



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 323 865
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PILESTREDET 51 B
Forretningsadresse: Pilestredet 51B
0350 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		694 318	653 664
Sum inntekter		694 318	653 664
Kostnader			
Lønnskostnad		31 948	35 371
Annen driftskostnad		3 164 814	617 416
Sum kostnader		3 196 762	652 787
Driftsresultat		-2 502 444	877
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 042	10 650
Sum finansinntekter		12 042	10 650
Annen finanskostnad		89 110	20 706
Sum finanskostnader		89 110	20 706
Netto finans		-77 068	-10 056
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 579 512	-9 179
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 579 512	-9 179
Årsresultat		-2 579 512	-9 179
Totalresultat		-2 579 512	-9 179
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 579 512	-9 179
Sum overføringer og disponeringer		-2 579 512	-9 179



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 591 360	3 591 360
Sum varige driftsmidler		3 591 360	3 591 360
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 591 360	3 591 360
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		90 080	78 301
Sum fordringer		90 080	78 301
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		667 785	828 760
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		667 785	828 760
Sum omløpsmidler		757 865	907 061
SUM EIENDELER		4 349 225	4 498 421

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		90 889	2 670 400
Sum opptjent egenkapital		90 889	2 670 400
Sum egenkapital		91 989	2 671 500
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 437 046	1 012 868
Øvrig langsiktig gjeld		798 425	798 425
Sum annen langsiktig gjeld		4 235 471	1 811 293
Sum langsiktig gjeld		4 235 471	1 811 293
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 364	3 518
Leverandørgjeld		5 640	4 076
Annen kortsiktig gjeld		11 761	8 033
Sum kortsiktig gjeld		21 765	15 627
Sum gjeld		4 257 236	1 826 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 349 225	4 498 421



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499195

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 323 865
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PILESTREDET 51 B
Forretningsadresse: Pilestredet 51B
0350 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 952 323 865
BORETTSLAGET PILESTREDET 51 B

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		694 318	653 664
Sum inntekter		694 318	653 664
Kostnader			
Lønnskostnad		31 948	35 371
Annen driftskostnad		3 164 814	617 416
Sum kostnader		3 196 762	652 787
Driftsresultat		-2 502 444	877
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 042	10 650
Sum finansinntekter		12 042	10 650
Annen finanskostnad		89 110	20 706
Sum finanskostnader		89 110	20 706
Netto finans		-77 068	-10 056
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 579 512	-9 179
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 579 512	-9 179
Årsresultat		-2 579 512	-9 179
Totalresultat		-2 579 512	-9 179
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 579 512	-9 179
Sum overføringer og disponeringer		-2 579 512	-9 179



Organisasjonsnr: 952 323 865
BORETTSLAGET PILESTREDET 51 B

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 591 360	3 591 360
Sum varige driftsmidler		3 591 360	3 591 360

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		3 591 360	3 591 360
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		90 080	78 301
Sum fordringer		90 080	78 301

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		667 785	828 760
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		667 785	828 760

Sum omløpsmidler		757 865	907 061
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		4 349 225	4 498 421
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		90 889	2 670 400



Sum opptjent egenkapital	90 889	2 670 400
Sum egenkapital	91 989	2 671 500
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 437 046	1 012 868
Øvrig langsiktig gjeld	798 425	798 425
Sum annen langsiktig gjeld	4 235 471	1 811 293
Sum langsiktig gjeld	4 235 471	1 811 293
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 364	3 518
Leverandørgjeld	5 640	4 076
Annen kortsiktig gjeld	11 761	8 033
Sum kortsiktig gjeld	21 765	15 627
Sum gjeld	4 257 236	1 826 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 349 225	4 498 421



Organisasjonsnr: 952 323 865
BORETTLAGET PILESTREDET 51 B

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 2023

Borettslaget Pilestredet 51 B

20. april 2023

Selskapsnummer: 3778





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Pilestredet 51 B

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:

20. april 2023 kl. 18:00, Pilestredet 51B - vi ser an ifm. påmelding.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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. Årsregnskap og revisjonsberetning 2022
6. Byggets brannsikkerhet - tiltaksplan de neste årene
7. Beskjæring av trær i bakgård
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Bakgang
11. Oppgang 1 til 2 etg

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Pilestredet 51 B



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Steven William Tilley er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 Steven William Tilley foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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

Årsregnskap og revisjonsberetning 2022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap og revisjonsberetning

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 230330 - Årsregnskap 2022 signert.pdf

2. Revisjonsberetning 2022.pdf

Sak 6

Byggets brannsikkerhet - tiltaksplan de neste årene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med bestilling av tilsyn av pipeløpene, besluttet Brann- og redningsetaten (BRE) å gjennomføre fullt tilsyn hos oss. Den 3. januar 2023 ble det avholdt tilsyn med styreleder til stede, og BRE fant to avvik. De ønsket at borettslaget innhentet en Brannteknisk tilstandsrapport og laget en redegjørelse av for det systematiske sikkerhetsarbeidet knytte til brannsikkerhet.

