

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Casinetto Borettslag

---

Møtedato: 11.06.2019

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Skøyen kirke

Til stede: 74 andelseiere, 17 representert ved fullmakt, totalt 91 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Maria Skanke.

Møtet ble åpnet av styreleder Henning Hoel.

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Henning Hoel foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Godkjent**

#### C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Maria Skanke foreslått. Som protokollvitne ble Mette Kjeldsberg foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2018

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2018 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås dekket ved overføring fra egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 512 000, som inkluderer styreleder (jf. avtale på kr 348 000) og honorar til øvrige styremedlemmer på kr 164 000.

**Vedtak: Godkjent**

---

#### 4. Behandling av innkomne forslag og saker

##### A Forslag fra Espen Schulze og Siri Tvedt Gustav Vigelands vei 42 om innsetting av ekstra vindu

Andelseier har innen fristen fremmet følgende forslag: Det søkes om tillatelse til innsetting av et ekstra vindu i vår leilighet. Vinduet skal plasseres inntil eksisterende balkongdør og er 53 cm bredt. Balkongen mot vest har tett rekkverk og på grunn av dette vil vinduet være svært lite synlig fra den Engelske parken.

Denne vindustypen er en de opprinnelig vindustypene. Flere av leilighetene på Casinetto har allerede denne løsningen eller har utført denne i ettertid etter å ha fått godkjenning for dette. Vi mener derfor tiltaket viderefører eksisterende formspråk. Se vedlagte fotomontasje. Vedlegg E2.

Tiltaket ble nabovarslet den 10.11.18, det er ikke innkommet noen nabobemerkninger. Vi søkte samtidig styret om godkjenning. Styret i behandlet saken på styremøte 17.12.18. Styret stilte seg positiv til søknaden, men deres vurdering er at styret ikke kan behandle /godkjenne søknaden uten at saken behandles på generalforsamling. Vi ønsker derfor at saken behandles på førstkomende generalforsamling. Vedlegger tegninger av tiltaket. D1 situasjonsplan E1 plan og fasadeoppriss E2 fotomontasje

**Styrets innstilling:** Styret behandlet søknaden i styremøte 18.12.18. Styret har fått delegert fullmakt fra generalforsamlingen til å behandle denne type fasadeendringer i forbindelse med søknader om utbygging av loft. Fullmakten omfatter ikke øvrige saker som etter borettslagslovens §8-9 skal behandles av generalforsamlingen. Styrets vurdering ble følgelig at saken måtte behandles på generalforsamling, og eventuelt vedtas med kvalifisert flertall (2/3).

Tiltaket er slik forslagsstiller beskriver tilsvarende det som tidligere er utført/godkjent i borettslaget, og styret anbefaler på bakgrunn av likhetsprinsippet at forslaget godkjennes.

**Styrets forslag til vedtak:** Forslaget vedtas.

**Benkeforslag:** *Forslaget vedtas og styret får fullmakt til å godkjenne tilsvarende vindusfelt i fremtiden. Andelshavere er ansvarlige for å innhente tillatelse fra offentlige myndigheter der dette er påkrevd.*

**Vedtak:** Det ble stemt over benkeforslaget. 3 imot. Overveldende flertall for. Benkeforslaget ble vedtatt.

##### B Forslag fra styret om endring i endring i husordensreglene – punkt 5. A. Bruk av felles uteområder

Styret har mottatt søknader om etablering/utvidelse av plattinger, som styret etter husordensreglene må avslå selv om man ser at disse ville være uten sjenanse for øvrige andelseiere. Det vedlegges et bilde av areal som illustrerer problemstillingen [se innkallingen for bildet].

Styret er av den oppfatning at det er fornuftig med et strengt regelverk, men at det kan vedtas en viss oppmykning i reglene. Det foreslås derfor å endre ordensreglenes punkt 5A slik at det gis en begrenset adgang til å etablere plattinger med styrets godkjenning der

- arealet åpenbart ikke vil være til nytte for andre andelseiere
- arealet åpenbart ikke vil være til sjenanse for andelseiere

Samtidig foreslås det en oppmykning i forhold til krav om tilbakevirkende kraft der gjerder/plattinger allerede var oppført på vedtakstidspunktet.

