



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 926 880
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 924926880

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 701 265	3 605 947
Sum inntekter		3 701 265	3 605 947
Kostnader			
Lønnskostnad		497 162	746 209
Annen driftskostnad		8 290 906	2 979 931
Sum kostnader		8 788 068	3 726 140
Driftsresultat		-5 086 803	-120 194
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		162 378	61 859
Sum finansinntekter		162 378	61 859
Annen finanskostnad		267 300	782
Sum finanskostnader		267 300	782
Netto finans		-104 922	61 076
Resultat før skattekostnad		-5 191 726	-59 118
Årsresultat		-5 191 726	-59 118
Totalresultat		-5 191 726	-59 118
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 191 726	-59 118
Sum overføringer og disponeringer		-5 191 726	-59 118



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		27 647	111 447
Andre fordringer		244 668	190 176
Sum fordringer		272 315	301 623
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 022 230	2 632 739
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 022 230	2 632 739
Sum omløpsmidler		4 294 545	2 934 362
SUM EIENDELER		4 294 545	2 934 362

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 190 110
Udekket tap		3 001 616	
Sum opptjent egenkapital		-3 001 616	2 190 110
Sum egenkapital		-3 001 616	2 190 110
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 795 514	
Sum annen langsiktig gjeld		6 795 514	0
Sum langsiktig gjeld		6 795 514	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		60 963	
Leverandørgjeld		122 571	337 077
Skyldige offentlige avgifter		41 369	86 461
Annen kortsiktig gjeld		275 743	320 714
Sum kortsiktig gjeld		500 647	744 252
Sum gjeld		7 296 161	744 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 294 545	2 934 362



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 405579

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 926 880
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 924 926 880
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 701 265	3 605 947
Sum inntekter		3 701 265	3 605 947
Kostnader			
Lønnskostnad		497 162	746 209
Annen driftskostnad		8 290 906	2 979 931
Sum kostnader		8 788 068	3 726 140
Driftsresultat		-5 086 803	-120 194
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		162 378	61 859
Sum finansinntekter		162 378	61 859
Annen finanskostnad		267 300	782
Sum finanskostnader		267 300	782
Netto finans		-104 922	61 076
Resultat før skattekostnad		-5 191 726	-59 118
Årsresultat		-5 191 726	-59 118
Totalresultat		-5 191 726	-59 118
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 191 726	-59 118
Sum overføringer og disponeringer		-5 191 726	-59 118



Organisasjonsnr: 924 926 880
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		27 647	111 447
Andre fordringer		244 668	190 176
Sum fordringer		272 315	301 623
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 022 230	2 632 739
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 022 230	2 632 739
Sum omløpsmidler		4 294 545	2 934 362
SUM EIENDELER		4 294 545	2 934 362
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 190 110
Udekket tap		3 001 616	



Sum opptjent egenkapital	-3 001 616	2 190 110
Sum egenkapital	-3 001 616	2 190 110
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 795 514	
Sum annen langsiktig gjeld	6 795 514	0
Sum langsiktig gjeld	6 795 514	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	60 963	
Leverandørgjeld	122 571	337 077
Skyldige offentlige avgifter	41 369	86 461
Annen kortsiktig gjeld	275 743	320 714
Sum kortsiktig gjeld	500 647	744 252
Sum gjeld	7 296 161	744 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 294 545	2 934 362



Organisasjonsnr: 924 926 880
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2390
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1



Velkommen til årsmøte i SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

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:

28. april 2025 kl. 18:00, Garasjen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tilgang til forsikringspolise – Tillegg vedtektenes § 2, nytt 9. ledd.
8. Innsyn regnskap – Tillegg vedtektenes § 3, nytt 9. ledd.
9. Omsetning av seksjoner – Endring vedtektenes § 2, 3. ledd.
10. Endring av ordensregler
11. Bytte av revisor
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Eivind Schackt er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble "Velges i det fysiske møtet" foreslått. Som protokollvitner ble "Velges i et fysiske møtet" og "Velges i det fysiske møtet" foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. RB 2024 for Sameiet Tjuvholmen 510-1.pdf
- 2. Regnskap 2024.pdf
- 3. 510-1 Årsrapport ordinært årsmøte 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100 000.



Sak 7

Tilgang til forsikringspolise – Tillegg vedtektenes § 2, nytt 9. ledd.

Forslag fremmet av:

Tjuvholmen Parkering AS og Tjuvholmen Infrastruktur AS

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Tjuvholmen Infrastruktur AS og Selvaag Eiendom AS er betydelige eiere av næringsseksjoner i sameier bestående av bolig og næring (kombinertsameier). Tjuvholmen Infrastruktur AS er eier av alle bod arealer, sykkelboder, tekniske rom og øvrige tjeneste ytende arealer. Selvaag Eiendom AS er 100% eier av Tjuvholmen Parkering AS («TP») som igjen eier næringsseksjonene i herværende sameie.

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

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

«Alle seksjonseiere kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av seksjonens eier.»

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med forslaget

Sak 8

Innsyn regnskap – Tillegg vedtektenes § 3, nytt 9. ledd.

Forslag fremmet av:

Tjuvholmen Parkering AS og Tjuvholmen Infrastruktur AS

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Kostnadsfordeling i sameiet er nedfelt i sameiets vedtekter. For å bidra til å kvalitetssikre at regnskapene blir ført i tråd med kostnadsfordelingen, og for å unngå korreksjoner i ettertid, er det viktig for Tjuvholmen Infrastruktur AS og Tjuvholmen Parkering AS å ha tilgang til sameiets regnskap.

Tjuvholmen Infrastruktur AS viderefakturerer alle sine kostnader til de som bruker de arealene som kostnadene belastes. Tjuvholmen parkering AS («TP») viderefakturerer også deler av sine felleskostnader til leietakerne av de respektive plassene.



For å sikre at kostnader blir korrekt fordelt og det for TP sin del kun viderefaktureres kostnader som leietaker er forpliktet til å dekke er det behov for innsyn ned til bilagsnivå. Av hensyn til forutsigbarhet og klarhet er det i alle tilfelle ønskelig å forankre en slik innsynsrett direkte i selve vedtektene.

Tjuvholmen Infrastruktur AS og Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes §3, nytt 9. ledd:

«Tjuvholmen Infrastruktur AS og Tjuvholmen Parkering AS har innsynsrett i sameiets regnskap inklusive bilag/faktura grunnlag. Tjuvholmen Infrastruktur AS og Tjuvholmen Parkering AS plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (Cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig.

Tjuvholmen Infrastruktur AS og Tjuvholmen Parkering AS dekker samtlige kostnader forbundet med forespørser. Tjuvholmen Infrastruktur AS og Tjuvholmen Parkering AS skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.»

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med forslaget

Sak 9

Omsetning av seksjoner – Endring vedtektenes § 2, 3. ledd.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret mottar en del spørsmål som gjelder salg av parkeringsplasser og hvilke regler som gjelder. Alle seksjoner (parkeringsplasser) er i utgangspunktet tilknyttet en spesifikk boligseksjon, og kan i utgangspunktet bare overdras sammen med boligseksjonen. Det finnes et unntak hvor seksjonen alternativt kan overdras til en annen eier i samme boligsameie. Dette fremgår av sameiets vedtekter og den urådigheten som er registrert i grunnboken hos Kartverket.

Ordlyden i sameiets vedtekter kan i oppfattes noe utydelig når det gjelder hvilket boligsameie seksjonen (parkeringsplassen) er tilknyttet iht unntaket. I grunnboken er denne urådigheten tydelig spesifisert.

Styret er pålagt å påse at omsetningsbegrensningene overholdes og gjør dette løpende. Styret har derimot ikke innsyn i salg av boligseksjoner, og/eller når seksjoner selges uten registrering av ny hjemmelshaver. Det forekommer også salg av boligseksjoner hvor tilknyttet parkeringsseksjon ikke selges.

Styret vil alltid etterstrebe at omsetningsbegrensningen overholdes, men pga. begrenset innsyn kan ikke styret garantere at det overholdes i alle situasjoner.

På bakgrunn av overstående foreslår styret en noen mindre endringer i vedtektenes § 2, 3. ledd.

Nåværende tekst er som følgende:

«Seksjoner som overdras til eiere av boligseksjoner i overliggende eiendommer på Tjuvholmen for å tjene som parkeringsplasser for disse boligseksjonene kan i utgangspunktet bare overdras videre sammen med den/de aktuelle boligseksjonene de er knyttet til. Dog kan seksjonene overdras videre til andre i det/de aktuelle boligsameiene». Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Styret skal påse at omsetningsbegrensningene i dette avsnitt overholdes.»



Forslag til ny tekst:

«Seksjoner som overdras til eiere av boligseksjoner i overliggende eiendommer på Tjuvholmen for å tjene som parkeringsplasser for disse boligseksjonene kan i utgangspunktet bare overdras videre sammen med den aktuelle boligseksjonen de er knyttet til. Dog kan seksjonene overdras videre til andre eiere i det aktuelle boligsameiet. Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Styret skal påse at omsetningsbegrensningene i dette avsnitt overholdes i den utstrekning det er mulig.»

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med forslaget

Sak 10

Endring av ordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oslo Kranbilservice har i utgangspunktet avvirket sin virksomhet med borttauing av biler fra privat eiendom fra 1. januar 2025. Bakgrunnen er endret praksis hos Parkeringsklagenemda hvor bileiere kan sende inn en klage til nemda, og deretter hente ut sin bil uten å må betale for borttauingen før det foreligger en avgjørelse. Parkeringsklagenemda har i tillegg blitt strikere i sin vurdering av hvorvidt borttauing var nødvendig som har medført at flere bileiere har fått medhold.

Det forekommer fremdeles en del feilparkeringer på Tjuvholmen, og til tider kan det være behov borttauing når nødvendig. Alle parkertingssameier på Tjuvholmen har blitt enige om å inngå en avtale med Oslo kranbilservice gjennom deres selskap UniPark hvor det kan ilegges en kontrollavgift innen 1 time som er kostnadsfritt, og en mulighet for borttauing hvor rekvirent betaler for borttauingen (ca. kr 8.000).

Med den nye avtalen kan dagens skilter opprettholdes, men det må gjøres noen endringer i teksten på skiltene som vil klistres over dagens tekst. Vedlegg 1. viser den nye teksten.

Sameiets ordensregler må endres som følge av den nye avtalen. Styret foreslår følgende endring av ordensreglene § 19.

Nåværende tekst er som følgende:

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

Forslag til ny tekst:

«Hvis seksjonseier, bruksrettshaver eller leietaker oppdager at noen har feilparkert på den plassen han/hun disponerer, kan seksjonseier av plassen kontakte styret som vil vurdere å bestille illeggelse av kontrollavgift eller borttauing gjennom Oslo Kranservice. Ved feilaktig illeggelse av kontrollavgift eller borttauing av kjøretøy står rekvirent ansvarlig for kostnaden dette skulle medføre.»

Forslag til vedtak

Endringen ble godkjent av årsmøtet



Vedlegg

4. Vedlegg 1. Parkeringvilkår.pdf

5. Vedlegg 2. Risikorapport hus_Odden_Sign.pdf

Sak 11

Bytte av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Revisoren AS er sameiets revisor, men har besluttet å nedlegge sin virksomhet, Revisjonen av regnskapsåret 2024 blir deres siste oppdrag for sameiet.

Styret har innhentet tilbud fra Ernst & Young AS, SLM Revisjon AS og BDO AS. Ernst & Young har en samarbeidsavtale OBOS, og deres tilbud var det mest konkurransedyktige. Den årlige kostnaden for Ernst & Young vil være kr 6.120 inkl. mva. og en oppstartskostnad første året på kr 375.

Kostnaden for revisjon fra Revisoren AS var kr 16.500 for regnskapsåret 2023.