For disse to avvikene er styret gitt en svarfrist til 3. mai 2023.



Den 31. januar 2023 var Norsk Brannvern v/ Uno Henriksen på befaring, som oversendte rapport av 22. februar 2023. Det ble avdekket fem forhold med tilstandsgrad 3, og fire forhold med tilstandsgrad 2. Det er også foreslått en fremdriftsplan for utbedring, hvilket styre vil utsette med minimum ett år. Dette fordi vi nettopp har hatt store kostnader knyttet til vindusprosjektet som nå er ferdigstilt.

Styret vil derfor, straks etter årsmøtet, svare ut BRE med en redegjørelse av det systematiske sikkerhetsarbeidet. I tillegg vil styret oversende den innhentede branntekniske tilstandsanalysen av 22. februar 2023, med et skriv om når vi foreslår å utbedre tiltakene.

Dette gir god tid til å innhente pristilbud m.v.

Det er styrets oppgave å holde vedlikehold med bygningen, og pålagt vedlikehold faller følgelig inn under dette. Styret vil derfor holde i den videre prosessen, både ved å innhente prisestimer og iverksette utbedring av tiltak.

Styret vil gi beboerne en oppdatering hvert år på generalforsamlingen, og eventuelt oftere ved behov.

Forslag til vedtak

Styret følger opp saken overfor BRE, og iverksetter utbedring i henhold til foreslått utbedringsplan.

Vedlegg

3. Forhåndsvarsel om mulige reaksjoner.pdf
4. Dere må lage en plan for å øke brannsikkerheten.pdf
5. Pilestredet 51B- BTA 1 rev.pdf

Sak 7

Beskjæring av trær i bakgård

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønske fra en andelseier, at de tynne trærne i bakgården beskjæres/kappes langt ned.

Forslag til vedtak

Trærne i bakgården nærmest søppelrommet kappes.



Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 24 000. Det foreslås at styret fordeler dette seg i mellom selv.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 24 000. Styret fordeler dette seg i mellom selv.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 10

Bakgang

Forslag fremmet av:

Åshild Bø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vindu treng vask etter. Stygg avflassing i vegg og dør

Var satt opp på som punkt på dugnad 2022,men andre oppgaver tok all tid. Dette har forfalt etter mange,mange år og bør bli gjort noe med



Forslag til vedtak

Male dør, vaske vindu og tette veggflassing.

Sak 11

Oppgang 1 til 2 etg

Forslag fremmet av:

Åshild Bø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Under arbeidet med nye vinduer sommar 22 ,blei oppgangen mellom 1 og 2 etg " skrapa opp" . Steven blei gjort oppmerksom på dette kort tid etter. Er informert om at Steven har kommunisert med Kim..

Forslag til vedtak

Firmaet må rette opp i skaden



BORETTSLAGET PILESTREDET 51 B ORG.NR. 952 323 865, KUNDENR. 3778

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	891 434	944 680	891 433	736 100
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 579 512	-9 179	0	-69 111
Tillegg for nye langsiktige lån 13	2 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-75 822	-44 067	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-155 334	-53 246	0	-69 111
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	736 100	891 434	891 433	666 989

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	757 865	907 061
Kortsiktig gjeld	-21 765	-15 627
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	736 100	891 434



Vedlegg 1

BORETTSLAGET PILESTREDET 51 B
ORG.NR. 952 323 865, KUNDENR. 3778

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	694 318	653 664	0	752 876
SUM DRIFTSINNTEKTER		694 318	653 664	0	752 876
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 948	-4 371	0	-3 948
Styrehonorar	4	-28 000	-31 000	0	-28 000
Revisjonshonorar	5	-11 188	-10 625	0	-11 747
Regnskapsførerhonorar		-21 454	-20 789	0	-22 527
Konsulenthonorar	6	-3 990	-1 720	0	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-2 712 413	-213 824	0	-150 000
Forsikringer		-83 761	-82 431	0	-88 787
Kommunale avgifter	8	-151 611	-141 864	0	-175 869
Energi/fyring		-51 627	-47 830	0	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-74 771	-69 672	0	-77 484
Andre driftskostnader	9	-53 999	-28 660	0	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 196 762	-652 787	0	-683 362
DRIFTSRESULTAT		-2 502 444	877	0	69 514
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 042	10 650	0	0
Finanskostnader	11	-89 110	-20 706	0	-138 625
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-77 068	-10 056	0	-138 625
ÅRSRESULTAT		-2 579 512	-9 179	0	-69 111
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 579 512	-9 179		

9 av 43

230330 - Årsregnskap 2022 signert.pdf



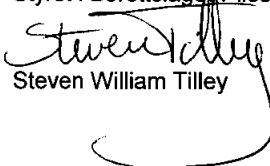
BORETTSLAGET PILESTREDET 51 B
ORG.NR. 952 323 865, KUNDENR. 3778


BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 160 397	3 160 397
Tomt		430 963	430 963
SUM ANLEGGSMIDLER		3 591 360	3 591 360
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 855	6 170
Forskuddsbetalte kostnader		83 225	72 131
Driftskonto OBOS-banken		667 785	828 760
SUM OMLØPSMIDLER		757 865	907 061
SUM EIENDELER		4 349 225	4 498 421
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 100		1 100	1 100
Opptjent egenkapital		90 889	2 670 400
SUM EGENKAPITAL		91 989	2 671 500
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 437 046	1 012 868
Borettsinnskudd	14	798 425	798 425
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 235 471	1 811 293
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 920	3 291
Leverandørgjeld		5 640	4 076
Påløpte renter		1 190	313
Påløpte avdrag		3 174	3 205
Annen kortsiktig gjeld	15	3 841	4 742
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 765	15 627
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 349 225	4 498 421
Pantstillelse	16	4 648 425	2 148 425
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.3.2023

Styret i Borettslaget Pilestredet 51 B


Steven William Tilley


Ava Saleghi


Erik Ulevik



Vedlegg 1

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	468 558
Forretningslokale	225 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	694 318

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 948
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 948

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 28 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 188.

11 av 43

230330 - Årsregnskap 2022 signert.pdf

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 990
SUM KONSULENTHONORAR	-3 990

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 643 424
Drift/vedlikehold VVS	-30 656
Drift/vedlikehold elektro	-21 217
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 586
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 258
Kostnader dugnader	-3 273
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 712 413

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-25 786
Vann- og avløpsavgift	-85 444
Feieavgift	-2 351
Renovasjonsavgift	-38 030
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-151 611

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 863
Renhold ved firmaer	-42 585
Andre fremmede tjenester	-780
Andre kontorkostnader	-525
Bank- og kortgebyr	-2 246
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 999

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 067
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	635
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 340
SUM FINANSINNTEKTER	12 042

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 341
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-27 887
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-59 882
SUM FINANSKOSTNADER	-89 110



Vedlegg 1

NOTE: 12

BYGNINGER

Bygninger	3 160 397
SUM BYGNINGER	3 160 397

Tomten er kjøpt.

Gnr.214/bnr.272

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

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2004	-250 000	
Nedbetalt tidligere	143 666	
Nedbetalt i år	12 762	
		-93 572

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere	193 466	
Nedbetalt i år	28 975	
		-877 559

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-2 500 000	
Nedbetalt i år	34 085	
		-2 465 915
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 437 046

NOTE: 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-798 425
-------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-798 425
----------------------------	-----------------

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Kostnad 2022 utbetalt 2023	-3 841
----------------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 841
-----------------------------------	---------------

13 av 43

230330 - Årsregnskap 2022 signert.pdf



NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	798 425
Pantelån	3 437 046
Påløpte avdrag	3 174
TOTALT	4 238 645

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 160 397
Tomt	430 963
TOTALT	3 591 360

230330 - Årsregnskap 2022 signert.pdf

14 av 43

Vedlegg 1



NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of BKR International
www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Pilestredet 51B

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Pilestredet 51B som viser et underskudd på kr 2 579 512. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



NITSCHKE

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

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

Lysaker, 30. mars 2023
NITSCHKE AS

Hans Hagen
statsautorisert revisor



Forhåndsvarsel om mulige reaksjoner

Under tilsynet fant vi avvik fra krav i brann- og eksplosjonsvernlovgivningen. Disse er beskrevet i tilsynsrapporten, hvor vi ber dere om å gi en skriftlig tilbakemelding innen en angitt frist.

Vi varsler om at vi kan bruke følgende reaksjoner for å sikre at avvik vi fant under tilsynet blir rettet:

- **Vedtak om pålegg** – Et krav om å rette avvik innen en frist vi som tilsynsmyndighet setter. Se brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- **Vedtak om tvangsmulkt** – Dersom dere ikke retter avvik innen pålagt frist kan dere få tvangsmulkt i form av et engangsbeløp eller dagbøter. Dagbøter vil si et oppgitt beløp for hver dag, uke, eller måned som går etter at fristen for pålegget er løpt ut. Dagbøtene varer fram til alle pålegg er gjennomført, og dere har sendt oss dokumentasjon som bekrefter dette. Se brann- og eksplosjonsvernloven § 39 første ledd.
- **Vedtak om stans av virksomhet eller forbud mot bruk** – Dersom dere ikke har gjennomført pålegg innen fristen kan vi helt eller delvis stanse virksomhet, eller helt eller delvis forby bruken av et bygg, område, produkt mv. Se brann- og eksplosjonsvernloven § 37 andre ledd.

Vi gjør oppmerksom på at vi ved overhengende fare for tap av liv og helse, kan stanse virksomhet, eller forby bruken av et bygg, område, produkt mv., selv om vi ikke har gitt pålegg. Se brann- og eksplosjonsvernloven § 37 tredje ledd.