#### **Styrets forslag til vedtak (endringer markert i rødt):**

Borettslagets uteanlegg er felles eiendom og bruksområde for alle.

Det må tas tilbørlig hensyn til naboer og medbeboere.

Det er ikke tillatt å sett opp gjerder.

Leiligheter uten balkong, men med direkte adgang til grøntarealet fra balkongdør der skillevegger er montert mellom leilighetene, disponerer et område avgrenset av skilleveggenes dybde og leilighetens bredde. Ønskes det å legge platting eller lignende, må det innhentes tillatelse fra styret.

Leilighet som har montert trapp fra balkong eller fransk dør ut til fellesområdet, skal ikke legge beslag på dette på noen måte.

**Andelseier kan likevel etter styrets skriftlige godkjenning etablere platting der arealet åpenbart ikke vil være til nytte for andre andelseiere eller til sjenanse for disse.**

Grøntanlegget med beplantning må vernes spesielt. Alle beboere må bidra til å holde dette i stand, og påse at det brukes på en slik måte at det ikke skades. Vegetasjon skal ikke fjernes uten etter tillatelse fra styret.

Sykling er forbudt på gressplenene. Ballspill og annen støyende lek skal ikke foregå på gressplenene etter kl. 20.00.

Utenfor leiligheter der det på dette vedtaks tidspunkt allerede er oppført gjerder, eller plattinger som er større enn reglene tilsier, får reglene tilbakevirkende kraft ved et eventuelt eierskifte.

**Styret kan unnlate å kreve tilbakeføring/fjerning der arealet åpenbart ikke vil være til nytte for andre andelseiere eller til sjenanse for disse.**

**Vedtak: 30 for. Overveldende flertall imot. Forslaget ble ikke vedtatt.**

#### **C Forslag fra Lene Strickert og Anne Hotvedt-Behr, begge Gustav Vigelands vei 30 om tillegg til for åpning av mulighet for oppsetting av trådboder i fellesareal kjeller**

Bakgrunn: Lagringsplass er ettertraktet, også når en bor i Casinetto Borettslag! Mange av oss benytter derfor fellesarealene i kjelleren til ekstra lagring, noe som hos oss i Gustav Vigelands vei 30 har ført til en del uønsket rot. Etter en avstemning blant beboerne, har vi nå tatt initiativet til en større opprydding i kjelleren.

Men, en del av oss ønsker både å opprettholde orden videre og sikre våre eiendeler ytterligere i dette fellesarealet, eksempelvis bildekk og andre verdisaker. Under nevnte avstemning spurte vi derfor våre naboer om hvorvidt en løsning med trådboder ville være aktuelt. Et stort flertall av beboerne svarte ja til dette. Vi vet fra eiendomsmegler at ekstra bodplass er attraktivt også i salgøyemed. Vi har hentet ut noen svært foreløpige prisoverslag og disse ligger i størrelsesorden ca.kr. 6.000,- inkl. mva. pr. husstand for solide boder.

Vi har hatt en dialog med styret om oppsetting av nettingboder og det ble raskt klart av dagens Husregler, under punkt 6 «Kjeller og fellesrom», ikke gir åpning for å slik oppsetting. Vi ønsker av den grunn å løfte et forslag til endring av dette punktet gjennom en tilføyning.

**Forslag til vedtak- tilføyning til Husregel nr. 6 «Kjeller og fellesrom»**

«Dersom det er flertall for det i oppgangen, gis det åpning for at noe av fellesarealet kan disponeres om til oppsetting av trådboder etter nærmere avtale beboerne mellom.

Arealet til boder fordeles likt mellom boenhetene (ikke etter leilighetens størrelse) og kostnaden for oppsetting skal tydelig fremkomme før beslutning tas. Kostnaden dekkes av den enkelte husstand likt fordelt etter antallet boenheter. Alternativt kan arealet også fordeles gjennom kun oppmerking på gulv der fordeling tydelig fremkommer med markering av leilighetsnummer.

