret med tanke på brann og røykutvikling.	Gjennomføringer i kjeller tettes på en forskriftsmessig måte.	TG 3
4	Det er ikke tilstrekkelig brannmotstand på skillekonstruksjon mellom trapperom og loft.	Skillekonstruksjon mellom loft og trapperom oppgraderes til brannmotstand tilsvarende EI 60	TG 2
5	Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig sikret med tanke på brann.	Kanaler platekles med to lag gipsplater.	TG 2
6	Enkelte skillevegger mellom boenheter har ikke tilstrekkelig brannmotstand.	Skillevegger mellom boenheter oppgraderes til brannmotstand EI 60.	TG 2
7	Brannalarmanlegget er ikke koblet opp mot vaktentral.	Brannalarmanlegg oppgraderes til kategori 2.	TG 2
8	Sprinkleranlegg i bygget er ikke i funksjonell stand.	Sprinkleranlegg utbedres og settes tilbake til i funksjonell tilstand.	TG 3



## 15. Utbedring – forslag til fremdrift

Funn oppsummert i kapittel 14 bør utføres så raskt som mulig. Enkelte av tiltakene er relativt kostbare, så det vil nok være ønskelig å fordele tiltakene litt utover i tid. Tiltakene er gitt et anbefalt gjennomføringstidspunkt, denne er gitt med bakgrunn i tilstandsgrad, konsekvensgrad og kompleksiteten av tiltaket.

Under er forslag til fremdriftsplan:

### 2024

- Sprinkleranlegg utbedres og settes tilbake til i funksjonell tilstand.
- Brannalarmanlegg oppgraderes til kategori 2.
- Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje utbedres (tetting av hull og åpninger).
- Gjennomføringer i kjeller tettes på en forskriftsmessig måte.

### 2025

- Skillevegger mellom boenheter oppgraderes til brannmotstand EI 60.
- Skillekonstruksjon mellom trapperom og loft oppgraderes til EI 60.
- Kanaler på loft platekles med to lag gipsplater.

### 2026

- Dører til bodene i trapperom oppgraderes til B30.

*Rapport slutt*



## Brann- og redningsetaten



Oslo

Borettslaget Dovregaten 5

Postboks 6666, St Olav Plass  
0129 Oslo

**Deres ref.:**

**Vår ref. (saksnr.):**

24/2025 - 2

**Saksbeh.:**

Michelle Helen Silvana Aker Åström,  
91652323

**Dato:**

12.01.2024

Dere må sende oss dokumentasjon på at brannsikkerheten har økt

### Tilsynsrapport

Objekt:

Adresse:

Dovregata 5 A - C

Gnr/bnr:

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn hos dere 10. januar 2024. Under tilsynet fant vi 2 avvik.

Dere må sende oss en skriftlig tilbakemelding innen 12.mai 2024.

### Hva skal dere sende oss?

- En brannteknisk vurdering av bygget, samt en fremdriftsplan som beskriver hvordan og når avvikene skal rettes.
- En redegjørelse for det systematiske sikkerhetsarbeidet, som beskriver hvordan person- og brannsikkerheten ivaretas.

Tilbakemeldingen må dere merke med saksnummer 24/2025, og sende oss på e-post:  
postmottak@bre.oslo.kommune.no  
eller som brev til:

Brann- og redningsetaten  
Østensjøveien 27  
0601 OSLO

### Dette betyr de ulike begrepene

**Avvik:** Krav etter brann- og eksplosjonsvernlovgivningen som ikke er oppfylt.

**Kommentar:** Her beskriver vi konkrete funn, og kommenterer hvilke konsekvenser dette får for brannsikkerheten hos dere.

Disse avvikene må dere rette:

**Brann- og redningsetaten**

**Oslo kommune**

Vedlegg 4

Besøksadresse:

Postadresse:  
Østensjøveien 27, 0601 OSLO

Telefon: 21 80 21 80

postmottak@bre.oslo.kommune.no  
Org. Nr.: 876820102

Oslo kommune

Branntilsynsrapport 2024 - Dere må sende oss dokumentasjon på at brannsikkerheten har økt.pdf

**Avvik nr. 1:**

Eier har ikke sørget for og dokumentert at sikkerhetsnivået i hele byggverket er oppgradert slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggeregler.