Dere har rett til å uttale dere

Dere har rett til å uttale dere om alle varslede reaksjonsformer. Dersom dere vil uttale dere, må dere sende oss denne uttalelsen innen **tre uker** fra dere mottok dette brevet. Hensikten med forhåndsvarsling og uttalelsesrett, er at saken skal være så godt opplyst som mulig før vi fattet et eventuelt vedtak. Se forvaltningsloven § 17.



Oslo

Brann- og redningsetaten

Borettslaget Pilestredet 51 B

Postboks 6666 St Olavsplass
0129 Oslo

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
22/4474 - 3

Saksbeh.:
Petter Sætre, 93492633

Dato:
03.01.2023

Dere må lage en plan for å øke brannsikkerheten

Tilsynsrapport

Objekt:

Adresse:
Pilestredet 51B

Gnr/bnr:
214/272

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn hos dere 3. januar 2023. Under tilsynet fant vi 2 avvik.

Dere må sende oss en skriftlig tilbakemelding innen **3. mai 2023**.

Hva skal dere sende oss?

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

Tilbakemeldingen må dere merke med saksnummer 22/4474, og sende oss på e-post: postmottak@bre.oslo.kommune.no

eller som brev til:

Brann- og redningsetaten
Arne Garborgs plass 1
0179 Oslo

Disse avvikene må dere rette:

Avvik nr. 1:

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

Avvik fra:

Forskrift om brannforebygging §§ 8 og 10.

Brann- og redningsetaten

Oslo kommune

Vedlegg 4

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

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

Dere må lage en plan for å øke brannsikkerheten.pdf



Kommentar:

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

- Mangelfull deteksjon/brannvarsling – Det er ikke installert heldekkende brannalarmlegg. Fellesarealer og leiligheter er utstyrt med enkeltstående røykvarslere.
- Svake/brutte brannskiller fra kjeller og overliggende etasje.
- Svekkelser i form av åpninger og skader i etasjeskille mellom kjeller og overliggende etasje.
- Enkelte dører mellom boenheter og trapperom er originale og har ikke tilstrekkelig brannmotstand.
- Gjennomføringer i kjeller ikke tett forskriftsmessig.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på at bygget er vurdert opp mot sikkerhetsnivået i BF 85 eller senere byggeregler (dokumentasjonsgrunnlag).

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

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

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

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

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

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

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

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

Avvik nr. 2:

Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid.

Avvik fra:

Forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.



Kommentar:

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

- Det var utført arbeid på branncellebegrensende konstruksjoner som ikke var tilfredsstillende utført med tanke på nødvendig brann- og røyknotstand.

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

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

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

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

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

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

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

Dette betyr de ulike begrepene

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

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

Oppsummering av tilsynet

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

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

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

**Disse var til stede ved tilsynet**

Steven William Tilley representerte eier
Petter Sætre representerte Brann- og redningsetaten

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 93492633 eller e-post
postmottak@bre.oslo.kommune.no.

Anvendt regelverk

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

Med vennlig hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:
Forhåndsvarsel om mulige reaksjoner

Mottakere:
Borettslaget Pilestredet 51 B Postboks 6666 St Olavsplass 0129 Oslo



Brannteknisk tilstandsanalyse



Pilestredet 51b,

Gnr: 214 Bnr: 271	Utarbeidet av RiBr: Uno Henriksen	Kontrollert av RiBr: Geir Skauge
Dato: 22.02.2023	Revisjonsnummer: Versjon 1	Oppdragsgiver: Borettslaget Pilestredet 51B



2023	NORSK BRANNVERN	VERSJON 1
Innholdsfortegnelse		
	Innholdsfortegnelse	2
	1. Innledning	3
	1.1 Formål med tilstandsanalysen	3
	1.2 Opplysninger om bygget	3
	1.3 Areal og virksomhet i bygget	4
	1.4 Beskrivelse av bygget	4
	1.5 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen	5
	1.6 Referansenivå for brannsikkerheten	5
	1.7 Brannklasser	5
	1.8 Følgende skal være egne brannceller	5
	1.9 Oppdragsgiver	5
	1.10 Sammendrag	6
	1.11 Handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge	6
	2. Beskrivelse av branntekniske krav	7
	2.1 Definisjoner	7
	2.2 Brannklasseinndeling av materialer og bygningsdeler	9
	2.3 Avstand mellom bygninger og mellom grupper av bygninger	10
	2.4 Bygningsdeler brannmotstand	10
	2.5 Kledningers og overflaters branntekniske klasse	11
	2.6 Ikke-bærende ytterveggers brannmotstand	11
	2.7 Rømningsvei	11
	2.8 Dør i rømningsvei	11
	2.9 Vindu som rømningsvei	12
	2.10 Markering, ledelys og henvisning	12
	2.11 Brannventilasjon	12
	2.12 Adkomst for brannvesenet	12
	2.13 Slokkeredskap	12
	3. Brannteknisk tilstandsvurdering	13
	3.1 Branntekniske installasjoner	13
	3.2 Tilstandsgrad (TG)	13
	3.3 Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak	13
	3.4 Bilder fra befaring	16