Det skal sikres at det tilstrekkelige arealer igjen i fellesarealet til eksempelvis hensetting av sykler. Det forutsettes god orden i etterkant av fordeling av areal, herunder at personlige eiendeler kun hensettes til eget avsatt område.

Vaktmester skal sikres tilgang til nevnte bod-områder knyttet til vesentlige arbeidsoppgaver, eksempelvis gjennom en universalnøkkel til bodene.

Beboerne i den enkelte oppgang står selv for prosjektledelsen. Styret skal være informert før og under prosessens gang og skal gi sitt endelige tilsagn før oppsetting av bodene skjer.»

**Styrets innstilling:** Styret har vurdert forslaget og ser at det i enkelte oppganger er et behov for opprydding. Likevel er styrets innstilling negativ på bakgrunn av følgende momenter:

- Borettslaget har behov for fleksible arealer og bygging av boder vil ta nødvendig kapasitet til eksempelvis midlertidig lagring for andelseierne. Det er også vanskelig å vurdere fremtidig behov for utnyttelse av arealene.
- fellesarealene er veldig forskjellig i størrelse fra oppgang til oppgang, og det kan være behov for andelseiere å lagre gjenstander (midlertidig) i andre oppganger som har større areal. Utgangspunktet er at fellesareal disponeres av hele borettslaget i fellesskap, og at styret/generalforsamlingen kan vedta utnyttelse av dette uavhengig av leilighetenes tilhørighet til arealet
- styret anser at det ikke er tilstrekkelig areal til å bygge boder til samtlige leiligheter, og det vil bli administrasjon i forhold til tildeling, ventelister og eventuell fakturering.
- styret ser problemet med at man i enkelte oppganger har problemer med lagringen i fellesarealene i dag. Dagens husordensregler punkt 6 lyder som følger:  
Fellesrom i kjelleren skal ikke brukes som unødvendig lagerplass, men fortrinnsvis være oppbevaringsplass for hagemøbler, sykler, leker, kjelker o.l. Gjenstandene merkes med navn, leilighetsnummer og dato. Ikke merkede gjenstander kan kastes ved kjellerrydding. Dersom styret pålegger andelseier å fjerne gjenstander som etter styrets skjønn urettmessig opptar plass, kan Styret fjerne dette for andelseiers regning dersom andelseier selv ikke har fjernet dette innen 14 dager etter skriftlig varsel.  
Styrets vurdering er at problemet i hovedsak skyldes andelseiere som ikke følger regelverket, og evt. manglende håndheving av dette. Styret har imidlertid tilstrekkelig hjemmel i ordensreglene til å rydde opp i dette ved behov.

**Styrets forslag til vedtak:** Forslaget avvises

**Vedtak: 6 for. Overveldende flertall imot. Forslaget ble ikke vedtatt.**

## D Forslag fra Geir Grønseth Gustav Vigelands vei 30 om ekstra boder i fellesområder i kjellerne

Andelseier har fremsatt følgende forslag til generalforsamlingen:

«Lage ekstra boder i fellesområder i kjellerne hvor det er ledig plass, for utleie til beboerne.

Start gjerne med et prøveprosjekt på et/noen få steder. F. eks. ved først å be interesserte melde seg for å avdekke etterspørsel.

Burde være lave engangskostnader å sette opp enkle vegger/dører, men lite vedlikeholdskostnader og tilfredsstillende og sikre inntekter fremover.

Øker borettslagets inntekter og reduserer dermed behov for økt husleie fremover. Bruker ledig plass i kjellere mer fornuftig og rettferdig.

Det er sikkert ulik praksis i de ulike kjellerområdene, og jeg uttaler meg kun om egen erfaring i kjellerområdet som inkluderer GV 34. I dette fellesareal i kjellere er det flere områder hvor det i utgangspunktet er ledig plass utover det som brukes til oppbevaring av sykler, barnevogner, akebrett o.l (de tillatte gjenstandene) som nå benyttes til oppbevaring av møbler og annet. Selv har jeg observert senger og annet som har stått på de samme plassene i årevis. For meg virker det som enkelt beboere har benyttet forholdsvis mange kvadratmeter til lagring av ikke tillatte gjenstander på fellesområdene. Selv leier jeg lagerplass hvor jeg plasserer møbler og annet jeg ikke ønsker i leiligheten, og jeg betaler kr 640 pr mnd for ca. 6 kubikkmeter. For meg virker det som dagens praksis i dette fellesområdet er «førstemann til mølla», benyttet så mye plass du trenger/hva som er ledig og hvor lenge du vil - gjerne årevis/ til du flytter.»