Forslag til vedtak

Ernst & Young AS velges som ny revisor.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eivind Schackt

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Riise



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen 510-1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen 510-1 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 5.191.726. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisoren AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Strømmen 16. april 2025
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1
ORG.NR. 924 926 880, KUNDENR. 2390

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 985 124	2 985 124	2 985 124	4 113 000
Ladeinntekter EL-bil		289 336	448 293	400 000	400 000
Andre inntekter	3	426 805	172 530	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 701 265	3 605 947	3 485 124	4 613 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-61 437	-92 214	-308 070	-379 220
Styreonorar	5	-435 725	-653 996	-200 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-21 250	-16 000	-20 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-90 200	-85 778	-91 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-292 148	-812 651	-70 000	-72 500
Drift og vedlikehold	8	-6 399 914	-638 367	-655 000	-941 250
Forsikringer		-249 064	-163 024	-220 000	-304 000
Tjuvholmen Infrastruktur		-381 136	-306 704	-325 000	-500 000
Tjuvholmen Drift AS		-391 500	-411 156	-400 000	-400 000
Energi/fyring		-385 443	-413 995	-600 000	-500 000
Andre driftskostnader	9	-80 250	-132 257	-125 000	-128 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 788 067	-3 726 140	-3 014 070	-3 494 970
DRIFTSRESULTAT		-5 086 802	-120 194	471 054	1 118 030
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	162 378	61 859	40 000	0
Finanskostnader	11	-267 300	-782	-1 000	-455 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-104 922	61 076	39 000	-455 000
ÅRSRESULTAT		-5 191 726	-59 118	510 054	663 030
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	289 720		
Fra opptjent egenkapital		-2 190 110	0		
Udekket tap		-2 846 614	0		



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1
ORG.NR. 924 926 880, KUNDENR. 2390

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Tap på krav	12	-2 940	-2 940
Restanser felleskostnader/kundefordringer		27 647	111 447
Forskuddsbetalte kostnader		247 608	192 584
Andre kortsiktige fordringer		0	532
Driftskonto OBOS-banken		237 459	1 405 076
Skattetrekkskonto OBOS-banken		31 500	40 368
Sparekonto OBOS-banken		3 753 271	1 187 295
SUM OMLØPSMIDLER		4 294 545	2 934 362
SUM EIENDELER		4 294 545	2 934 362
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	2 190 110
Udekket tap	13	-3 001 616	0
SUM EGENKAPITAL		-3 001 616	2 190 110
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 795 514	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 795 514	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		112 465	79 276
Leverandørgjeld		122 571	337 077
Skyldige offentlige avgifter	15	41 369	86 461
Påløpte renter		60 963	0
Annen kortsiktig gjeld	16	163 278	241 438
SUM KORTSIKTIG GJELD		500 646	744 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 294 545	2 934 362



Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i Sameiet Tjuvholmen 510-1

Eivind Schackt

Asle Strand

Erik Riise

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasje	2 985 124
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 985 124

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Anleggsvei Odden 2024	241 693
Forsikring - skadesak	43 773
Opprydding kundereskontro	35
Påkjørsel Oda	80 304
Trafikkuhell	53 000
Strøm	8 000
SUM ANDRE INNETEKTER	426 805

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-61 437
SUM PERSONALKOSTNADER	-61 437

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 435 725.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 656
Multiconsult Norge AS	-43 054
Newsec Prosjekt AS	-234 438
SUM KONSULENTHONORAR	-292 148

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 116 919
Drift/vedlikehold elektro	-203 549
Drift/vedlikehold brannsikring	-79 446
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 399 914

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-13 250
Container	-10 899
Renhold ved firmaer	-21 997
Andre fremmede tjenester	-26 523
Andre kontorkostnader	-532
Telefon u/mva	-3 540
Bank- og kortgebyr	-3 509
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-80 250

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter bank	139 191
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 475
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 712
SUM FINANSINTEKTER	162 378

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-267 090
Renter på leverandørgjeld	-210
SUM FINANSKOSTNADER	-267 300

**NOTE: 12****KUNDEFORDRINGER**

Tap på krav	-2 940
SUM KUNDEFORDRINGER	-2 940

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

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

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024

-7 000 000

Nedbetalt i år

204 486

-6 795 514

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-6 795 514

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-31 500

Skyldig arbeidsgiveravgift

-9 869

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-41 369

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad

-47 438

Avsatt avregning

-115 840

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-163 278



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden ordinært årsmøte i desember 2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Eivind Schackt
Styremedlem	Asle Strand
Styremedlem	Erik Riise

Alle tillitsvalgte ble valgt ved ekstraordinært årsmøte 2023, Eivind Schackt og Erik Riise for 1,5 år frem til ordinært årsmøte 2025, og Asle Strand frem til ordinært årsmøte 2026.

Styrets arbeid

Ordinært årsmøte ble avholdt den 25. april 2024 og styret har avholdt 6 styremøter siden ordinært årsmøte. I tillegg har det vært løpende dialog mellom styrets medlemmer, både på epost og telefon.

Det nye styret har jobbet godt i siste periode og mye arbeide ble nedlagt i forbindelse med det store vedlikeholdsprosjektet, og bytte av driftsoperatør for ladeanlegget. Ytterligere detaljer om prosjektene følger under. Vi har fått utført alle oppgaver unntatt bytte av porten til F2-V som er forsinket i leveranse. Bytte av lyskilder/innmat i armaturer ble flyttet til 2025 pga. vedlikeholdsprosjektet.

Det har vært løpende drift med mindre avvik sammenlignet med tidligere år. Porten til F1 ble påkjørt igjen. Canica har avsluttet sitt arbeide i F1 og porten skal repareres, denne kostanden dekkes av Canica og Tjuvholmen Drift. Det har ikke vært flere påkjørsler ved innkjøringen fra Filipstad som er positivt, bedre plassering og tydeligere lyssignaler har bidratt til dette.

Kjøreporten inn til F3 ble byttet i 2024, men det ble levert feil port som ikke var perforert for luftgjennomstrømning. Ny port er på plass. Kjøreporten til F2-Venstre har vært en stor utfordring for leverandøren pga. forsinkelser av deler, men skal byttes i løpet av våren. Alle porter har løpende serviceavtaler og gjenstående porter (F2-Høyre og utkjøringen til F3) vil bli byttet ved behov.

Brannvernstrutiner er gjennomført iht gjeldende krav. Det er byttet en del brannvarslere og styringsenheter som hadde avvik slik at brannvarsling systemet til enhver tid er i forskriftsmessig orden. Tjuvholmen Drift har endret sin struktur og deres tidligere brannversansvarlig som sluttet er ikke erstattet. Styret vurderer å inngå en brannvernleder avtale med Newsec Prosjekt for å sikkerstille at alle rutiner og krav opprettholdes.

Som tidligere informert gikk styret igjennom sameiets strømmålere og hvor det ble funnet en del avvik. Dette er nå rettet og riktig struktur er på plass.

Det større prosjektet til Canica i F1 er nå avsluttet, og parkeringsplasser som ble berørt er tilbake stillt. Det har vært gjennomført noen mindre arbeider av Canica i F2-V og F3 knyttet til avløp for næringslokaler som også er avsluttet.



Sameiet Tjuvholmen 510-1

Sameiet har totalt 286 lysarmaturer i parkeringsanlegget som begynner å nærme seg slutten på sin levetid. De ble byttet til LED for ca. 6 år siden og har en forventet levetid på ca. 50.000 timer. Tilbud er innhentet og innmaten vil bli byttet som er et rimeligere alternativ sammenlignet med å bytte hele armaturen. Ny innmat vil bli levert av Lighthouse og kostnaden er 207 TNOK. Bytte av innmaten vil bli utført av Lefdal og kostnaden for arbeidet er estimert til 80-100 TNOK litt avhengig av tilkomst, og hvor mange armaturer som kan oppgraderes pr dag. Det er avsatt 330 TNOK i budsjett 2025 for dette prosjektet.

Månedlig vask av alle kjørebener i perioden oktober til mars og fjerning av overvann ved behov er gjennomført. Tjenesten er levert av P.A. EiendomsService og vil utføres på samme måte i neste sesong. Vår vask av hele parkeringsanlegget vil gjennomføres i uke 17.

Det forekommer en del feilparkeringer i sameiet hvor biler parkeres utenfor oppmerkede plasser, eller på p-plasser som tilhører andre. Dette forekommer først og fremst i F1-S og F3. Styret har fulgt opp et antall hevendelser og har i de fleste tilfeller fått tak i bileiere. Vi vil påminne alle at det ikke er tillatt å parkere, selv for en kort stund, utenfor oppmerkede plasser eller på ledige plasser som tilhører andre. Dette kan skape problemer med fremkommelighet og være i strid med brannvernskrav. Det er også en frustrasjon for eiere av parkeringsplassene som ikke får parkert på sine plasser.

Som orientert under punkt 4 har Oslo Kranbilservice endret sine rutiner, og styret vil inngå en ny avtale med Oslo Kranbilservice hvor det kan ilegges kontrollavgifter og gjennomføres borttauing hvis nødvendig.

Det ble gjennomført en risikovurdering av parkingsanleggene på Tjuvholmen i januar 2020. Bilparken i Norge har endret seg de siste 5 årene med et stort antall elbiler i parkeringsanlegget, og sameiet har installert et nytt ladeanlegg med et stort antall ladepunkter.

På bakgrunn av den nye situasjonen besluttet alle parkeringssamneier på Tjuvholmen å gjennomføre en ny risikovurdering som ble utført i januar 2025. Vurderingen ble gjort av samme firma som utførte oppdraget i 2020 (Ullerud AS) som nå er en del av Brakon AS.

Parkeringsanlegget til Tjuvholmen 510-1 er ansees å være i god stand og det er gjennomført forbedringer sammenlignet med situasjonen 2020. Det ble påpekt noen avvik som styret vil følge opp under våren 2025. Rapporten fra Brakon er vedlagt innkallingen.

Sameiet har hatt 2 pågående skadesaker mot Oda, og 2 forsikringssaker pga. påkjørsel av infrastruktur i sameiet. Sakene mot Oda og en forsikringssak er nå oppgjort, og det gjenstår en forsikringssak som av avsluttes i løpet av våren.

Styret har gått igjennom vedtekter og ordensregler og foreslått noen mindre endringer som ligger til vedtak.



Sameiet Tjuvholmen 510-1

Ladeanlegg og Laderegnskap

Mer sa opp driftsavtalen av ladeanlegget før sommeren 2024. Wattif ble valgt som ny leverandør for alle parkeringssameier på Tjuvholmen etter en gjennomgang av mulige operatører. Betingelsene hos Wattif ble fremforhandlet og er det samme som hos Mer. Overgangen skulle opprinnelig bli gjennomføres senhøsten 2024, men ble flyttet til januar 2025 for å sikre en smidig overgang. Ladeanlegget fungerer bra med Wattif, og de fleste rutiner er på plass. For de som hadde e-faktura og skal motta faktura for lading fra Wattif er dette noe forsinket, men kommer på plass i løpet av april. Årsaken til forsinkelsen er manuelle rutiner knyttet til produksjon av fakturaer.

Til orientering fungerer oppstart av lading med Wattif noe annerledes sammenlignet med Mer. Ved tilkobling hos Wattif sjekker laderen først tilgjengelig kapasitet før den setter i gang å lade med den kapasiteten som er tilgjengelig. Hos Mer ble det gitt full kapasitet med en gang, og så justerte laderen seg ned til tilgjengelig kapasitet. Dette kan oppleves ved at laderen står og blinker en liten stund før den begynner å lade. Bakgrunnen for denne endringen ligger i ulik håndtering av lastbalanseringen hvor Wattif sin løsning er skybasert, og Mer sin var hardware basert.

I 2024 var ladeomsetningen på kr 279,335 med et underskudd på kr 33.699. Akkumulert siden oppstart i 2021 er det et underskudd på kr 22.877. Bakgrunnen for underskuddet i 2024 var for lav ladepris i kvartal 4 som ikke ble justert i avvente på overgangen til Wattif. For kvartal 1 2025 er overskuddet kr 19.025 så laderegnskapet vil være i balanse i løpet av april.

Ladeprisen er for tilfellet kr 2 pr kWt og vil justeres løpende av styret. Sameiet har 2 dedikerte AMS målere for ladestrøm, og en serie måler i F1-S hvor strøm leveres fra Tjuvholmen Infrastruktur.

Vedlikeholdsprosjekt

Vedlikeholdsprosjektet med nytt dekke på alle p-plasser og kjørebane, samt maling av alle vegger, ble gjennomført i perioden juni-oktober 2024 iht tidsplan og budsjett. Det var mye logistikk og med stor hjelp fra alle eiere av p-plasser ble biler flyttet i tide slik at arbeidet kunne gjennomføres som planlagt. Det ble noen endringer av gjennomføringen i løpet av prosjektet hvor det viktigste var å stenge felles kjørebane 3 netter slik at trafikkavviklingen ikke skapte for store problemer.

Sluttbefaring ble gjennomført i oktober 2024 med kun mindre avvik som ble rettet. Det gjenstår 2 mindre korrigeringer som er avdekket i løpet vinteren, dette vil bli rettet i løpet av våren.

Økonomisk gikk prosjektet bra og faktiske kostander ble lavere mot budsjett. Totalt for prosjektet ble kostandene 538 TNOK lavere, og for sameiet 834 TNOK lavere, se sammenstilling under.



Sameiet Tjuvholmen 510-1

Vedlikeholdsprosjekt Odden	Budsjett	Faktisk
Oslo Epoxy	6,977,070	6,958,419
Newsec	217,000	146,281
TP Leie p-plasser	350,000	350,000
Øvrig/uforutsett	1,131,611 *)	682,520
*) Inkl. nattarbeider Oslo E. 342K		
Sum	8,675,681	8,137,221
Viderefaktureres TI felles kjørebane	1,686,250	1,981,893
Total 510-1	6,989,431	6,155,328

Øvrig i oversikten over består av kostander for nattarbeider, kostander for opplegg 64A kurser til arbeidsmaskiner, ekstra avretting, support fra Tjuvholmen Drift, kostnader for vakthold ved nattarbeider (inkl. trafikkdirigering), alternativ avfallsløsning pga. stenge søppelrom, injisering av lekkasjer, nye fartsdumper, og rengjøring.