1. Innledning

1.1 Formål med tilstandsanalysen

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

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

1.2 Opplysninger om bygget

Adresse	Pilestredet 51 B, 0350 OSLO
Gårds- og bruksnummer	Gnr: 214 og Bnr: 272
Eier	Borettslaget Pilestredet 51 B. Org.nr. 952323865
Byggeår	Ca. 1890
Antall etasjer	4 tellende etasjer pluss kjeller og loft. (iht. BF85 23:11)
Brutto areal	Om lag 375 m ² pr. etasje (norgeskart)
Ombygginger / Endringer	Ingen
Antall boenheter	11
Antall næringslokaler	1
Bæresystem bolighus	Reisverk av tre, kledd med murstein.
Type trapperom	3 åpne trapperom (TR1)
Antall rømningsveier	2 åpne trapperom til alle leiligheter. Vindu
Heis	Nei
Brannklasse	BKL 2
Type bygning	Bygård til boligformål
Seksjonering	Ingen.
Brannalarmanlegg	Nei
Sprinkleranlegg	Nei
Røykventilasjon	Ja. Manuell
Nødlis	Markeringslys
Brannenergi	Antar 50-400 MJ/m ²
Brannvesen	Innsatstid anses å være mindre enn 10 min
Lagring av farlig stoff	-



2023

NORSK BRANNVERN

VERSJON 1

1.3 Areal og virksomhet i bygget

Plan	Bruttoareal	Type virksomhet	Tellende etasje	Antatt brannbelastning
Kjeller	Ca. 375 m ²	Boder. Inntak for strøm	Nei	50-400 MJ/ m ²
1.-3. etasje	Ca. 375 m ²	Boligformål / butikk	Ja	50-400 MJ/ m ²
Loft	Ca. 375 m ²	Lagring. Tørkeloft	Nei	50-400 MJ/ m ²

1.4 Beskrivelse av bygget

Eiendommen er en boligblokk på 4 tellende etasjer samt kjeller og loft. Bygget er fra 1893 og har 11 boenheter fordelt på 1 oppgang. Det er tre trapperom, og alle leilighetene har tilgang til to trapperom.

Det er en take away med inngang fra gateplan. Det er egen kjelleren under butikken. Det er dør fra denne kjeller til resten av kjelleren, men den er blokkert. Kjelleren under take away er innredet som kjøkken, men uten frityr. Her er det en arbeidsplass.

Borettslaget leier ut lokalene til næring og har ansvaret for brannsikkerheten i disse.

Kjelleren er gjennomgående slik at den har tilgang til to av trapperommene.

Det er branndører A 60 fra trapperom til kjeller.

Loftet har også tilgang til to av trapperommene. Loftet er åpent med noe lagring.

Piper ble restaurert i 2014.

Normalt vil tak i boenhetene være utført med Rabbitspuss. Om denne er intakt, eller er erstattet med takkledning som tilfredsstillende kravet til EI30 (B30) er dette tilfredsstillende brannsikring mellom etasjene. Det legges som forutsetning at dette er tilfelle.

Taket i kjeller er delvis kledd med gipsplater, delvis pusset. Det er imidlertid ikke tilfredsstillende avslutninger mot vegger, og det er flere sår og hull i puss. Det er også trebjelker som er eksponert. Det er også noen hull som ikke er tettet, slik at brannsikringen mot 1. etasje framstår som mangelfull.

Det er også gjennomføringer i etasjene som ikke er tettet.

Vinduer i trapperom kan åpnes manuelt.

Dører til leiligheter, kjeller og loft har varierende brannmotstand.

Alle dører til boder i trapperom mangler brannmotstand. Skal være B30. Både vegger og dører.

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

Tabell som gir oversikt over rømningsveier:

Etg.	1	2	Beskrivelse
Kjeller		x	Trapp opp til 1. etasje
1.-4. etasje		x	To åpne trapperom og vindu
Loft		x	To åpne trapperom



1.5 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen

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

1.6 Referansenivå for brannsikkerheten

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

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

1.7 Brannklasser

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

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

1.8 Følgende skal være egne brannceller

- Rømningsvei
- Boenhet
- Bodareal
- Næringsvirksomhet
- Tekniske rom som betjener flere celler som ventilasjonsaggregat, fyrrom, tekniske installasjonssjakter og tavlerom som ligger i tilknytning til rømningsvei.

1.9 Oppdragsgiver

Oppdragsgiver er Borettslaget Pilestredet 51 B. Til stede på befaring 31.01.2023 var Steven Tilley på vegne av styret og Uno Henriksen fra Norsk Brannvern. Befaringen omfattet fellesarealer (trapperom og kjeller) og næringsarealet.