**Styrets innstilling:** Styret viser til innstillingen til forslag om å etablere boder i Gustav Vigelands vei 34.

**Styrets forslag til vedtak:** Forslaget avvises

**Vedtak: 0 for. Overveldende flertall imot. Forslaget ble ikke vedtatt.**

## E Forslag om branntiltak for Casinetto borettslag

**Historikk:** Det ble i 2015 nedsatt en egen arbeidsgruppe (branngruppen) bestående av Tarjei Torgersen, Øystein Ulvestad og Hans-Christian Åsheim som hadde følgende mandat:

"Gruppen skal vurdere brannsikkerhet til nye loftsutbygginger og komme med forslag til tiltak. En rapport fremlegges for styret med anbefalinger vedrørende følgende:

- 1) Nye generelle regler for loftsutbygging av nye loft som skal implementeres i borettslagets loftsveileder.
- 2) Vurdere de ulike sikkerhetstiltak for utbedring av brannsikkerhet på loft foreslått i brannrapportene.
- 3) Vurdere fasadeendringer ved sikkerhetstiltak
- 4) Vurdering av kostnader for den enkelte utbygger i forhold til tiltak, og eventuelle kostnader for den enkelte utbygger til borettslaget."

Bakgrunnsmateriale for branngruppens vurderinger var:

- Brannsikkerhetsrapport 2015
- Byantikvarens vurdering
- Loftsveileder

- Rapport fra Olav Mittet, Fokus rådgivning
- Befaring av loft (oppsummering etter gruppens vurdering)

Branngruppens oppsummering og anbefalinger var som følger:

1) Nye generelle regler for loftsutbygging av nye loft som skal implementeres i borettslagets loftsveileder.

Disse reglene er vanskelig å forandre før styret har bestemt seg for hvilke løsning(er) som velges.

2) Vurdere de ulike sikkerhetstiltak for utbedring av brannsikkerhet på loft foreslått i brannrapportene.

De to rapportene fra «Brannstrategi A/S» og «Fokus rådgivning», er ganske enige om konklusjonene sine. Begge brannrapporter påpeker at eksisterende rømningsveier for allerede utbygde loft er ikke tilfredsstillende i henhold til forskrift og lov (TEK10). Begge rapporter foreslår to hovedalternativ; forbedrede rømningsveier eller sprinkling (evt. vanntåke) av utbygde loftsleiligheter. Foreslåtte løsninger involverer sikring av alt loftsareal, også de eksisterende utbygde loftene.

Gruppen har ikke tatt hensyn til antall etasjer i blokkene, men har tatt utgangspunkt i strengeste brannklasse for at foreslåtte metoder skal kunne brukes generelt.

Det er to alternativer:

**a) Sprinkling (evt. vanntåke)**

Sprinkling (evt. vanntåke) av alle leiligheter med utbygd loft vil tilfredsstillende TEK10.

Begge brannrapporter anbefaler dette, da sprinkling både redder liv og bevarer bygget.

Hvis alle leiligheter med eksisterende loft (samt leiligheter som bygger ut nye loft) sprinkler hele leiligheten, frafaller kravet om sekundær rømningsvei over loft.

Spørsmålet er om dette kan pålegges de som har allerede utbygd loft. Dette må styret vurdere.

**b) Utbedring av eksisterende rømningsvei over loft**

Alternativet til sprinkling (evt. vanntåke) er å utbedre eksisterende sekundær rømningsvei over loft. Dette innebærer følgende hovedpunkter:

- Utbedring av brannskillevegger, dører og gjennomføringer på loft
- Utbedring av gangbane på loft
- Etablering av nødlys, etterlysende ledelinjer og brannvarslingssystem på loft
- Utbedring av rømningsvei fra loft til bakkeplan. Dette anbefales å gjøres ved å etablere ny branntrapp på gavlvegg (i). Man kan da ta seg til bakkeplan uten å måtte klatre opp på taket.