Det oppstod noen kortslutninger på strømtilførsel i F2-V, og nødlis i F1 og F2-V som måtte byttes i forbindelse med vasking. Kostnadene for utbedring ble dekket av Oslo Epoxy. Kostnader for styreleder i forbindelse med prosjektet er ikke inkludert i sammenstillingen, men utgjorde 74 timer og kr 103.600.

Alle kostnader for prosjektet er inkludert i regnskapet for 2024.

Lekkasjer

Det er løpende overvåking av tidligere lekkasjer som ble utbedret i 22/23. Ved siste kontroll utført i april 2025 var det registret fuktighet på 5 steder. Totalt er det 80 punkter som følges opp. Styret vil løpende følge opp aktive punkter med fukt og vurdere nødvendige tiltak.

I forbindelse med vedlikeholdsprosjekt måtte det injiseres i en vegg mot syd i F2-H for å stoppe en vannlekkasje fra vannansamling i tiliggende rom som nå er utbedret. Det har også vært aktiv lekkasje fra en vegg i F2-H mot øst hvor det går vann og strømkabler ut til bryggen tilhørende Tjuvholmen havn, dette er utbedret. Samme sted går det også strømkabler til utebelysning mm. på plassen utenfor Døgnvill hvor det fremdeles pågår arbeider, vannet ledes midlertidig bort.

Det har vært en aktiv lekkasje i F2-V hvor uteområdet er identifisert. Dette vil bli utbedret i forbindelse med legging av ny membran som er et større prosjekt i regi av Tjuvholmen Infrastruktur.

Ytterveggen ved Sjømagasinet har hatt lekkasjer hvor vann også trakk inn i bodområder tilhørende sameiet. Et større arbeide ble gjennomført høsten 2024 og avsluttet i november.

Sameiet har også en seksjon tilhørende TI som er tilknyttet nødutgangen for parkeringsanlegget til Aker Brygge (nødutgangen går under gamle dokken). Injisering og arbeider er utført inkl. installasjon av ventilasjon pga. muggdannelser.

Kostnader for arbeidene ovenfor er dekket av Tjuvholmen Infrastruktur og ikke belastet sameiet.



Sameiet Tjuvholmen 510-1

Regnskap 2024

Resultatregnskap og balanse for 2024 er gjennomgått av styret. Det er også gjennomført regnskapsmøte med OBOS, og styreleder har vært i dialog med revisor.

Driftsinntekter i 2024 utgjør totalt kr 3.701.265, og driftsresultat viser et underskudd på kr - 5.086.802 som inkluderer kostandene for vedlikeholdsprosjektet på kr 6.155.328.

Hensyntatt kostandene for vedlikeholdsprosjektet er resultatet til sameiet positivt og viser et overskudd på kr 1.068.526 for den underliggende virksomheten. Dette inkluderer også renter for sameiets lån på 7 MNOK som ble tatt opp i forbindelse med finansiering av vedlikeholdsprosjektet.

Sameiet har god likviditet og oppsparte midler ved årsskiftet utgjør nesten 4MNOK. Ved utgangen av mars 2025 utgjør oppsparte midler ca. 4,7MNOK. Styret vil vurdere å nedbetale deler av lånet for å redusere sameiets rentekostnader i løpet av våren.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Sittende styre ble valgt ved ekstraordinært årsmøte desember 2023. Under er det satt opp en oversikt over honorarer i 2024.

Sameiet Tjuvholmen 510-1

Honorering av styret 2024

Kategori	Periode	Timer	Beløp
Styreleder *)	01.01.24-31.12.24	248	347,200
Sum styreleder			347,200
Styremedlemmer (2) **)	01.01.24-31.12.24		50,000
Sum styremedlemmer			50,000
Styrehonorar totalt			397,200

*) Hvorav 74 timer for vedlikeholdsprosjektet

***) Honorar for halv periode 2023/2024

(X) Antall styremedlemmer

Styrehonorar ovenfor inkluderer ikke arb.avg. på 14,1%.

Det er inngått en avtale med styreleder som er basert på honorering etter medgått tid, avtalen følger samme prinsipper som tidligere. Alle timer godkjennes av styret, for perioden 01.01.2025 til 31.03.2025 er det godkjent 45,5 timer.

Det er foreslått et honorar på totalt kr 100.000 for øvrige styremedlemmer som er for hele perioden 2024/2025.



Sameiet Tjuvholmen 510-1

ØVRIG INFORMASJON

Generelle opplysninger om Sameiet Tjuvholmen 510-1

Sameiet består av 377 seksjoner. Av disse er 326 rene parkeringsseksjoner. De 51 øvrige seksjonene er bod arealer, lager, tekniske rom og søppelrom.

Sameiet Tjuvholmen 510-1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924926880, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune under Odden på Tjuvholmen. Gårds- og bruksnummer: 510 1

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

Sameiet Tjuvholmen 510-1 har ingen ansatte. Styreleder er innleid.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Bjørnar Sollie og Sameiets revisor er REVISOREN AS. Revisor skal avvikle sin virksomhet og ny revisor må velges ved ordinært årsmøte 2025

Vibbo

Dere kan finne informasjon om parkeringssameiet og din p-plass/plasser ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din p-plass, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg kan du kommunisere med styret. Styret arbeider med å legge ut relevant informasjon til våre seksjonseiere på Vibbo.

Tjuvholmen Infrastruktur AS

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

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

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



Sameiet Tjuvholmen 510-1

TI Brukerforum (BF)

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

TI Kontaktutvalg (KU)

For å sørge for en tettere kontakt mellom Tjuvholmens gårdeiere (herunder sameier) og TI, er det etablert et Kontaktutvalg (KU). KU er et bindeledd mellom BF og TI og skal legge grunnlaget for at bolig- og næringsseksjonene skal kunne utøve sin beslutningsmyndighet i BF på en god måte gjennom å behandle utkast til budsjett for TI, foreslå saker på sakslisten til møtene i BF og gi synspunkter på saker eller forvaltning av kontrakter der TI ønsker dette. KU har ett medlem fra parkeringsutvalget.

Drift og vaktmestertjenester - Tjuvholmen Drift AS

Tjuvholmen Drift AS («TD») følger opp drifts- og serviceavtalene på vegne av sameiet, og sørger for at lovpålagte kontroller følges opp. TD ivaretar også sameiets HMS-ansvar. Avtalen med TD er vil bli gjennomgått og reforhandlet ved behov.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Parkeringsutvalget (PU)

Parkeringsutvalget består av styrelederne i alle parkeringssameiene på Tjuvholmen. PU fungerer som et bindeledd mellom styrene i de forskjellige parkeringssameiene. Det avholdes fire PU møter pr år. PU har også stemmerett på møter i TI Kontaktutvalg og Brukerforum. Styreleder Eivind Schackt og styremedlem Asle Strand har vært representant fra vårt sameie i sekretariatet i PU.



Sameiet Tjuvholmen 510-1

Parkeringsystem

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

Profil og tilgang til løsningen tildeles av styret og knyttes til p-plass og eierens mailadresse. Fordelen med denne løsningen er at porten åpnes automatisk når man kjører opp mot den fremfor å benytte adkomstbrikke. Det anbefales likevel å ha adkomstbrikke liggende i bilen for manuell portåpning for det tilfelle skilt ikke er registrert eller løsningen skulle være ute av drift. Det er bare eiere som har tilgang til tjenesten med skiltgjenkjenning – leietakere må bruke brikker som før.

For bestilling av adkomstbrikker og kort til garasjen gjøres dette gjennom www.boligperm.no. Denne informasjonen finnes også inne på Vibbo under Teamer.

Det er til tider mange biler parkert utenfor hotellet, og en del feilparkeringer ved oppkjøringen fra Odden ned mot Sjøgangen. På bakgrunn av dette er det innført betalingssoner i disse områdene hvor parkerte biler vil ilagt parkeringsavgift.

Ladeanlegg for elbil

Sameiet har etablert infrastruktur for ladeanlegg til alle parkeringsplasser i Sameiet. Det er mulighet for alle å tilkoble seg dette anlegget. De som ønsker å bestille el-bil lader og knytte seg til anlegget må selv kontakte Sameiets leverandør Wattif for å gjøre dette. Nærmere informasjon finnes på Vibbo.

Det er ikke tillatt å ta med seg og koble på egne ladere som ikke er kjøpt via Wattif. Som en del av sameiets HMS/brann og sikkerhets-ansvar skal ladekabler og ladestasjoner kontrolleres regelmessig. Det er gjennomført årlig kontroll av hele anlegget i 2024 inkludert ladere og det ble ikke påvist noen feil.

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

Omsetning av garasjeplasser

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

Dersom eier av en boligseksjon overdrar denne og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin garasjeplass til ny eier, eller annen eier i samme boligsameie, kan sameiets styre når som helst senere kreve at garasjeplassen selges til ny eier av boligseksjonen eller andre i boligsameiet, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstillende vilkårene.



Sameiet Tjuvholmen 510-1

Taueavtale

Det vil inngås en ny avtale med Oslo Kranbilservice hvor styret kan kontaktes for illeggelse av kontrollavgift eller borttauing hvis nødvendig. Styret ber deg uansett om å prøve å få kontakt med eier av kjøretøyet før du kontakter styret. Informasjon om dette står også på Vibbo.

Boder og tekniske anlegg

Det er et stort antall boder, tekniske rom, søppelrom etc i vårt parkeringssameie. Dette er funksjoner som benyttes av mange av de sameiene som står oppå vårt sameie. Det er anlegg som er seksjonert og ikke omfattes av sameiets felles vedlikeholdsplikt. Spørsmål knyttet til disse arealene må man rette til styre i eget boligsameie.

Tvister

Sameiet er ikke involvert i noen tvister.

Merking av p-plass.

Alle p-plasser skal ha lik mal for skilting. Skilt til parkeringsplass bestilles hos Tjuvholmen Drift AS via https://tjuvholmendrift.no/webshop_.

Ordensregler

Styret minner om sameiets ordensregler. Det er få brudd på ordensreglene i sameiet, men det forekommer en del feilparkeringer. Styret oppfordrer alle til å parkere iht ordensreglene og ikke stå ulovlig parkert.

Vi påminner alle at det ikke er tillatt å lagre eller oppbevare gjenstander på eller rundt parkeringsplasser.

Innbrudd og overvåkning

Styret har ikke mottatt noen henvendelser om innbrudd. Garasjen utenfor vår port er kameraovervåket.

Brannsikkerhet

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

Forsikring - Gjensidige

Vi har inngått avtale via forsikringsmegler Marsh med Gjensidige om bygning-, retts hjelp- og styreansvarsforsikring. Også selve ladeboksene i det nye anlegget er forsikret. Egenandel ved forsikringssaker er kr.25.000,-. Polisenummeret er 90112398. Avtalen reforhandles sammen med de øvrige parkeringssameiene på Tjuvholmen.

Styret i Sameiet Tjuvholmen 510-1

Eivind Schackt Asle Strand Erik Riis

50x25cm

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

PARKERINGSVILKÅR

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

Førers plikter

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

Sanksjoner ved brudd på førers plikter

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

Klage

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

Driftes av P-Service AS

TLF: 918 43000





Brakon

Risikovurdering

Kartlegging av risiko tilknyttet P-garasje Odden



Odden P-garasje Tjuvholmen, 0250 Oslo

Dato: 06.02.2025

Revisjon: -



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	2	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

1 Innhold

1	Innhold.....	2
2	Innledning.....	3
3	Versjoner/revisjoner	3
4	Signaturer/kontroll.....	3
5	Oppdragsbeskrivelse.....	4
6	Branntekniske forskriftskrav og forutsetninger	4
7	Informasjon om bygget	5
8	Sammendrag	5
9	Nåværende bruk av bygget	6
10	Dagens sikkerhetsnivå	6
	10.1 Forutsetninger/begrensninger	6
	10.2 Risikoklasse / brannklasse	8
	10.3 Bæreevne og stabilitet.....	8
	10.4 Sikkerhet ved eksplosjon.....	8
	10.5 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk	9
	10.6 Brannseksjoner.....	9
	10.7 Brannceller	10
	10.8 Materialer og produkters egenskaper ved brann	11
	10.9 Tekniske installasjoner	11
	10.10 Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider.....	12
	10.10.1 Brannalarmanlegg	12
	10.10.2 Sprinkleranlegg.....	13
	10.10.3 Ledesystem.....	14
	10.10.4 Røykluker.....	14
	10.11 Manuelt slukkeutstyr.....	14
	10.12 Utgang fra branncelle	17
	10.13 Rømningsvei	17
	10.14 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper	17
	10.15 Annet	18
11	Målsetting	19
12	Tilsyn	19
13	Øvrige forhold – scenarier risikoforhold	19
	13.1 Påsatt brann utvendig.....	19
	13.2 Påsatt brann innvendig.....	19
	13.3 Brann forårsaket av feil bruk av elektrisk utstyr.....	20
	13.4 Brann forårsaket av feil ved elektrisk anlegg;.....	20
	13.5 Brann forårsaket av bar ild;	20
	13.6 Varme arbeider	21
14	Risiko - sammenstilling tabellform	21
	14.1 Registrerte risikoforhold	22
	14.2 Tiltaksplan.....	32



		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	3	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

2 Innledning

Dokumentinformasjon	
Prosjektnavn:	P-hus Odden, Tjuvholmen, 0250 Oslo
Dokumentnummer:	Risiko.2025.13429
Revisjon:	-
Dato opprinnelig dokument:	06.02.2025
Dato dette dokument:	06.02.2025
Oppdragsgiver:	Sameiet Tjuvholmen 510-7
Kontaktperson	Eivind Schackt / schackt@gmail.com / 45373282

3 Versjoner/revisjoner

Rev.	Versjon/kommentar/gjelder	Initialer	Dato
-	Sendt til oppdragsgiver	KT	07.02.2025

4 Signaturer/kontroll

Rapport skrevet av	Sign.	Rev.	Dato
Kjell A. Thune (KT) Mobil; 92 44 90 30 E-post; kt@brakon.no		-	06.02.2025
Kontroll av	Sign.		Dato
Hans Frost (HF) Mobil; 46 63 49 25 E-post; hf@brakon.no		-	07.02.2025



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	4	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

5 Oppdragsbeskrivelse

Brakon AS har fått i oppdrag fra Sameiet Tjuvholmen 510-7 å utarbeide en oppdatert risikovurdering av p-garasje Odden. P-garasje Odden er oppdelt i flere sameier, og Sameiet Tjuvholmen 510-7 har bestilt oppdraget på vegne av alle disse.