2023

NORSK BRANNVERN

VERSJON 1

1.10 Sammendrag

1. Det er åpninger mellom gipsplater i kjellertak og vegger.
2. Åpne trebjelker i kjellertak.
3. Puss kjellertak flasser og har hull.
4. Normal bruk av kjeller og loft med boder.
5. Noe lagring utenfor boder.
6. Lagring under baktrappene.
7. Bod under hovedtrapp med plankedør.
8. 3 trappeløp av tre.
9. Mange dører til trapperommene tilfredsstillende ikke kravet til B 30 fra leilighetene og bodene i trapperommene.
10. Dør i kjeller mellom Take Away og resten av kjelleren skal ha brannmostand A 60.
11. Mangler rømningsvei fra kjøkken i kjeller da døra til kjelleren er blokkert.
12. Papir i avtrekksfiltrene i kjeller over kokepunkter Take Away
13. Mangler stasjonært slokkeanlegg i avtrekksvifte i kjøkken 1. etasje Take Away. Frityr her.
14. Mangler ledelys i kjeller og på loft.
15. Usikker på om det er utført sertifisert el-kontroll etter NEK 405.

1.11 Handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge

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

Tilstandsgrad 3

Prioritet	Avvik nr.	Oppsummering av tiltak	Ferdigstilles innen dato
1	1	Tette tak kjeller til A 60.	05.2023
2	2	Montere heldekkende brannvarslingsanlegg. NS 3960.	07.2023
3	3	Etablere nødutgang fra kjøkken i kjeller.	07.2023
4	4	Mangler AF slokkere	05.2023
5	5	Stasjonært slokkeanlegg	06.2023

Tilstandsgrad 2

Prioritet	Avvik nr.	Oppsummering av tiltak	Ferdigstilles innen dato
6	6	Branndører og celler i trapperom	01.2025
7	7	Tette gjennomføringer i brannceller trapperom	06.2024



2023		NORSK BRANNVERN	VERSJON 1
8	8	Brannmotstand trappeløp. Male	06.2024
9	9	Montere ledelys, utbedre feil på markeringslys. Inngå serviceavtale	01.2025

Ikke undersøkt

Prioritet	Avvik nr.	Oppsummering av tiltak	Ferdigstilles innen dato
10	10	Elektrisk / IK-el NEK 405	01.2024
11	11	HMS/Internkontroll.	Fortløpende

2. Beskrivelse av branntekniske krav

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

2.1 Definisjoner

Brannalarmanlegg

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

Brannbelastning

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

Brannbelastning – spesifikk

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

Branncelle

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



2023

NORSK BRANNVERN

VERSJON 1

Branndekke

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

Brannjør – selvlukkende

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

Brannmotstand

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

Brannsluse

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

Branntrygt rom

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

Brannvegg

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

Brannventilasjon

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

Brennbart materiale

Materiale som ved prøving ikke fyller kravene til ubrennbart materiale.

Bruksenhet

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

Bygningsbrannklasse

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

Ledelys

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



2023

NORSK BRANNVERN

VERSJON 1

Markeringslys

Permanent lyskilde som belyser eller gjennomlyser markeringsskilt.

Rømningsvei

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

Røykvarsler

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

Sprinkleranlegg

Stasjonært slokkingsanlegg.

Trapperom – åpent

Trapperom som har direkte forbindelse gjennom dør til bruksenhet.

Trapperom – lukket

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

Trapperom – branntrygt

Lukket trapperom utført som branntrygt rom uten forbindelse til kjeller.

Trapperom – røykfritt

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

Teknisk rom

Skal ha brannmostand A60 innenfra.

Ubrennbart materiale

Materiale som ved prøving fyller kravet til ubrennbarhet.

2.2 Brannklasseinndeling av materialer og bygningsdeler

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

Klassene er følgende (etter BF 85):

Materialer	• ubrennbare og brennbare.
Bygningsdeler	• A 10, A 15, A 30, A 60, A 90 m.fl. • B 15, B 30, B 60, B 90 m. fl. • F 15, F 30, F 60, F 90 m.fl.
Golvbelegg	• G
Kledninger	• K1-A, K1 og K2.



2023

NORSK BRANNVERN

VERSJON 1

- Overflater
- In1, In2, In3 for innvendige flater,
 - Ut1, Ut2 for utvendige
- Selvlukkende
- S

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

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

Bokstaven F betyr at bygningsdelen er flamme- og røykbegrensende.