Alternativet til nye branntrapp på gavlvegg er å utbedre rømningsveien over taket og ned på svalgang (ii). Dette inkluderer trapp fra loft opp på tak (i stedet for eksisterende stige), forbedret gangvei over tak, og trapp fra tak ned til svalgang (i stedet for eksisterende leder). Alternativ (ii) vil ikke være tilfredsstillende for blokker med kun ett trappetårn fordi det ikke gir to alternative rømningsveier for leilighetene. e

3) Fasadeendring ved sikkerhetstiltak

a) Ved sprinkling kan vannet sannsynligvis føres utvendig opp fra kjeller langs taknedløp eller innvendig i brannskillevegger mellom leilighetene. Det vurderes som liten konsekvens for fasadeutrykk.

b) Ved utbedring av eksisterende rømningsveier.

Rømning ut gjennom gavlgang og vindeltrapp eller rettløpstrapp ned til bakkeplan (i) vil innebære en søknadspliktig fasadeendring med en dør fra loft på gavlvegg og trapp ned til bakkeplan.

Utbedre rømningsveien over taket og ned på svalgang (ii) vil innebære en søknadspliktig fasadeendring med en vindeltrapp eller rettløpstrapp fra tak ned på svalgang.

4) Vurdering av kostnader for den enkelte utbygger i forhold til tiltak, og eventuelle kostnader for den enkelte utbygger til borettslaget.

Gruppen anbefaler styret å engasjere en brannkonsulent for å utarbeide et kostnadsoverslag for alternativene a) og b).

Etter at et av alternativene er valgt, bør brannkonsulenten lage en tiltaksplan basert på valgte løsning.

Styret fikk deretter bistand fra branngruppen ved Torgersen med å utarbeide en oppdragsbeskrivelse til Fokus rådgivning, og denne ble sendt den 18.1.2016. Det ble deretter utarbeidet et konkret tilbud for prosjektoppfølgning fra Fokus som ble akseptert av styret.

For å få et godt grunnlag for å vurdere alternativene og utarbeide senere tilbudsbeskrivelse var det nødvendig å få utarbeidet tegningsmateriale for loftene/loftsleilighetene og dette ble bestilt av styret. Videre så styret at det var behov for å få en vurdering av hvordan kostnadene til brannsikringen skulle fordeles, og det ble også bestilt en juridisk vurdering av dette spørsmålet fra advokat Jan-Erik Nielsen fra advokatfirmaet Dalan & Co.

Den juridiske vurderingen forelå 15.10.2016 og konkluderte entydig med at kostnadene skal fordeles etter nytteprinsippet i brl. §5-19 og de prinsipper som følger av borettslagets vedtekter og retningslinjer for loft. Dette innebærer at kostnadene knyttet til brannsikring av utbygde loft og fellesarealene i loftene som følger av utbyggingen, må bæres av de som har bygd ut loftet (har hatt nytte av tiltaket). Vurderingen konkluderer også med at tiltaket ligger under borettslagets /styrets HMS-ansvar og at det skal gjennomføres i borettslagets regi, herunder arbeidene som skal utføres i den enkelte leilighet.

I arbeidet underveis med å vurdere de forskjellige alternativene, ble det også vurdert andre løsninger enn sprinkling og utbedring av rømningsveier (herunder rømning via svalgang og vanntåkeanlegg).

Styret fremmet deretter forslag til ekstraordinær generalforsamling 27.11.2017:

**Styrets forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar brannteknisk utbedring av loftsleiligheter og fellesareal på loft innenfor en kostnadsramme på kr. 6.700.000,-.

Kostnadene i prosjektet skal fordeles på de leiligheter som har bygd ut loftet i tråd med borettslagets retningslinjer for utbygging og nytteprinsippet i brl. §5-19.

Styret får fullmakt til å ta opp lån inntil kr. 6.700.000,- med pant foran borettsinnskuddene innenfor.