Det er tidligere utarbeidet en risikovurdering rapport v/Ullerud AS, datert januar 2020. Denne rapporten legges til grunn for denne nye risikovurdering rapporten.

I tillegg er gjeldende brannstrategi for parkeringskjeller Odden lagt til grunn. Ettersom parkeringskjeller Odden består av flere ulike byggetrinn hvor flere brannrådgivere har vært engasjert på hvert byggetrinn, er følgende brannstrategier gjeldende for parkeringskjeller Odden:

- Felt 1 - Brannteknisk prosjekteringsgrunnlag for Veidekke Entreprenør v/NBC, datert 16.04.2007.
- Felt 1 Sør - Brannsikringsstrategi L-bygget og Ovalbygget v/NBC, datert 05.03.2007.
- Felt 2 – Brannteknisk redegjørelse garasje/kjeller v/Multiconsult, datert 10.10.2005.
- Felt 3 – Brannteknisk redegjørelse hus 31-34, samt garasje v/Multiconsult, datert 05.07.2006.

I tillegg er det gjennomført en visuell befaring i parkeringsanlegget 09.januar 2025.

Da Ullerud AS i 2022 ble fusjonert med annet selskap, som nå heter Brakon AS, så blir denne rapporten utarbeidet i ny Brakon mal – *og angis ikke med revisjonsnummer*.

Denne rapporten må ikke anses å være en prosjektering av de valgte løsninger i parkeringsanlegget/bygget, men en ren faglig risikovurdering av løsninger ut fra hvordan bygget fremsto på befaring, og tidligere beskrivelser i rapport v/Ullerud datert januar 2020.

Det forutsettes at parkeringsanlegget er godkjent slik det fremstår, iht. byggesak(er).

Risikovurderingen er foretatt med hovedfokus fra bygningseiers ståsted, men også brukers driftsforhold er inkludert i de vurderinger som er utført – med angivelse av evt. avvik og nødvendige tiltak som må iverksettes.

6 Branntekniske forskriftskrav og forutsetninger

Det er blitt forelagt div. dokumentasjon for p-hus Odden, utarbeidet i periode 2005-2007 (se punkt over). Disse brannstrategi dokumenter beskriver på et overordnet nivå krav til hvordan brannsikkerheten i p-garasje Odden skal ivaretas i driftsfasen.

Denne rapporten tar utgangspunkt i dagens bruk. I henhold til gjeldende Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) er alle virksomheter pålagt å utføre risikoanalyser for å avdekke svakheter og risikoforhold i selve driften av virksomheten. Dersom ikke noe annet er påpekt, baserer vurderingene seg på momenter i internkontrollforskriftens §5 andre ledd, punkt 6, NS 5814 «Krav til risikoanalyser», NS 3901 «Risikoanalyse av brann i byggverk» m/veiledning, og Forskrift om brannforebygging § 9 og §12.

Teknisk forskrift av 1997 (TEK97), 3. og 4.utgave, er benyttet som kravreferanse i brannstrategier for anlegget. For enkelhets skyld legges i denne rapporten veiledning til TEK97 4.utgave (mars 2007) til grunn for vurderinger av branntekniske løsninger og evt. tiltak som må utføres.



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	5	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

7 Informasjon om bygget

Adresse	Odden P-garasje, Tjuvholmen – 0250 Oslo.
Gårds- og bruksnummer	210 / 12
Bruksområde	Parkeringsgarasje under bakkenivå – tilhørende seksjonseiere i sameiet.
Antall tellende etasje	1 plan (under bakkenivå).
Areal Grunnflate	
Byggeår	2007
Branntekniske installasjoner	P-hus er utstyrt med: <ul style="list-style-type: none">• brannalarmanlegg• sprinkleranlegg• ledesystem
Risikoklasse – jfr. TEK97	RKL2: P-garasje, tekniske rom, søppelrom, lager
Brannklasse – jfr. TEK97	BKL 3
Brannvesen, innsatstid	P-garasje Odden har en forventet innsatstid innenfor 10 minutter, hvor nærmeste brannstasjon er Sentrum brannstasjon (Akershusstranda 55, 0150 Oslo) som ligger ca. 3,5 km fra P-garasjen.

8 Sammendrag

Forhold brannseksjoner vurderes å være ivaretatt.

P-garasje Odden har brannalarmanlegg kat.2, med alarmoverføring til brannvesen og vekker-tjeneste på stedet. Hele parkeringsanlegget er fullsprinklet, med unntak av deler av oppkjøring mot bro over til Holmen. Det er montert markeringslys og ledelys.

Det er opplyst å foreligge avtaler om kontroll og vedlikehold på alle branntekniske innretninger i p-anlegget, og det vurderes at sameiene v/Tjuvholmen Drift har god kontroll på oppfølging av evt. avvik i kontroll rapporter.

Det er påpekt noen avvik som må følges opp. Det bør i denne sammenheng utarbeides klare instruksjoner vedr. slokkeinnsats på stedet, da slokking av en bilbrann i en p-kjeller vurderes å utgjøre svært stor risiko for personsikkerheten! Slokking på stedet må derfor finne sted i en tidlig fase, dersom man risikerer å utsette seg selv for fare så må stedet forlates og all slokkeinnsats overlates til brannvesenet når de ankommer på stedet.

EN RISIKOVURDERING ER EN KONTINUERLIG PROSESS, OG PUNKTENE FRA DENNE RAPPORTEN MÅ DERFOR GJENNOMGÅS OG AVVIKENE MÅ LUKKES. DERETTER SKAL DET FORETAS EN NY GJENNOMGANG FOR Å SIKRE AT DET IKKE ER AVVIK SOM OPPSTÅR GJENTATTE GANGER ELLER AT DET ER NYE AVVIK.

Dette i henhold til Forskrift om brannforebygging og Internkontrollforskriften §5.



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	6	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

9 Nåværende bruk av bygget

Bruken av bygget er parkeringsgarasje, både for brukere som har fast p-plass, og for besøkende, herav mange som har fast arbeidsplass på Tjuvholmen.

Det vurderes å være en mindre andel besøkende som ikke er kjent i bygget, hvor størstedelen av p-garasjen – som er avlåst - er forbeholdt seksjonseiere / brukere som er kjent i bygget.

10 Dagens sikkerhetsnivå

Følgende sitat fra Forskrift om brannforebygging § 9:

«En virksomhet som eier et byggverk skal fastsette mål og iverksette planer og tiltak for å sikre byggverket mot brann. Virksomheten skal iverksette:

- a) rutiner som sikrer at kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket blir overholdt*
- b) rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved bygningsdeler, installasjoner og utstyr som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann*
- c) rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet.*

Det systematiske sikkerhetsarbeidet skal være tilpasset byggverkets størrelse, kompleksitet, bruk og risiko.»

10.1 Forutsetninger/begrensninger

✓ Det er fremlagt forutsetninger/brannstrategi for p-kjeller, utarbeidet v/NBC og Multiconsult ved oppføring av parkeringskjeller. Rapporter er datert fra periode 2005 – 2007.

✓ Det ble utarbeidet en komplett branntegning for Odden P-garasjeanlegg v/Ullerud, datert 11.08.2020. Denne branntegning viser komplett brannstrategi mht. å sikre at alle branntekniske innretninger fanges opp i den daglige driften – internkontroll brann.

Se branntegning på neste side.

Oransje sirkel: Angir Felt 1, Nord

Grønn sirkel: Angir Felt 1, Sør

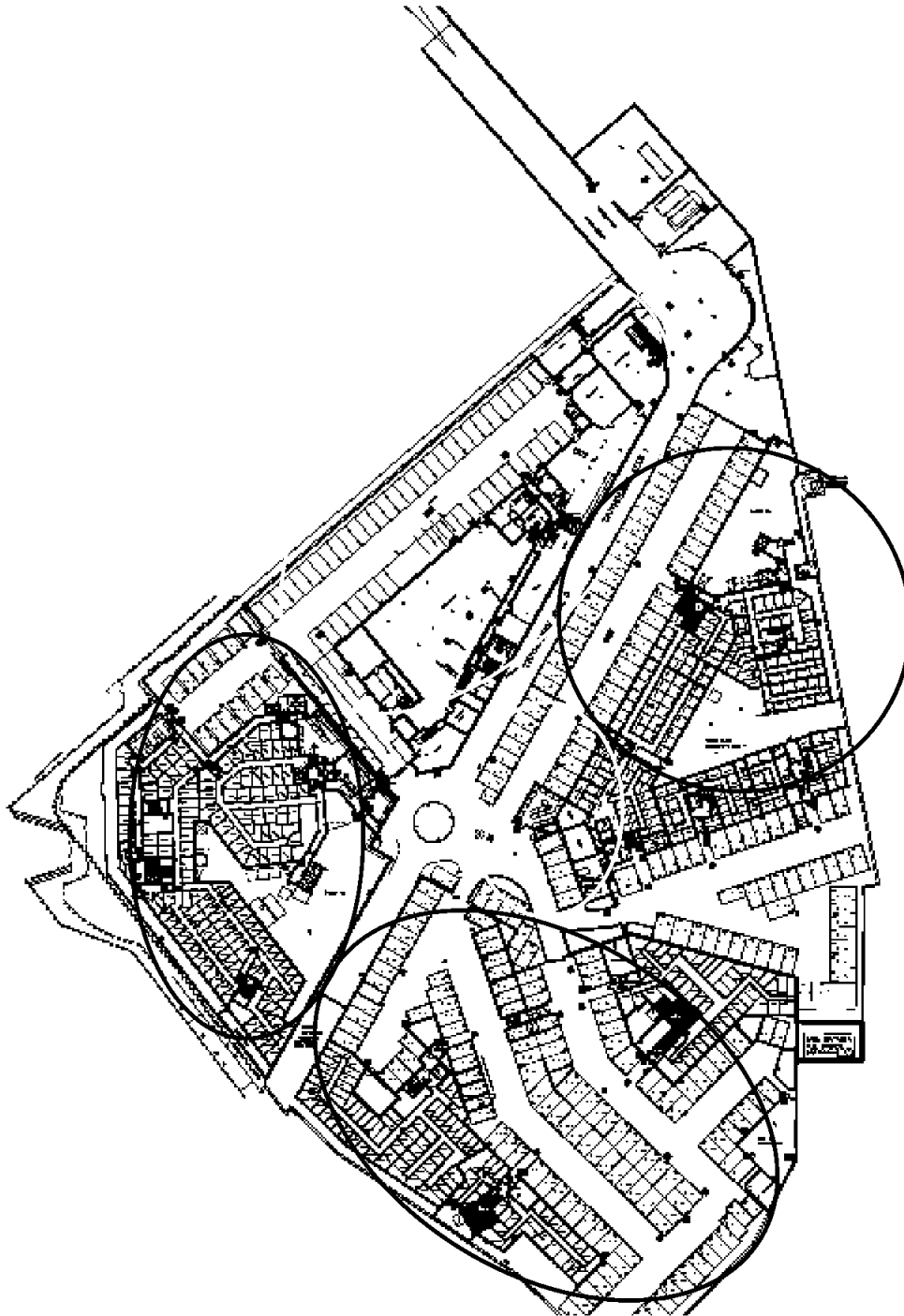
Blå sirkel: Angir Felt 2

Rød sirkel: Angir Felt 3

Gul sirkel: Kommersiell parkering (for besøkende)



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	7	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo



Brantegning over Odden P-garasjeanlegg (kjelleretasje) v/Ullerud (nå Brakon), datert 11.08.2020



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	8	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

10.2 Risikoklasse / brannklasse

Iht. brannkonsepter v/NBC og Multiconsult vil parkeringskjeller Odden plasseres i risikoklasse 1 (RKL1 - Felt 1 og 2) og risikoklasse 2 (RKL2 - Felt 3), og brannklasse 3 (BKL3). Årsak til BKL3 er at byggene over bakken (boliger) bæres og stabiliseres av dekket over p-garasjen, og p-kjeller Odden plasseres da i samme brannklasse som byggene over.