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

2.3 Avstand mellom bygninger og mellom grupper av bygninger

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

2.4 Bygningsdelers brannmotstand

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

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

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



2023

NORSK BRANNVERN

VERSJON 1

2.5 Kledningers og overflaters branntekniske klasse

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

2.6 Ikke-bærende ytterveggers brannmotstand

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

2.7 Rømningsvei

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

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

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

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

2.8 Dør i rømningsvei

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

Plassering av dør	Bygningsbrannklasse 2
Branncelle – åpent trapperom	B 30 S
Loft – åpent trapperom	B 30 S
Branncelle – korridor	B 30



2023

NORSK BRANNVERN

VERSJON 1

Kjeller – trapperom	B 60 S
---------------------	--------

2.9 Vindu som rømningsvei

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

2.10 Markering, ledelys og henvisning

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

2.11 Brannventilasjon

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

2.12 Adkomst for brannvesenet

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

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

2.13 Sløkkeredskap

Der det kreves brannslange og håndsløkkeapparat, skal disse være hensiktsmessig plassert, godt synlige og lett tilgjengelige. Deres plass skal være tydelig merket etter NS 4210.



3. Brannteknisk tilstandsvurdering

3.1 Branntekniske installasjoner

Håndsløkkere
Markeringslys

3.2 Tilstandsgrad (TG)

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

3.3 Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak



2023

NORSK BRANNVERN

VERSJON 1

Avvik nr.	Registrerte avvik	Beskrivelse av tiltak	TG
1	Brannceller – tak kjeller Tak i kjeller tilfredsstillende ikke kravet til A 60.	Utbedre taket i kjeller til A60 og tette mot vegger og tette gjennomføringer.	3
2	Mangler brannvarslingsanlegg	Montere brannvarslingsanlegg i henhold til NS 3960. Kategori 2 som kompensierende tiltak.	3
3	Branncelledør kjeller Dør fra kjøkken i kjeller mangler nødutgang. Dør er blokkert. Dør har ikke tilfredsstillende brannklassifisering.	Bytte dør til A60 og sørge for den er fri som rømningsvei.	3
4	Slokkeutstyr Det er ikke tilfredsstillende med håndslukkere i Take Away. Begge kjøkken skal ha håndslukker type AF. spesialslokkere for vegetabilsk fett, Henges opp skiltes	Begge kjøkken skal ha håndslukker type AF. spesialslokkere for vegetabilsk fett, Henges opp skiltes De må inngås serviceavtalen for kontroll i henhold til NS 3910. I alle bygninger der brann kan oppstå, skal det være brannslukkeutstyr for effektiv slokkeinnsats i brannens startfase. Brannslukkeutstyret skal være plassert slik at effektiv slokkeinnsats kan oppnås. Pulver- og skumapparater skal være 6kg og minst 21A (55A er anbefalt), brannslange skal være tilkoblet vanntilførsel.	
5	Stasjonært slokkeanlegg I henhold til FG skade sine krav skal det være stasjonært slokkeanlegg i kommersielle kjøkken hvor det er frityr eller fett.	Montere stasjonært slokkeanlegg i kjøkken 1 etasje	3
6	Brannceller og dører i trapperom Alle dører i trapperommene, både til leiligheten og bodene skal ha minimum klassifisering B30 S.	Montere branddører med klassifisering B30 S. Dette kravet gjelder både bodene og leilighetene, både hoveddør og dør til baktrapp.	2



2023

NORSK BRANNVERN

VERSJON 1

	Alle boder skal tilfredsstillende kravet til B30 i vegger mot trapperommet.	Fra leilighetene kan kravet til selvlukking fravikes da dette er mulig i henhold til senere byggeforskrift. Bodene må enten kles slik at de framstår som brannsikre celler, eller tas ut av bruk og plomberes.	
7	Brannceller – gjennomføringer Det er flere gjennomføringer som ikke er tilfredsstillende tette i trapperommene.	Tette alle gjennomføringer i trapperommene	2
7	Brannmotstand trappeløp Trappeløp av tre og er malt.	For å oppnå tilfredsstillende brannmotstand må trappeløpene males med brannhemmende maling.	
8	Ledelys og markeringslys Det var montert markeringslys i trappeløpene. Alle viste feil og var mørke. Det mangler ledelys i kjeller og loft.	Det skal være ledelys i trappeganger og kjeller. Det er krav til ledelys ifølge BF85. Det må monteres ledelys i kjeller og trapperom. Serviceavtale må inngås på nødlys.	2
9	Elektrisk Det er usikkerhet om det er utført kontroll av det elektriske anlegget i henhold til NEK 405 de siste 5 årene.	Det skal foretas jevnlig EL-kontroll. I henhold til NEK 405 for bolig skal gjennomføres hvert 5. år.	2
10	HMS/Internkontroll Det er ikke undersøkt om HMS og internkontrollsystemet er tilfredsstillende.	Eier er pliktig til å ha nødvendig HMS dokumentasjon. Dokumentasjonen må inneholde: a) Lover og forskrifter som gjelder for virksomheten b) Beskrivelse av objekt/virksomhet c) Brannvesenets innsatsmuligheter d) Mål for HMS arbeidet e) Virksomhetens brannvernorganisasjon, ansvarsforhold og oppgavefordeling f) Risikoanalyse med handlingsplan g) Rutiner for varsling og sløkking / branninstrukser h) Unormal eller sterk varierende risiko med eventuelle tiltak i) Opplæring og øvelser j) Rutiner/avtaler på eksternt kontroll/vedlikehold og ettersyn av aktive og passive brannsikringstiltak.	IU