Under selve generalforsamlingen ble det stilt spørsmål om ikke øvrig bygningsmasse (som da ikke har bygd ut loftene) hadde samme problemstillinger ift. rømningsveier/brannsikkerhet, og Fokus redegjorde da for at det kunne være tilfelle men

ikke var utredet da man utelukkende hadde sett på problematikken knyttet til loftsleilighetene. Styret så seg da nødt til å ta en pause under generalforsamlingen, da det var helt nye opplysninger at også resten av bygningsmassen burde vurderes opp mot forebyggende-forskriften. Styret valgte deretter å trekke forslaget av følgende grunner:

- Styret så behov for å vurdere hele bygningsmassen samlet opp mot forebyggende-forskriften, da det eksempelvis ved behov for sprinkling/andre tiltak også for andre leiligheter bør dette gjøres i et felles prosjekt.

- Forutsetningen for fordeling av kostnader ville trolig være gal. Nytteprinsippet vil fortsatt være avgjørende, men forutsetningen fra Fokus om at samtlige tiltak var en direkte følge av loftsutbyggingene ville kunne være feil – da tiltakene også kunne være en følge av forebyggende-forskriften og borettslagets generelle HMS-ansvar og ikke nødvendigvis som en direkte følge av loftsutbyggingene.

I etterkant er styret kritisk til at Fokus ikke tidligere har gitt tilbakemelding om at også øvrige leiligheter kunne ha behov for sprinkling/øvrige tiltak selv om oppdraget var knyttet til loftsleilighetene. Styret må også ta selvkritikk på dette, men man hadde oppfattet tidligere rapporter og brannotater slik at problemstillingene var knyttet til loftsutbyggingene som sådan. Etter generalforsamlingsbehandlingen og den informasjon som ble gitt der, vurderte styret det dithen at det var behov for å "starte på nytt" og vurdere hele bygningsmassen samlet.

Styret tok deretter kontakt med flere leverandører, og inngikk en avtale med Rambøll for videre bistand med følgende fremdrift/oppdragsbeskrivelse:

- Vurdering av løsning og kostnadsoverslag for hele bygningsmassen (hvor også utbedring av rømningsveier skal vurderes konkret opp mot andre alternativer). Det skal tas hensyn til at inngrepene i boenhetene og i fellesareal reduseres så mye som mulig. Det skal vurderes om hvilke deler av anbefalte tiltak som er en direkte følge av borettslagets generelle HMS-ansvar etter forebyggende-forskriften, eller om enkelte av tiltakene/omfanget følger av tidligere loftsutbygginger.

- prosjektering, evaluering og innstilling.

- beboermøte / generalforsamlingsbehandling. Det skal redegjøres for hvordan evt. tiltak i boenhetene vil påvirke disse (eksempelvis med illustrasjoner av evt. sprinkling hvis det er aktuelt). Videre bør man redegjøre for vedlikehold / HMS-oppfølgning av det/de brannkonsept som velges.

- Kontrahering i etterkant av generalforsamlingens vedtak. Det avholdes oppklarende møter med entreprenører etter behov og man innstiller tilbyder for styret.

Kontraktsforhandlinger med entreprenør utføres i samarbeid med styret, herunder valg av entrepriseform og kontraktsinngåelse.

- Prosjektledelse i utførelsesperioden.

- Revisjon av borettslaget loftsveileder

Styret har i det forberedende arbeidet bestilt tegninger av borettslagets bygningsmasse som både kan brukes i arbeidet med nytt brannkonsept/prosjektering og også i andre sammenhenger. Videre er det sammen med brannrådgiver avholdt befarings- og møte med Oslo brann- og redningsetat som også har gitt en skriftlig tilbakemelding i forhold til redningsforhold mv. Man har så langt kartlagt forutsetninger for eksisterende situasjon. Det er identifisert ulike løsningsrom som kan legges til grunn for en robust og god brannteknisk totalløsning. Felles for løsningene er at de vil kreve utførelse av tiltak som også påvirker andelseiere, og i ulik grad.



Det ble foretatt en brannteknisk kartlegging av bygningsmassen og eksisterende branddokumentasjon tilhørende Casinetto borettslag fra Rambøll.