10.3 Bæreevne og stabilitet

✓ Parkeringskjelleren er i hovedsak oppført i betongkonstruksjoner. Det vurderes iht. beskrivelse i brannkonsepter at konstruksjonene har tilstrekkelig brannmotstand iht. TEK97 § 7-23, dvs. ingen tiltak anses som nødvendig.

10.4 Sikkerhet ved eksplosjon

✓ Det ble på befaring ikke avdekket forhold som vurderes utgjøre særskilt risiko for eksplosjon, utover kalkulert risiko knyttet til konvensjonelle bilers drivstoff tanker.

X! Det vurderes i denne sammenheng at ved branttillop i en bil (gjelder alle typer biler), så er tilgjengelig slokkeutstyr beregnet på slukking kun i en tidlig fase av brannen. Dersom man er usikker på situasjonen, eller et branttillop har fått tid til å utvikle seg, så skal man overlate slokkearbeid til brannvesenet, og snarest mulig evakuere ut via nærmeste nødutgang. Dette både pga. fare knyttet til røykutvikling på stedet, og fare for at en drivstofftank kan ta fyr/eksplodere.

✓ Det vurderes at det ikke vil være nevneverdig risiko for eksplosjon knyttet til brann i el-bil. Ved antennelse i batteripakken til en el-bil, vil det normalt være en jevn brann i batteripakken. En slik brann antas å kunne vare 1-2 timer, avhengig av størrelse på batteripakken og hvor fulladet dette er, og vil normalt ikke være mulig å slukke fra utsiden.

✓ I Felt 1 Nord er det iht. brannstrategi v/NBC plassert en trafo i kjeller. Det er satt krav til at traforom skal sikres med bygningsdeler, etasjeskiller R120/A2-s1, d0 [A120]. Krav som gjelder avlastingsflater for eksplosjon, skal være dimensjonert av den lokale nettleverandør. Det forutsettes at dette er tilfredsstillende utført, bør evt. følges opp og få dokumentert v/lokal nettleverandør (dokumentasjon er ikke forelagt).

Se angivelse oransje sirkel på utsnitt branntegning (v/Ullerud, nå Brakon – dato 11.08.2020):



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	9	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

√ Det er innført totalforbud mot innkjøring av hydrogen biler i p-anlegg på Tjuvholmen. Forbudet er tydelig skiltet ved innkjøring, og følges opp av vektertjenesten på området. Tiltaket fjerner risiko for eksplosjon i p-anlegg knyttet til hydrogen biler.

10.5 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk

√ Punktet vurderes å være ivaretatt for parkeringsgarasje, ref. beskrivelser i brannstrategi dokumenter v/NBC og Multiconsult fra byggesaker 2005-2007.

10.6 Brannseksjoner

√ I Felt 2 og 3 er boder i kjelleretasje ikke sprinklet. Dette medfører at bod områdene er utført som egen brannseksjon med REIM 120 konstruksjoner mot øvrige sprinklede områder (vegger mot garasje og dekke mot plan 1). Branndekke er utført som REIM 120 i en avstand på minst 8 m. fra yttervegg.

Ellers er parkeringskjeller Felt 2 og 3 vurdert som et sammenhengende byggverk uten brannvegger (TEK §7-26) eller brannseksjoneringsvegger (TEK §7-24).

For Felt 1 Nord og Sør er garasjeanlegg tilknyttet byggene skilt ut som egen branncelle EI 60 [A60] dersom arealer ikke overstiger 400 m². Garasjeareal over 400 m² er skilt ut med konstruksjoner tilfredsstilt med EI90 [A90].

Mellom Felt 1 Nord og Sør er det brannseksjonert m/brannport EI 120C/A2, s1-d0 [A120S].

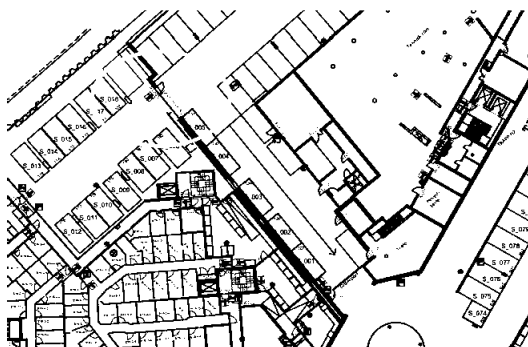
Bygg er i F1 skilt fra felles garasjeanlegg (kjøretunnel) under bakkenivå med brannvegg klasse REI-M/A2-s1, d0 [A120]. Dekker skal tilfredsstille krav til brannmotstand EI 90/A2-s1, d0 [A90]. Brannskille av Trafo skal tilfredsstille EI 120/A2-s1, d0 [A120].

Forhold brannseksjoner vurderes å være ivaretatt.

X! På befaring ble ikke seksjoneringsport mellom F1 Nord og Sør testet. I 2020 ble porten testet ved å utløse magnetholder, og porten stoppet da halvveis, gikk ikke igjen.

Det må sikres at porten er ivaretatt med regelmessig kontroll og vedlikehold, og regelmessig testing (ref. internkontroll brann), for å sikre at porten automatisk vil gå igjen i en alarmsituasjon i p-anlegget.

Se angivelse oransje sirkel på utsnitt branntegning (v/Ullerud, nå Brakon – dato 11.08.2020):



		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	10	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

10.7 Brannceller

Branncelleinndeling i Odden p-anlegg skal iht. brannstrategi v/Multiconsult og NBC være slik:

- Dekker skal tilfredsstillende krav til brannmotstand EI90/A2-s1, d0 [A90].
- Trafo skal være utført iht. retningslinjer fra Hafslund og da være adskilt som egen branncelleseksjon, med klasse REI 120/A2-s1, d0 [A120].
- Bygget i Felt 1 Nord skal være skilt fra felles garasjeanlegg (kjøretunnel) under bakkenivå med brannvegg klasse REI 120-M/A2-s1, d0 [A120].
- For Felt 1 Nord og Sør er garasjeanlegg tilknyttet byggene skilt ut som egen branncelle EI 60 [A60] dersom arealer ikke overstiger 400 m². Garasjeareal over 400 m² skal være skilt ut med konstruksjoner tilfredsstillende med EI90 [A90].
- Dør til trapperom Tr3 skal ha klasse EI2 60-CSm/A2-s1, d0 [A60S med terskel].
- Dør til brannsluse i kjeller skal ha klasse EI2 60-CSm/A2-s1, d0 [A60S med terskel].
- Brannklassifiserte dører som normalt står i åpen stilling, bør holdes åpne på holdemagnet forriglet mot brannalarmanlegget.

X! Ved korttidsparkering i kommersiell del (se gul sirkel på oversiktstegning side 7) står branndør inn mot trapperom, i åpen stilling, koblet mot holdemagnet. Døren står i åpen posisjon, hvor det er plassert lagring i trapperom som vil blokkere døren når holdemagneter slipper døren. Da døren ble testet i januar 2020, så gikk ikke døren helt i lås når den ble sluppet på testknappen på holdemagnet.

Det må sikres at dører går igjen som forutsatt v/utløst alarm, all lagring i trapperommet må fjernes slik at dørene har fri bane. Fare for at en brann raskt kan spre seg inn i trapperommet, som er rømningsvei.

Se plassering dør, oransje sirkel på utsnitt branntegning (v/Ullerud, dato 11.08.2020):



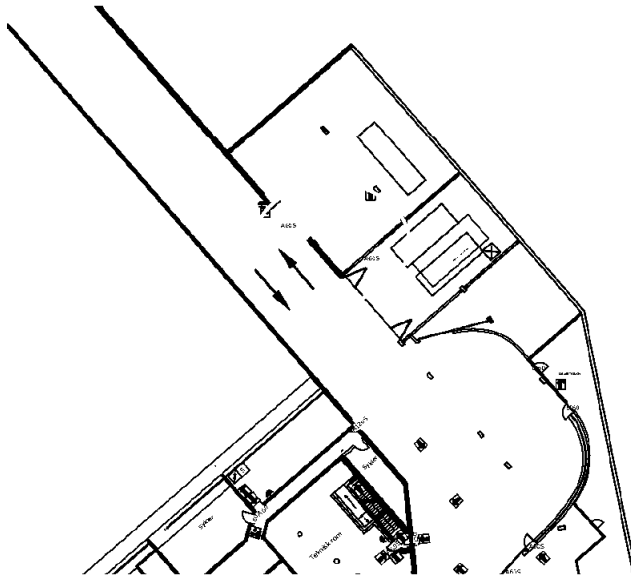
Se bilder tatt på befaring 09.01.2025:



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	11	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

X! I tilknytning til søppel komprimator ved innkjøring i tunnel, er det en branngardin inn mot lager. Lageret synes å ikke være bygd som egen branncelle med EI60 konstruksjoner (ref. angivelse på branntegning v/Ullerud (nå Brakon), datert 11.08.2020 – se under.

Forholdet er påpekt i tidligere risikovurdering, og må følges opp og avklares.



✓ Det er krav til at branngardiner skal være ivaretatt med avtale om kontroll og vedlikehold, rapport skal foreligge. Det er bekreftet v/sameiet at Tjuvholmen Drift følger opp gjeldende avtale med firma Bramo, kontroll er opplyst å være utført siste år. Rapport foreligger, evt. avvik følges opp v/Tjuvholmen Drift – i samråd med P-garasje sameiene - med nødvendige tiltak.

10.8 Materialer og produkters egenskaper ved brann

Overflater består i hovedsak av malte betong flater.
Kledninger består i hovedsak av metall- og gipsplater.

✓ Overflater og kledninger vurderes å være tilfredsstillende, ref. TEK97 § 7-24 og brannsikkerhetsstrategi rapporter v/Multiconsult og NBC.

10.9 Tekniske installasjoner

✓ Det ble ikke avdekket utettede gjennomføringer på befarig, punktet vurderes være godt ivaretatt i den daglige driften av Odden P-garasje anlegg, ref. TEK97 § 7-24.



		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	12	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

10.10 Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider

Parkeringskjeller Odden har følgende branntekniske tiltak:

10.10.1 Brannalarmanlegg

✓ Iht. brannstrategier v/Multiconsult og NBC er det satt krav til brannalarmanlegg kategori 2, som er prosjektert iht. Melding HO-2/98 Brannalarm Temaveiledning og FG regelverket.

Brannalarmtablå og nøkkelboks skal være ved hovedangrepsvei for henholdsvis F1 Nord og Sør, F2 og F3.

Det skal være orienteringsplaner ved brannalarmtablå.

Ventilasjonsanlegg skal gå ved alarm, men stanses på deteksjon av røyk i tilluft inntak.

Disse forhold er bekreftet ivaretatt.

✓ Brannalarmanlegget skal ha direkte varsel til brannvesenet. Dette er bekreftet er ivaretatt. Også vektertjenesten på området mottar varsel og kan rykke ut til alarmsted 24/7 for å avklare hendelse og bistå brannvesenet når de ankommer på stedet.

✓ Brannsentral sto i normal drift. Det er ifølge Tjuvholmen Drift avtale om årskontroll og vedlikehold med EDA. Siste kontroll er utført siste år, rapport skal foreligge.

Det er opplyst at alle avvik i rapport blir fulgt opp med nødvendige tiltak v/Tjuvholmen Drift, i samråd med sameiene.

✓ Det er en loggbok plassert ved brannalarmsentralen. Det er krav om loggføring, ref. temaveiledning HO 2/98.

✓ Manuelle brannmeldere er ikke merket med etterlysende skilt. Det er krav om at alle manuelle brannmeldere skal merkes med etterlysende skilt, ref. temaveiledning HO 2/98.

Det er dog etablert ledelys i p-anlegget og der manuelle brannmeldere er belyst av armaturer så vurderes forholdet å være ivaretatt.

✓ Det er krav til at nøkkelboks skal være ivaretatt med avtale om kontroll og vedlikehold. Det foreligger avtale med Keylink, rapport for siste år er opplyst å foreligge.

✓ Tidligere var det et område v/innkjøring i Felt 3, som ble benyttet til bilvask og bilpleie. Det ble her påpekt i 2020 at det var fare for at brannalarm ikke høres godt her, ut fra at ansatt på stedet benyttet ørepropper og støvsuger, samtidig som det manglet brannklokke på stedet.

På befaring var bilvask og bilpleie fjernet, og området står p.t. disponibelt. Det konkluderes med at tidligere risikoforhold er fjernet og at forholdet p.t. er ivaretatt. Ved framtidig etablering av virksomhet i dette området må det sikres at brannalarm vil høres godt av alle på stedet.