**Avvik fra:**

Forskrift om brannforebygging §§ 8 og 10.

**Kommentar:**

Under tilsynet ble det blant annet avdekket følgende mangler/svakheter ved brannsikkerheten:

- Svekkelser i form av åpninger og skader i etasjeskille mellom kjeller og overliggende etasje.
- Skille mellom kjeller og trapperom har ikke nødvendig brannmotstand.
- Gjennomføringer i kjeller ikke tettet forskriftsmessig.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på at bygget er vurdert opp mot sikkerhetsnivået i BF 85 eller senere byggeregler (dokumentasjonsgrunnlag).

Disse funnene underbygger at dere ikke har foretatt en oppgradering av brannsikkerheten i byggverket i henhold til kravet i forskrift om brannforebygging § 8.

Kravet til oppgradering av byggverk er et såkalt funksjonskrav. Det innebærer at kravet angir en overordnet målsetting som skal nås. Denne målsettingen kan nås ved å følge de konkrete kravene i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF 85), ved bruk av analyse til å dokumentere at det samlede sikkerhetsnivået i BF 85 er oppfylt, eller ved en blandingsmodell der man bruker preaksepterte ytelser så langt de passer, og analyse på tiltak som avviker fra preaksepterte ytelser.

I en 1890-gård/eldre murgård vil det normalt ikke være mulig å følge de konkrete kravene i BF85, på grunn av svake etasjeskiller. Oppgraderingskravet tillater derfor såkalte tekniske bytter. Det vil si at ett sikkerhetstiltak kan byttes ut med et annet sikkerhetstiltak. For eksempel kan automatisk brannsløkkeanlegg i noen tilfeller erstatte branncelleinndeling i en 1890-gård/eldre murgård. Det forutsettes imidlertid at det samlede sikkerhetsnivået blir minst like høyt som ved oppfyllelse av de preaksepterte ytelsene.

Dere som eiere kan velge å sammenligne byggverket med sikkerhetsnivået i byggereglene i BF85 eller senere, men dere må da forholde dere til det samlede sikkerhetsnivået innenfor én og samme forskrift.

De branntekniske manglene/svakheterne som ble avdekket under tilsynet, blant annet ikke fungerende branncellebegrensende bygningsdeler og svake etasjeskiller kan føre til svært rask brann- og røykspredning ved en eventuell brann. Det er derfor viktig å påbegynne arbeidet med oppgradering av brannsikkerheten straks. Oppgraderingen av brannsikkerheten kan gjøres ved at eier utarbeider en brannteknisk vurdering av byggverket som sier noe om hvilke tiltak som må gjennomføres for å ivareta brannsikkerheten, samt at det utarbeides en handlingsplan med tidsfrister for gjennomføring av tiltakene.

Vi presiserer at de nevnte funnene, kun underbygger at bygården ikke er oppgradert. Det vil derfor ikke være tilstrekkelig å kun utbedre disse for å lukke avvikene.

Dersom dere ikke selv har kompetanse til å dokumentere brannsikkerheten ved tilstandsanalyse-/statusrapport, må dere sørge for at dette gjennomføres og at dokumentasjonen utarbeides av kvalifisert rådgiver.

Dere skal i neste tilbakemelding sende oss en kopi av den branntekniske tilstandsrapporten og en fremdriftsplan som viser når dere skal gjennomføre tiltakene.



## Avvik nr. 2:

Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid.

### Avvik fra:

Forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.

### Kommentar:

Under tilsynet ble det ikke vist dokumentasjon på at det var iverksatt et systematisk sikkerhetsarbeid. Det ble blant annet avdekket følgende mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet:

- Det var utført arbeid på branncellebegrensende konstruksjoner som ikke var tilfredsstillende utført med tanke på nødvendig brann- og røykmotstand.
- Det var lagring av brennbart materiale i rømningsveier og fellesarealer.