Brannteknisk gjennomgang av bygningsmassen i borettslaget har avklart at den branntekniske tilstanden i store trekk er god, samtidig foreligger det et behov for tiltak knyttet til rømningsveier i deler av borettslaget. Dette gjelder sekundær rømningsvei på loft, men også hovedrømningsvei for leiligheter med tilgang til kun et trapperom har behov for tiltak, samt at tiltak relatert til brannforebyggende forskrift er aktuelle i borettslaget.

Styret kalte deretter inn til et beboermøte 14 mai 2018 hvor følgende temaer ble tatt opp:

- Rambøll/styret belyste hovedfunnene som er kartlagt ved den branntekniske gjennomgangen, og oppsummere funnene og prosessen så langt.

- Det ble presentert aktuelle branntekniske krav og behov for tiltak i de ulike løsningsrom som forelå pr. dato.

Etter beboermøte ble det jobbet videre med konkret forslag til løsninger/brannkonsept etter innspill fra beboerne, og styret har sammen med Rambøll jobbet med tilbudsinnhenting/budsjettering.

### **Nærmere om foreslått løsning - beboermøte**

Styret avholdt nytt beboermøte den 13. mai 2019 hvor man gikk gjennom hovedproblemstillingene for bygningsmassen. Disse varierer stort fra bygg til bygg. Rambøll har utarbeidet et konkret forslag til brannkonsept/løsning for borettslaget. Styret har i sin dialog med Rambøll vært opptatt av å finne løsninger som gir god reell brannsikkerhet (og lukker avvikene), samtidig som man ønsker å holde kostnadene nede og gjøre inngrepene i den enkelte leilighet så små som mulig.

Det er utarbeidet tilbudsbeskrivelse og innhentet priser fra entreprenører som grunnlag for styrets forslag til nytt brannkonsept løsning.

I beboermøtet ble det stilt en rekke spørsmål, og flere ga uttrykk for at man ønsket nærmere avklaring og redegjørelse av flere forhold. Dette var blant annet i forhold til følgende problemstillinger:

#### **a) Hvorfor er det høye krav til oppgradering når bygningsmassen er relativt ny (ikke lenge før 1985-nivå):**

Borettslaget har iht. HMS-ansvaret plikt til oppgradering iht. forskrift om forebyggende brannvern:

#### **§ 8. Oppgradering av byggverk**

Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler. 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.

Dette innebærer at loftsutbygginger som er godkjent etter senere byggeforskrifter er godkjent iht. forskriftskravet.. Utfra kartleggingen som er gjort i offentlig byggesaksarkiv har brannvesenet godkjent prinsipløsningen med rømning over loft i hvert fall til sirka midten på 90 – tallet, muligens i perioden frem til nytt byggesaksregime (TEK 97 og senere) ble gjort gjeldende. Loftsutbyggingene (forutsatt at kravene i den enkelte byggesak er tilfredsstillt) er derfor per definisjon utført etter minimumsnivå etter BF 85

siden loftsutbyggingene som er påbegynt fra midten på 80 tallet med aksept fra brannvesenet fra denne perioden og utover 90 - tallet. Det er likevel oppdaget mangler i faktiske utførelser på loft, og det er store svakheter med eksisterende evakueringsforutsetning over loft. Det vil derfor likevel være behov for tiltak på loftene.

For den øvrige bygningsmassen er denne ikke godkjent i byggesak etter 1985-nivå, og det er da prinsipielt ikke av betydning om denne er godkjent i byggesak 5, 10 eller 50 år før 1985-nivået

I forhold til hvilke tiltak som er nødvendig for å oppgradere sikkerhetsnivået til 1985-nivå, er dette en brannfaglig vurdering som styret har engasjert Rambøll til å vurdere. På generalforsamlingen vil man gjennomgå utfordringene som man tidligere har vist til, og bygningsmassen har spesielle utfordringer, blant annet pga. svalganger som ikke er gjennomgående, trappehus som ikke går til øverste etasje mv.