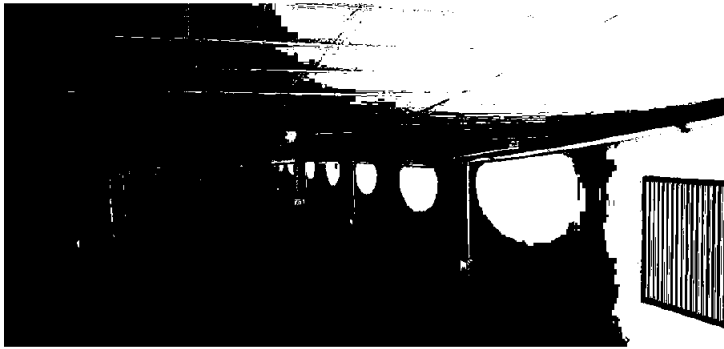
 Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	13	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

10.10.2 Sprinkleranlegg

√ P-garasjeanlegg Odden (med unntak av boder i Felt 2 og 3 – disse inngår ikke i ansvarsområde for garasjesameiene) er fullsprinklet iht. Temaveiledning HO 1/1999.

√ I område v/kjørebane ut fra p-anlegget opp til gateplan (hvor vei fører videre innover Tjuvholmen mot Holmen), er det glykol sprinkleranlegg, som aldri har blitt satt i drift. Det er også delvis usprinklet i tak. Forholdet er tidligere påpekt og ble i 2022 vurdert v/Brakon AS.

Se bilde fra området under:



I brannteknisk notat datert 28.06.2022 ble det konkludert med at evt. konsekvens av å ikke sette vurdert sprinkleranlegg i drift, antakelig vil være høyst marginal, og at personsikkerheten ikke vil være direkte berørt. Det ble i notatet anført at det er flere merkede rømningsveier i P-garasje Odden – jevnt fordelt i hele anlegget. Disse i tillegg til rømningsmulighet via kjørebane, som går gjennom vurdert område.

Vurdert område er utført i betongkonstruksjoner, hvor det ikke vil være mulig å lagre noe i kjørebanelen, og på motsatt side er det ku p-plasser med moderat brannenergi.

Ut fra dette kan gevinst ved å sette anlegget i drift antas å være høyst marginal, vurdert opp mot evt. konsekvenser ved branttilløp dersom anlegget ikke er satt i drift.

Ut fra vurdert risiko og kost-nytte, så ble det altså konkludert med at nevnte sprinkleranlegg kan forbli slik det er, dvs. ikke settes i drift.

Det ble samtidig anført i denne sammenheng viktighet av å ha svært gode rutiner på Internkontroll brann, hvor det må sikres at det ikke oppbevares/lagres noe brennbart i aktuelt område, slik at sannsynligheten for en brann i området forblir så liten som mulig.

√ Sprinkleranlegget skal være koblet opp mot brannalarmanlegget.

√ Det er krav til avtale om kontroll og vedlikehold av sprinkleranlegget. Det er opplyst at det foreligger avtale med Asemblin, kontroll skal være utført siste år. Rapport er opplyst å foreligge, alle kjente avvik følges aktivt opp med nødvendige tiltak v/sameie og Tjuvholmen Drift.

√ Sprinkleranlegget loggføres i egen loggbok ved sentral, ref. forsikringskrav.



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	14	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

10.10.3 Ledesystem

✓ Det er iht. brannstrategi v/Multiconsult og NBC satt krav til å installere ledesystem i gangsonen i parkeringskjeller, i sluser og rømningsveier. Dette vurderes å være ivaretatt.

✓ Det er satt krav til at anlegget er funksjonssikret for 60 min. drift ved brann. Ledesystemet skal være prosjektert etter NS-EN 1838, NEK400:2006 og NEK EN 50172:2004. Dette skal være ivaretatt.

✓ Det er oppgitt å foreligge avtale med EDA på kontroll og vedlikehold av ledesystemet. Det er opplyst at rapport foreligger, hvor Tjuvholmen Drift aktivt følger opp disse med nødvendige tiltak.

Det ble på befaring ikke registrert ledelys som indikerte feil.

Få avvik tyder på gode rutiner på kontroll og ettersyn markeringslys.

10.10.4 Røykluker

✓ Det er ikke satt krav til røykluker i parkeringsgarasje Odden, ref. brannsikkerhetsstrategi v/Multiconsult og NBC.

✓ I brannstrategier er det anført at ventilasjonsanlegg skal gå som normalt ved utløst alarm, og stoppe ved deteksjon røyk i luftinntaket. Forholdet vurderes å være ivaretatt.

✓ Det er oppgitt å foreligge avtale med Bravida klima på kontroll og vedlikehold av ventilasjonsanlegget. Det er opplyst at rapport for kontroll siste år foreligger, sameie og Tjuvholmen Drift følger aktivt opp evt. avvik i rapport.

10.11 Manuelt slukkeutstyr

Består av brannslanger, supplert med håndslukkerapparater.

✓ Det er krav til avtale om kontroll/vedlikehold iht. NS3910, rapport skal foreligge.

Det er oppgitt å foreligge avtale om årskontroll med Presto. Rapport er opplyst å foreligge. Det må sikres at evt. avvik i rapport er lagt inn i Tjuvholmen Drift sin oppfølgingsplan og følges opp med nødvendige tiltak.

X! Det ble avdekket flere brannslangeskap som er plassert på vegg mot parkeringsplass. Det er da risiko for at brannslangeskap ikke vil være tilgjengelig dersom en bil parkeres helt inn mot skapet.

Tilsvarende var det brannslangeskap som er montert slik at det er fare for at døren ikke kan åpnes helt rundt 180°, slik at brannslange kan trekkes ut mot gangareal i parkeringskjeller.

Berørte brannslangeskap bør flyttes slik at det sikres at alle brannslangeskap er fritt tilgjengelig til enhver tid, uten fare for at de er sperret av parkerte biler.

Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	15	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Se bilder under:



✓ Det er tidligere vurdert at parkeringskjeller Odden i F1 Nord har noe mangelfull dekning av slokkeutstyr - brannslanger. Det er her målt avstand > 60 meter mellom 2 brannslangeskap (30 m slanger). Det er supplert med håndslukkere i p-anlegget og det vurderes at forhold dekning da er ivaretatt.

✓ I grenseområde mellom Felt 2 og Felt 3 (v/korttidsparkering) er det et brannslangeskap montert utenfor port til F3. Når port åpnes, så lukkes den etter kort tid og stopper slangeuttrekk inn til F3.

Det er etablert et brannslangeskap > 30 meter unna inne på området. Mellom skapene er det etablert 2 håndslukkere (CO2). Det konkluderes med at området vil være ivaretatt mht. dekning iht. regelverket.

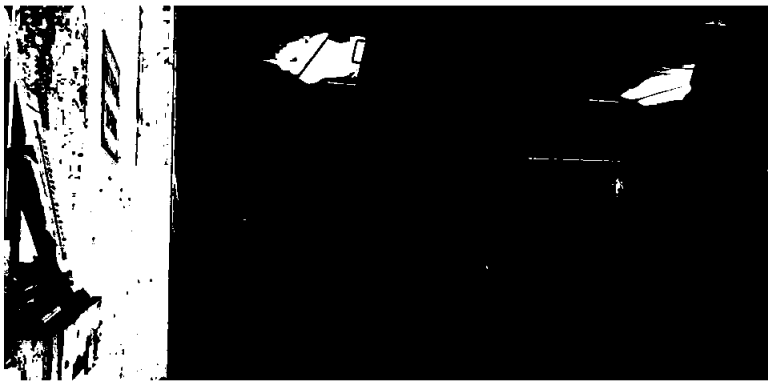
Se bilde under:



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	16	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

X! I område ved avfallskomprimator (vis-a-vis tunnel ved innkjøring til p-garasjen) er det et brannslangeskap som er plassert bak komprimatoren. Dette er svært dårlig synlig (dårlig merket), uheldig plassert. Må merkes langt bedre for å sikre at folk finner brannslangen ved behov!

Se bilde under:



X! Det ble funnet flere avvik ved slukkeutstyr i p-kieller, som må følges opp og avklares:

- Ved avfallskomprimator ved innkjørsel i tunnel, er det en håndsløkker 2 kg. CO2. Det er uheldig med såpass liten håndsløkker i et område med stor brannenergi, 6 kg. apparat bør være et minimum.
- I rom vis-a-vis avfallskomprimator (ved innkjørsel i tunnel) er det et rom hvor det er plassert en håndsløkker. Rommet er avlåst, uten skilt på utsiden av døren. Plassering i avlåst rom er uheldig, og sløkkeren bør flyttes til utsiden av rommet, godt synlig.

X! Det anføres at beste sløkkemiddel for å holde en brann i elbil batterier «i sjakk», vil være vann. Pulverslukkere vil ikke kunne benyttes på denne type branner, kun for branner i interiør i el-bil. Brannslangeskap vil være å anbefale mht. helheten.

Det er ikke krav til brannslangeskap iht. brannstrategi v/Multiconsult, men det bemerkes at utbredelse el-biler var svært liten på det tidspunkt parkeringsgarasjen ble oppført. Andelen el-biler øker stadig, og det må antas at det i framtiden vil være kun el-biler i garasjeanlegget.

Det understrekes i denne sammenheng at ved branntilløp i el-bilers batteripakke, så vil det normalt ikke være mulig å slukke brannen med manuelt sløkkeutstyr – brannen vil pågå fram til batteripakken er tom/utbrent. Branner i el-bil batteripakker vil medføre stor røykutvikling i garasjeanlegget (med stor fare for liv og helse) og må overlates/håndteres av brannvesenet når de ankommer på stedet.

Ut fra fare forbundet med å forsøke å slukke en bilbrann i en parkeringsgarasje, uansett om dette er el-bil eller konvensjonell bil, så bør det utarbeides en klar instruks på at med mindre man selv er til stede når branntilløp inntreffer og kan utføre en rask sløkkeinnsats på stedet, så bør man være svært forsiktig og ved røykutvikling på stedet snarest mulig søke seg ut i det fri, og overlata sløkkeinnsats til brannvesenet når de ankommer på stedet.

En slik instruks bør henges opp flere steder godt synlig i parkeringsgarasjen, og i tillegg distribueres til alle som har parkeringsplass i anlegget, til driftspersonell for parkeringsgarasjen, og innleide håndverkere som skal arbeide i garasjeanlegget.



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	17	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

10.12 Utgang fra branncelle

✓ Det vurderes å være tilfredsstillende antall utganger fra branncellene, alle områder har generelt tilgang til minimum to trapperom/veier ut. Ref. brannstrategi v/Multiconsult.

✓ Det vurderes at lengde til nærmeste rømningsvei er ivaretatt. I RKL 2 (parkeringshus) skal avstand fra en branncelle til nærmeste utgang maksimalt være 50 meter, ref. TEK97 § 7-27.

10.13 Rømningsvei

✓ Parkeringsgarasje har flere uavhengige utganger som fører via trapperom ut i det fri til sikkert sted, og både F1 Nord og Sør, F2 (høyre og venstre), og F3 områder, har tilgang til minst to uavhengige rømningsveier.

Område ved avfallskomprimator er plassert v/ nedkjørsel til p-kjeller Odden («rett ut i det fri»), dette vurderes være akseptabelt, ref. TEK 97 § 7-27.

✓ Det må sikres at alle låste rømningsdører åpner seg automatisk ved utløst brannalarm, og har tydelig merket knapp for manuell åpning av døren. Det ble opplyst på befaring at dette er ivaretatt, og det ble ikke avdekket visuelle avvik på befaring.

X! Det ble avdekket på befaring at merkede rømningsdører har smekklås. Det er krav til at rømningsdører skal være tilrettelagt for å kunne rømme tilbake dersom man i en evakueringssituasjon møter på røyk i rømningsvei. Det må da sikres at smekklåser ikke låser rømningsdører i en evakueringssituasjon og sperrer for retrettmulighet.

Det bemerkes i denne sammenheng at det kan være behov for evakuering også i situasjoner hvor brannalarm ikke er utløst (trusselsituasjoner, annet), og også i slike «alarmsituasjoner» skal det være tilrettelagt for at man kan evakuere helt ut – uten behov for bruk av egen nøkkel/kode.

10.14 Tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskaper

✓ Brannvesenet har god adkomst til parkerings garasje via nedkjørsel til p-kjeller fra 2 sider. I tillegg har brannvesenet flere tilrettelagte angrepsveier via trapperom til henholdsvis F1 Nord og Sør, og F3.

Det vurderes at tilgangen for brannvesenet er tilfredsstillende, ref. brannstrategi v/Multiconsult og NBC, og TEK97 § 7-28.

✓ Orienteringsplaner er på plass ved brannalarmtablåer ved angrepsveier trapperom.

✓ Det er opplyst at det på Tjuvholmen er en vektertjeneste 24/7. Vektertjenesten er godt kjent i garasjeanlegget da de er opplyst å gå jevnlig kontrollrunder i anlegget.

Vektertjenesten mottar enhver brannalarm i anlegget, og vil da rykke ut og møte brannvesenet når de ankommer, og kan da orientere om innsatsveier, med mer.

Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	18	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

√ Det finnes i markedet egne brannduker for elbiler. En slik duk skal kunne tåle >1000°C. Tester har vist at brannvesenet ved bruk av slik duk, kan isolere en bilbrann og unngå brannspredning i parkeringshus – ifølge noen tester skal det være vist at en slik duk kan kles over biler på kun 20 sekunder (når dette er trent og drillet av brannvesenet på forhånd).