Tilsynet avdekket videre at kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket ikke er overholdt. På bakgrunn av dette mener vi at det systematiske sikkerhetsarbeidet er utilstrekkelig.

Systematisk sikkerhetsarbeid er et fast system for å redusere risiko. I praksis har begrepet nesten samme betydning som internkontroll. Det systematiske sikkerhetsarbeidet skal sikre at byggverket blir kontrollert, vedlikeholdt og oppgradert slik at sannsynligheten for brann blir redusert, og slik at det blir minst mulig konsekvenser dersom brann skulle oppstå.

Forskrift om brannforebygging § 9 stiller krav til at dere skal fastsette *mål*, iverksette *planer* og *tiltak* for å sikre byggverket mot brann. Videre må dere iverksette:

- Rutiner som sikrer at kravene til brannsikkerheten som gjelder for byggverket blir overholdt.
- Rutiner som sikrer at mangler ved brannsikkerheten blir avdekket, rettet opp og forebygget (herunder et velfungerende avviksbehandlingssystem).
- Rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet (internrevisjon/internevaluering)

Det systematiske sikkerhetsarbeidet må sees i sammenheng med oppgradering av byggverket og gjennomføring av tiltak. Det vil normalt være den branntekniske vurderingen som sier noe om hvilke tiltak som må gjennomføres. Dere må på bakgrunn av kommende branntekniske vurdering, vurdere hvilke rutiner og tiltak som sikrer at branntekniske bygningsdeler installasjoner og utstyr blir kontrollert, vedlikeholdt og oppgradert i fremtiden.

Det er imidlertid viktig at det iverksettes rutiner som sikrer at risikoen i byggverket holdes på et så lavt nivå som mulig, frem til og under selve rehabiliteringsarbeidet. Dette kan gjøres ved iverksettelse av rutiner som eksempelvis hindrer unødvendig risiko for brann, sikre at beboerne har tilstrekkelig brannvarsling til enhver tid og at rømningsveier opprettholder sin funksjon, herunder at det ikke plasseres gjenstander/byggematerialer i rømningsveier, samt at eventuelle hindringer fjernes.

Dere skal i neste tilbakemelding sende oss en redegjørelse for det systematiske sikkerhetsarbeidet, som beskriver hvordan person- og brannsikkerheten ivaretas.

## Oppsummering av tilsynet

Tilsynet ble gjennomført med styreleder i sameiet, og alle fellesarealer ble befart. Det ble informert om videre saksgang.

Tilsynet er gjennomført ved gjennomgang av branndokumentasjon og stikkprøver i bygget, for å kontrollere at det er samsvar mellom dokumentasjonen og de faktiske forholdene.

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke har gjort en fullstendig brannteknisk gjennomgang av bygget, og har med det ikke sjekket alle forhold som kan ha betydning for brannsikkerheten.

**Disse var til stede ved tilsynet**

Geir Fjordbo representerte eier

Michelle Åstrøm representerte Brann- og redningsetaten

**Har dere spørsmål?**

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 91652323 eller e-post [postmottak@bre.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bre.oslo.kommune.no).

**Anvendt regelverk**

- Eiers og brukers plikt til brannsikring av bygg fremgår av brann- og eksplosjonsvernloven § 6, og forskrift om brannforebygging kapittel 2 og 3.
- Tilsynet er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 13, forskrift om brannforebygging § 18.
- Vi skal avgi en skriftlig rapport, til den som er ansvarlig for tilsynsobjektet, om resultatet av kontrollen. Etter tilsyn i virksomhet hvor det er krav om verneombud skal hovedverneombud ha kopi av rapporten. Dette i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 36.
- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.

Med vennlig hilsen

**Dokumentet er elektronisk godkjent**

Mottakere:

Borettslaget Dovregaten 5

Postboks 6666, St Olav Plass

0129

Oslo

Vedlegg 4

Branntilsynsrapport 2024 - Deres sende oss dokumentasjon på at brannsikkerheten har økt.pdf



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.04.24

Selskapsnummer: 1593 Selskapsnavn: Borettslaget Dovregaten 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.