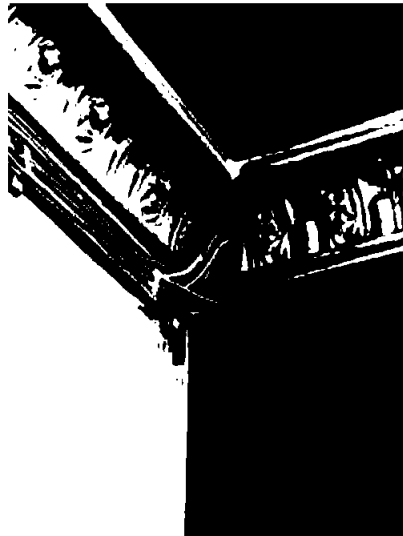
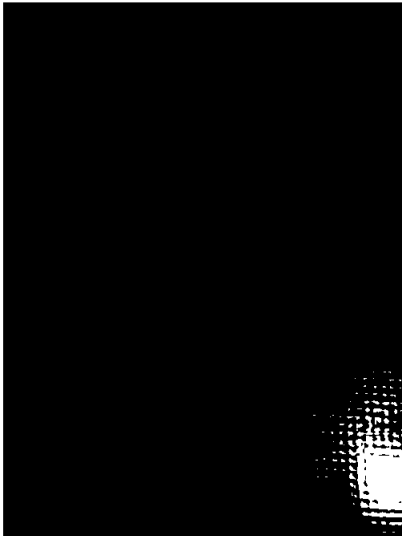


3.4 Bilder fra befaring

Boder og dører i trapperom skal ha klassifisering minst B30.



Gjennomføringer mellom brannceller må tettes på forskriftsmessig måte.





Løs lagring på loftet.



Det skal ikke lagres brennbart i trapperom



Dører til boder skal være B 30 S.



Trappeløp i tre. Vindu ok som brannvindu.

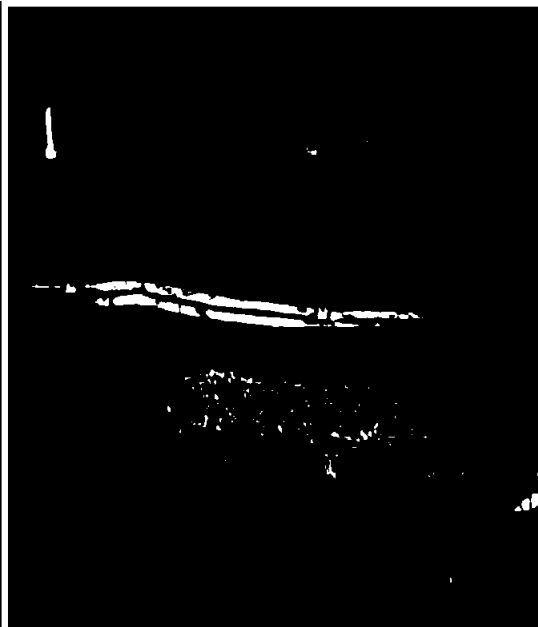




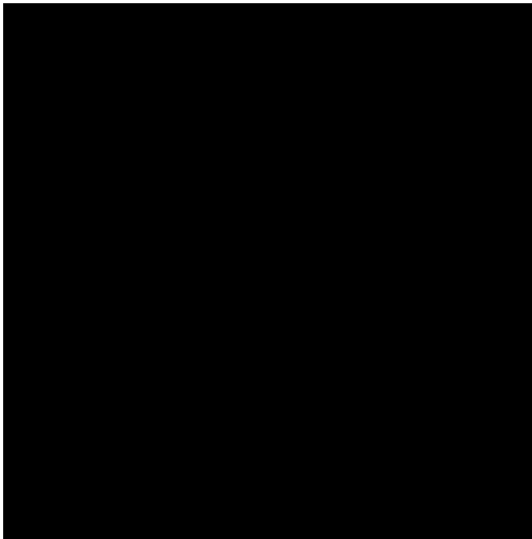
Sprekker i puss i kjellertak.



Åpne trebjelker i kjeller.



Plater ikke avsluttet mot vegg med brannmasse.



Dør fra kjøkken i kjeller. Skal være A 60.





Papir i bunn av ventilatorhette i kjeller.



Kjøkken kjeller mangler AF slokker.



Damphette kjøkken 1. etasje mangler stasjonært slokkeanlegg.



Frityrkoker 1. etasje. Mangler også Håndslukker type AF.







Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.04.23

Selskapsnummer: 3778 **Selskapsnavn:** Borettslaget Pilestredet 51 B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.