Det er tidligere anbefalt sameie v/styret å anskaffe en slik brannduk, som er tilgjengelig i P-kjeller Odden. Dette i dialog med Oslo brann- og redningsvesen (Obre). Hvor en slik duk bør kun benyttes av brannvesenet når de ankommer på stedet.

På befaring ble det opplyst at sameiet har vært i kontakt med Obre, som har informert om at de ved utrykning til en brann i p-anlegget vil ha med sitt eget utstyr, og at slik anskaffelse v/sameiet ikke er nødvendig. Punktet vurderes da å være ivaretatt, uten videre tiltak.

10.15 Annet

√ Det er tidligere blitt påpekt at det ifm. lading av el-biler i p-garasje Odden var mye forskjellig utstyr i bruk, og flere biler ble ladet på vanlig stikkontakt. Dette ut fra at sameiene i p-garasjen ikke hadde føringer for felles ladeutstyr for brukerne, og det var tilnærmet «fritt fram».

I ettertid har sameiene i p-anlegg Odden tatt tak i el-billading og sørget for at alle som vil lade el-bil i anlegget må ha tilrettelagt el-bil lader, godkjent av sameiet. Det er samtidig blitt etablert nye sikringsskap, med 250 Ampere (eller mer), med stigeledninger ut til p-plasser i anlegget.

Med dette tiltaket er det nå tilrettelagt for videre utbygging av el-bil ladere til alle p-plasser, hvor laderne kan ha opptil 22 Ampere.

Videre har sameiene avtale med elektrofirma Fortun som monterer alle nye ladestasjoner i p-anlegget, og de utfører regelmessig kontroll og vedlikehold av det elektriske anlegget, herunder ladestasjoner.

Disse tiltak v/sameiene vurderes å være meget bra mht. el-sikkerheten i p-anlegget, og bør absolutt videreføres.

Se bilder:





 Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	19	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

X! Det er viktig at ved utløst brannalarm i parkeringskjeller, så må det sikres at ikke biler fortsetter å kjøre inn i garasjekjelleren mens brannalarm pågår. Eksempelvis ved at en bom straks går ned og sperrer nedkjørsel fram til brannvesenet ankommer på stedet, evt. annet.

11 Målsetting

✓ En risikovurdering utført etter Forskrift om brannforebygging skal også sjekke ut om driften i virksomhetene i bygget, når det gjelder det forebyggende brannvernet, foregår i henhold til bygningseiers målsetting om sikkerhetsarbeid.

Ut fra gjeldende brannstrategi v/Multiconsult, datert 25.03.2011 – hvor det er spesifisert branntekniske krav som skal være ivaretatt på bygget – så må virksomheten i parkeringsgarasjen hensynte føringer i brannstrategien.

12 Tilsyn

Det er blitt opplyst at garasjeanlegget ikke er et § 13 objekt i Oslo kommune, og det foreligger følgelig ikke tilsynsrapporter fra OBRE. Ref. Forskrift om brannforebygging § 18.

13 Øvrige forhold – scenarier risikoforhold

13.1 Påsatt brann utvendig

P-kjelleren er plassert slik at risikoen for en påsatt brann utvendig vurderes som svært liten. Dette fordi anlegget er i betong, og ikke vil være mulig «å tenne på».

I tillegg blir garasjen overvåket med kamera og vektertjeneste på området.

P-garasjen er i tillegg plassert ved innkjørsel til Tjuvholmen, hvor det daglig passerer og parkeres hundrevis av biler døgnet rundt.

Det er dog viktig at det i denne sammenheng gjennomføres god internkontroll brann, slik at det ikke plasseres paller, søppelcontainere eller lignende inn mot nedkjørsler til p-kjeller, eller inn mot trapperom ned til p-kjeller.

✓ Sannsynlighet og konsekvens for personsikkerheten vurderes som svært liten på grunn av antatt tidlig varsling fra vektertjenesten på området/forbikjørende og passerende, og installert brannalarmanlegg. Det er i tillegg relativt kort innsatstid for brannvesenet.


13.2 Påsatt brann innvendig

Dette forholdet vurderes som mulig, f.eks. ved at biler i p-kjelleren påtennes.

Bygget har dog god kameradekning innvendig, og et branntilløp vil raske kunne avdekkes av vektertjenesten på området.

Det er et brannalarmanlegg med direkte varsling til brannvesenet, og p-kjelleren er fullsprinklet, med unntak av kjørebane opp mot Holmen – hvor det er 0-toleranse for lagring. Risikoen vurderes være liten.



 Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	20	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Ved oppdaget brann fra vekttertjenesten/andre på stedet vil manuelle brannmeldere i nærheten kunne utløses raskt for å aktivere brannalarmanlegget. Brannvesenet vil da kunne være på stedet innen kort tid da anlegget har direkte overføring til dem.

Det vil også være manuelt slukkeutstyr tilgjengelig i hele anlegget, som folk på stedet kan benytte for å slukke et branntilløp på stedet – hvis mulig.

√ Det vurderes at sannsynlighet og konsekvens av en påsatt brann innvendig vil antakelig være begrenset da p-kjeller Odden er utstyrt med brannalarmanlegg og sprinkleranlegg, og både brannvesen og personer i bygget derfor varsles på et meget tidlig tidspunkt.

Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at det vil være svært vanskelig å tenne på el-bilers batteripakker. Batteripakkene er på nyere el-biler utformet som egen lukket branncelle, utilgjengelig for åpen flamme. Erfaringer fra branner i parkeringshus viser at selv ved meget sterk varmeutvikling er batteripakker i el-biler ikke blitt antent.

Det gjøres oppmerksom på viktighet å ha klare føringer på at det ikke skal lagres eksplosjonsfarlig/svært brennbare materialer sammen med biler i p-kjelleren, dette er sameienes ansvar å følge opp i den daglige driften av anlegget.

13.3 Brann forårsaket av feil bruk av elektrisk utstyr

Bygget oppvarmes med fjernvarme.

Det vurderes at brukere av el-bil ladepunkter må være oppmerksomme på at det elektriske utstyret skal benyttes som foreskrevet, herunder at det ikke er uvetting bruk av skjøteledninger som kan skape overspenning og evt. mulighet for branntilløp.

√ Sannsynlighet og konsekvens av et evt. branntilløp vil antakelig ikke bli veldig store, se punkt 13.2 over. Parkeringskjeller er fullsprinklet, og brannalarmanlegget vil varsle personer i p-kjelleren på et meget tidlig tidspunkt, slik at disse vil få tid på seg til å komme seg ut én av rømningsveiene. Og brannvesenet har direktevarsling og relativt kort innsatstid.

13.4 Brann forårsaket av feil ved elektrisk anlegg;

Gårdeier er pliktig å holde kontroll på det elektriske anlegget i bygget.

√ Det er opplyst at det gjennomføres regelmessig Internkontroll elektro i parkeringsgarasjen. Det foreligger avtale med EVR-Norge AS, som gjennomfører el-kontroll og termografering. Det skal være gjennomført kontroll siste år, og det er opplyst at rapport foreligger. Evt. avvik i rapporten følges systematisk opp v/sameiene og Tjuvholmen Drift.

13.5 Brann forårsaket av bar ild;

Bruk av stearinlys o.l. vil alltid utgjøre en brannfare. Det anbefales sterkt å innføre totalforbud mot bruk av levende lys (f.eks. ifm. julehøytiden), dvs. kun elektriske lys er tillatt i parkeringsgarasjen.

√ Ved å ha et forbud for hele anlegget, kan sannsynligheten fjernes helt.



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	21	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

13.6 Varme arbeider

Brann forårsaket av varme arbeider har vist seg å være en forholdsvis hyppig årsak. Det er viktig at det er gode instruksjoner og rutiner på dette. Konsekvensen av slik brann etter slike arbeider kan ofte være omfattende da en eventuell brann ikke blusser opp før lenge etter at arbeidet er avsluttet.

✓ Tjuvholmen Drift har tidligere påvist å ha gode rutiner på denne type arbeider, med strenge føringer på at skjema for varmearbeider alltid skal benyttes ved denne type arbeid. Det vurderes at punktet med stor sannsynlighet vil være ivaretatt i den daglige driften av p-anlegget.

14 Risiko - sammenstilling tabellform

Risiko er vurdert ut fra sannsynlighet for at brann oppstår (1-5) multiplisert med konsekvens ved oppstått brann (1-5).

Konsekvensene av en brann i bygget vil i stor grad dreie seg om verditap. Enten av gjenstander, papirer, innredning eller lignende, eller verditap av bygget. Så lenge gårdeier har sørget for at bygget er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i henhold til gjeldende regler må leietaker selv vurdere om sikkerhetsnivået i deres lokaler er tilfredsstillende.

Grønt område angir akseptabel risiko. Ingen tiltak nødvendig
Gult område angir akseptabel risiko, men tiltak må vurderes fortløpende.
Rødt område angir uakseptabel risiko og tiltak må iverksettes.

Sannsynlighet/ Konsekvens	1 Svært lite sannsynlig	2 Lite sannsynlig	3 Sannsynlig	4 Ganske sannsynlig	5 Meget sannsynlig
5 Katastrofal	5	10			
4 Svært stor		8	12		
3 Stor			9	12	
2 Middels				8	10
1 Lav					5



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	22	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

14.1 Registrerte risikoforhold

Nr	Side ref.	Risiko forhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.1	6	Forutsetn. / brannstrategi	Det er fremlagt forutsetninger/ brannstrategi for bygget v/Multiconsult AS. Dette er viktig som styringsverktøy for brannsikkerheten.	2	2		
10.1	6	Forutsetning er/ brannstrategi	Det er utarbeidet branntegninger v/Ullerud AS (nå Brakon AS), datert 11.08.2020, disse viser branntekniske innretninger mm. som underlag for IK brann.	2	2		
10.3	8	Bæreevne og stabilitet	Bygget er i hovedsak oppført i betongkonstruksjon, det forutsettes at konstruksjon har tilstrekkelig brannmotstand i en brannsituasjon.	1	2		
10.4	8	Sikkerhet ved eksplosjon	Det ble på befaring ikke avdekket forhold som vurderes utgjøre særskilt risiko for eksplosjon, utover kalkulert risiko knyttet til konvensjonelle bilers drivstoff tanker.	2	3		
10.4	8	Sikkerhet ved eksplosjon	Ifm. bilbrann så er tilgjengelig slukkeutstyr beregnet på slukking kun i tidlig fas. Bilbrann utgjør fare, v/usikkerhet eller mye røyk skal man evakuere og overlate videre slukkearbeid til brannvesenet.	2	5	10	



		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	23	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr	Side ref.	Risikoforhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.4	8	Sikkerhet ved eksplosjon	Det vurderes ikke være eksplosjonsfare knyttet til brann i batteripakker.	1	3		
10.4	8	Sikkerhet ved eksplosjon	I Felt 1 Nord er det en trafo. Det forutsettes at trafo er utført iht. brannstrategi, evt. følge opp og få dokumentert v/lokal nettleverandør.	2	3		
10.4	9	Sikkerhet ved eksplosjon	Forbud mot hydrogen biler i p-kjeller, fjerner risiko for hendelser.	1	5		
10.5	9	Tiltak brannspredning mellom byggverk	Punktet vurderes være ivaretatt, ref. brannstrategi v/Multiconsult	1	2		
10.6	9	Brannseksjoner	Brannseksjonering vurderes være ivaretatt.	1	2		
10.6	9	Brannseksjoner	Brannport mellom F1 Nord og Sør må være ivaretatt med kontroll og vedlikehold, og regelmessig testing (ref. internkontroll brann), skal lukke i en alarmsituasjon.	3	3	9	
10.7	10	Brannceller	Brannjør til trapperom i kommersiell del, er blokkert og vil ikke lukke som forutsatt. Også avvik på runde i 2020. Må sikres at alle dører lukker v/utløst alarm, all lagring i trapperom fjernes. Fare for at en brann raskt sprer seg inn i trapperom, som er rømningsvei.				



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	24	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr	Side ref.	Risiko forhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.7	10	Brannceller	Det må sikres at alle brannløser m/selvlukker går igjen når slippes, for å holde brannskiller intakt ved brann	2	4	8	
10.7	11	Brannceller	Det må avklares om lager v/søppel komprimator skal være egen branncelle, skal i så fall være ivaretatt med brannskiller, med brannmotstand EI60.	2	4	8	
10.7	11	Brannceller	Branngardiner er ivaretatt med avtale om kontroll og vedlikehold med Bramo	2	2		
10.8	11	Materialer og produkters egenskaper ved brann	Overflater vurderes å være tilfredsstillende.	2	2		
10.9	11	Tekniske installasjoner	Ikke avdekket utettede gjennomføringer på befaring, punktet vurderes være ivaretatt.	2	2		
10.10.1	12	Brannalarm anlegg	Det er installert anlegg kat.2 iht. krav i brannstrategier.	1	2		
10.10.1	12	Brannalarm anlegg	Anlegget har direkte varsling til brannvesenet, og til vektertjenesten på området.	1	2		
10.10.1	12	Brannalarm anlegg	Brannsentral sto i normal drift. Det foreligger avtale om årskontroll v/EDA, årskontroll utført siste år, avvik fulgt aktivt opp.	1	2		



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	25	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr	Side ref.	Risiko forhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.10.1	12	Brannalarm anlegg	Det foreligger loggbok for brannalarm-sentralen, blir fulgt opp.	1	2		
10.10.1	12	Brannalarm anlegg	Manuelle brannmeldere mangler skilter. Det er konkludert at der manuelle brannmeldere er belyst av nødlys armaturer, så er punktet ivaretatt.	2	3		
10.10.1	12	Brannalarm anlegg	Nøkkelboks på plass, ivaretatt med avtale med Keylink	1	2		
10.10.1	12	Brannalarm anlegg	Tidligere bilvask og bilpleie v/innkjørsel er fjernet. Det konkluderes at tidligere risikoforhold mht. brannklokke er ivaretatt. Ved framtidig endring må det sikres at brannalarm vil høres godt av alle på stedet.	2	2		
10.10.2	13	Sprinkler-anlegg	Bygget er fullsprinklet iht. brannstrategier, HO 1/1999.	1	3		
10.10.2	13	Sprinkler-anlegg	I notat v/Brakon, datert 28.06.2022, ble vurdert at område v/utkjørsel mot Holmen kan være usprinklet iht. risiko og kost-nytte. Det ble samtidig anført at sameie må ha gode rutiner på Internkontroll brann, hvor det ikke må være brennbart i aktuelt område mht. å redusere sannsynlighet for en brann i området.	1	3		
10.10.2	13	Sprinkler-anlegg	Sprinkleranlegget er iht. info koblet opp mot brannalarmanlegget.	1	2		



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	26	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr	Side ref.	Risiko forhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.10.2	13	Sprinkler-anlegg	Foreligger avtale om kontroll og vedlikehold m/Asemblin, utført siste år. Rapport foreligger. Evt. avvik følges opp.	1	2		
10.10.2	13	Sprinkler-anlegg	Anlegget loggføres i egen loggbok ved sentral, ref. forsikringskrav.	1	2		
10.10.3	14	Ledesystem	Installert ledesystem i gangsoner i p-kjeller, i sluser og rømningsveier. Ref. brannstrategi v/Multiconsult.	1	2		
10.10.3	14	Ledesystem	Ledesystem skal være funksjonssikkert i 60 min. og være prosjektert iht. NS-EN 1838, NEK400:2006 og NEK EN 50172:2004.	2	2		
10.10.3	14	Ledesystem	Foreligger avtale om årskontroll m/EVR-Norge AS, rapport foreligger, evt. avvik følges aktivt opp. Ingen avvik på armaturer avdekket på befaring, tyder på at ledesystem er ivaretatt.	2	2		
10.10.4	14	Røykluker	Det er ikke satt krav til røykluker i p-kjeller, ref. brannstrategier v/Multiconsult og NBC.	2	3		
10.10.4	14	Røykluker	Krav til ventilasjonsanlegg som skal gå som normalt ved utløst alarm, og stoppe v/deteksjon røyk i luftinntaket. Vurderes være ivaretatt.	2	2		



		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	27	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr	Side ref.	Risikoforhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.10.4	14	Røykluker	Avtale om kontroll og vedlikehold m/Bravida klima, rapport for kontroll 2019 foreligger. Evt. avvik følges aktivt opp v/Tjuvholmen Drift.	2	2		
10.10.5	15	Manuelt slukkeutstyr	Opplyst å ha avtale om kontroll og vedlikehold med Presto. Rapport for kontroll 2019 foreligger, evt. avvik følges aktivt opp.	1	3		
10.10.5	15	Manuelt slukkeutstyr	Flere brannslangeskap kan komme i konflikt med parkerte biler og være utilgjengelige, hvor disse er plassert på vegg mot p-plass. Enkelte brannslangeskap har dør som v/parkerte biler risikerer ikke kan åpnes 180° rundt for uttrekk mot åpent område. Berørte brannslangeskap bør flyttes/snus mht. sikre fri tilgang.	3	4	12	
10.10.5	15	Manuelt slukkeutstyr	Det er tidligere vurdert at parkeringskjeller Odden i F1 Nord har noe mangelfull dekning av slukkeutstyr - brannslanger. Det er her målt avstand > 60 meter mellom 2 brannslangeskap (30 m slanger). Det er supplert med håndslukkere i p-anlegget og det vurderes at forhold dekning p.r. er ivarettatt.	2	3		



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	28	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo


Nr	Side ref.	Risiko forhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.10.5	15	Manuelt slukkeutstyr	I grenseområde mellom kommersielt felt og Felt 2 er det brannslangeskap montert utenfor port til F2. Det er supplert med 2 håndslukkere (CO2), og det konkluderes at området er ivaretatt mht. dekning iht. regelverket.	2	3		
10.10.5	16	Manuelt slukkeutstyr	Brannslangeskap v/søppel komprimator er skjult, dårlig merket.	3	3	9	
10.10.5	16	Manuelt slukkeutstyr	Noen få avvik funnet ved slukkeutstyr, bl.a. vil 2 kg. apparat være uheldig (lite). Brannslangeskap v/søppel komprimator er skjult dårlig merket. Fare for at slukkeutstyr ikke er lett tilgjengelig mm.	3	3	9	
10.10.5	16	Manuelt slukkeutstyr	Pga. fare forbundet med å slukke bilbrann i anlegget, bør sameiet utarbeide instruks mht. at bilbranner pga. sikkerhet bør/skal overlates til brannvesenet. Instruks må bekjent gjøres til alle som bruker anlegget, herunder driftspersonell og innleide håndverkere.	3	5		
10.11	17	Utgang fra branncelle	Det skal være minimum to veier ut fra branncellene, innenfor lengste avstand til nærmeste utgang. Forholdet vurderes være ivaretatt.	1	2		



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	29	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr	Side ref.	Risiko forhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.11	17	Utgang fra branncelle	Lengde til nærmeste rømningsvei vurderes være ivaretatt.	1	2		
10.12	17	Rømningsvei	Rømningsveiene vurderes være tilfredsstillende.	1	2		
10.12	17	Rømningsvei	Det må sikres at låste rømningsdører åpner ved utløst brannalarm, med tydelig merket knapp for manuell åpning av døren.	2	4	8	
10.12	17	Rømningsvei	Rømningsdører har smekklås. Må sikres at dører ivaretar mulighet for tilbake rømning i en alarmsituasjon, uten behov nøkkel/kode.	3	4	12	
10.14	17	Tilrettelegging for rednings- og slokke-mannskap	Det er generelt god adkomst til parkeringsgarasjen, ref. brannstrategier.	1	3		
10.14	17	Tilrettelegging for rednings- og slokke-mannskap	Brannvesenet har tilgang til O-planer ved brannalarmtablåer i innsatsveier.	1	3		
10.14	17	Tilrettelegging for rednings- og slokke-mannskap	Det er døgnbemannet vektertjeneste på stedet som mottar brannalarm og kan bistå brannvesenet på stedet.	1	3		
10.14	18	Tilrettelegging for rednings- og slokke-mannskap	Det er tidligere foreslått at sameiet bør ha tilrettelagte duk(er) i p-garasjen mht. innsats v/brann i elbil. I ettertid har OBRE uttalt at de har eget utstyr, punkt er da ivaretatt.	1	3		



		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	30	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr	Side ref.	Risiko forhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
10.15	18	Annet	Sameiene i p-anlegg Holmen har sørget for at anlegget har godkjente, tilrettelagte el-bil ladere v/Fortun, m/tilrettelagte sikringsskap og stigeledninger ut til kassene. Videre har sameiene avtale om drift av ladeanlegg med elektrofirma Wattif. Utførelse installasjoner og kontroller av disse, utføres av TLS Elektro AS.	1	3		
10.15	19	Annet	Viktig at ved utløst brannalarm må det sikres at biler ikke kjører inn i anlegget mens alarmen går.	3	3	9	
8.0	19	Målsetting	Det er viktig å ha en klar målsetting for sikkerhetsarbeidet på bygget, skal kunne måles og være styrende. Punktet vurderes være ivaretatt ut fra gjeldende brannstrategi.	2	2		
13.1	19	På satt brann utvendig	Risiko for personsikkerhet vurderes som liten pga. tidlig varsling, sprinkling, rømningsveier.	2	3		
13.2	20	På satt brann innvendig	Vurderes begrenset risiko, se punkt 10.1 over.	2	3		



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	31	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr	Side ref.	Risiko forhold	Vurdering	San.	Kon.	Risiko	Merknad
13.3	20	Brann forårsaket av feil bruk av elektrisk utstyr	Vurderes ikke være veldig stor risiko, ref. punkt 10.1.	2	3		
13.4	20	Brann forårsaket av feil ved elektrisk anlegg	Større feil på elektrisk anlegg kan føre til brann med alvorlige følger. Det skal utføres internkontroll elektro på bygget. Foreligger avtale om termografering. Evt. avvik følges aktivt opp av Tjuvholmen Drift.	2	3		
13.5	20	Brann forårsaket av bar ild	Totalforbud mot bruk av åpen ild i parkeringsgarasje eliminerer risikoen.	2	3		
13.6	21	Varme arbeider	Varmearbeider medfører stor fare for brannutløp og få store konsekvenser. Tjuvholmen Drift har gode rutiner på denne type arbeider, med instruks og skjema som skal følges uansett, hver gang.	2	4	8	

Av tabellen over framkommer det flere forhold som vurderes utgjøre en viss risiko mht. brann sikkerheten i p-kjelleren.



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	32	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

14.2 Tiltaksplan

Prioritet 1 – umiddelbart, innen 6 mnd.

Prioritet 2 – Snarest mulig, innen 2 år

Prioritet 3 – Anbefalt tiltak, innen 5 år

Nr	Risikoforhold	Tiltak	Ansvar	Prioritet (forslag)	Merknad	Status
10.4 10.10.5	Sikkerhet ved eksplosjon, Manuelt slukkeutstyr, Annet	Stor fare for personsikkerhet knyttet til å slukke bilbrann i et garasjeanlegg. Må foreligge tydelig instruks og føring på dette, overlate slukking til kyndig personell, evt. OBRE	Gårdeier	1		
10.4	Sikkerhet ved eksplosjon	Få dokumentert at trafo i Felt 1 Nord er ivaretatt v/lokal nettleverandør.	Gårdeier	3		
10.6	Brannseksjoner	Sikre at brannseksjoneringsporter lukker som forutsatt, og er ivaretatt med avtale om kontroll og vedlikehold.	Gårdeier	1		
10.7	Brannceller	Det må sikres at alle brannrør på pumpe er frie og går helt igjen når slippes.	Gårdeier	1		
10.7	Brannceller	Det må avklares om lager v/søppel komprimator skal være egen branncelle, evt. brannsikre lager.	Gårdeier	1		
10.10.1	Brannalarmanlegg	Manuelle brannmeldere som ikke er belyst av nødlys, bør merkes med etterlysende skilt	Gårdeier	3		



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	33	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr	Risikoforhold	Tiltak	Ansvar	Prioritet (forslag)	Merknad	Status
10.10.5	Manuelt sløkkeutstyr	Det må tas en gjennomgang av hele p-kjeller Odden for å sikre at det ikke er brannslangeskap som kan blokkeres av biler, hvor slagretning på dører bør være ut mot åpent område mht. kunne dra ut slangen.	Gårdeier	1		
10.10.5	Manuelt sløkkeutstyr	Alle påpekte mangler i denne rapport vedr. sløkkeutstyr må følges opp. Alt sløkkeutstyr skal være lett tilgjengelig, ikke innelåst, godt synlig, merket med etterlysende skilt. Intet sløkkeutstyr bør stå løst på gulvet, men festes på vegg for å sikre at det er uskadet.	Gårdeier	1		
10.10.5	Manuelt sløkkeutstyr	Alle påpekte mangler i denne rapport vedr. sløkkeutstyr må følges opp. Alt sløkkeutstyr skal være lett tilgjengelig, ikke innelåst, godt synlig, merket med etterlysende skilt. Intet sløkkeutstyr bør stå løst på gulvet, men festes på vegg for å sikre at det er uskadet.	Gårdeier	1		
10.12	Rømningsvei	Sikre at alle låste rømningsdører åpner seg automatisk når brannalarm er utløst, og at det finnes manuell åpner godt synlig.	Gårdeier	1		



Brakon		Risikovurdering				
Dato	Utarbeidet av	KS	Rev.	Prosjekt	Side	Eiendommens adresse
06.02.2025	KT	HF	-	Risiko.2025.13429	34	Odden P-garasje, Tjuvholmen, 0250 Oslo

Nr	Risikoforhold	Tiltak	Ansvar	Prioritet (forslag)	Merknad	Status
10.12	Rømningsvei	Mht. smekklåser sikre at alle rømningsdører ivaretar mulighet for tilbake rømning i en alarmsituasjon, uten behov for nøkkel/kode.	Gårdeier	1		
10.15	Annet	Innføre tiltak som skal sikre at biler ikke kjører inn i garasjekjelleren mens brannalarm går	Gårdeier	1		
13.6	Varmearbeider	Videreføre rutiner Tjuvholmen Drift	Gårdeier	1		



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 2390 Selskapsnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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