**b) Kan ikke brannvesenet med tilgang for stigebil erstatte manglende rømningsvei**  
Rambøll er her tydelige på at rømning via stigebil/brannvesenet ikke kan erstatte manglende rømningsvei fra øverste leilighetsplan i leilighet over flere plan. Krav til sikker utførelse av rømningsvei fra dette planet er til for å gi beboere en rømningsvei som de selv forutsettes kunne benytte for evakuering fra planet.

**c) Hva med rømning via intertrapp, rømningstau eller rømning via nabobalkonger?**

Det er ikke en lovlig prosjekteringsforutsetning etter BF85 å benytte intertrapp som (eneste prosjekterte) rømningsvei, og det samme gjelder rømningstau og rømning via nabobalkonger/naboleiligheter (selv om dette øker sikkerhetsnivået tilfredsstillende det ikke nivået fra BF85).

**d) Hvorfor er sprinkling av leiligheter over to plan nødvendig, og bør man ikke utrede alternative løsninger ytterligere? Hva er utfordringene i forhold til sikkerhetsnivået pr. i dag.**

Sprinkling er både kostnadskreven, og medfører også større inngrep i bygningsmassen (herunder rørføringer etc. inne i leilighetene). Styret har derfor sammen med Rambøll også vurdert om det er andre løsninger som gjør at man kan tilfredsstille sikkerhetsnivået etter forskriften.

Tilstandsvurderingen fra Rambøll har avdekket avvik fra forebyggende referansenivå BF 85.

Hovedutfordringene er følgende:

- manglende skjerming av hovedrømningsveier ved ensidig rømningsretning på svalgang
- trappeløp som ikke er sikret til terreng
- manglende sekundær rømningsretning i øvre plan for leiligheter som går over to plan.

Rambøll sin anbefaling for å oppgradere sikkerhetsnivået iht. forskriften er derfor å etablere et automatisk slukkesystem i kombinasjon med heldekkende brannvarslingsanlegg direktevarslet til alarmsentral legges til grunn i leiligheter uten sekundær rømning fra øvre plan (og som har to etasjer). Slukkesystem vil også innvirke positivt på leiligheter som i utgangspunktet må vurderes for skjermingskrav (sikring av ensidig rømningsvei for naboer forbi leilighet).

Det har også vært vurdert alternativer til et slukkesystem for leiligheter som er foreslått sprinklet (leiligheter over to plan i øvre del av bygningsmassen uten sekundær rømning). Etter Rambøll sin vurdering må man da etablere godkjente sekundære rømningsveier fra den enkelte leilighet. Dette innebærer at for høyder inntil 7,5 m til terreng kan det benyttes innfellbare stiger med ryggbøyer som i praksis tilsvarer at leilighetsplan opptil 3 etasjehøyder over terreng kan vurderes med sekundære rømningsstiger. For leiligheter over to plan med utgang fra vinduer/balkonger i plan 5 finnes det ikke en enkel løsning, siden en sekundær rømningsvei enten må etableres på svalgangsfasade som kommer i konflikt med overbygg, eller på bakre langfasade som ikke kan forutsette type innfellbare rømningsstiger. For høyder over 7,5 m kreves det en trygg og forskriftsmessig evakueringsvei, og betyr at f.eks. utfellbare rømningsstiger på over 7,5 m ikke kan legges til grunn. Etter BF 85 skal også sekundære rømningsveier som rømningsstiger være tilsvarende skjermet i de underliggende plan, dvs. de brannceller som rømningsstigen passerer forbi gitt ved en minimumsavstand fra f.eks. vinduer.

Denne type løsninger vil være inngripende på bygningsmassen utvendig, og må i tilfelle detaljprosjekteres, og i tilfelle godkjennes av byantikvaren.

Det er styrets erfaring at det må søkes å finne løsninger som ikke endrer fasader eller uttrykk på bygningsmassen i større grad. Dette ble bekreftet i møte med byantikvaren den 21. mai 2019. Byantikvaren åpner for at vel prosjekterte løsninger med godt overveid utførelse ift. verneverdig bebyggelse kan aksepteres med nye rømningstrapper for de lavere blokkene. Byantikvaren var i møtet negativt innstilt til nye påbygg med rømningsvei iht. krav over loft og utenpåliggende trappekonstruksjoner. Det samme gjaldt utvendige rørføringer for sprinkler.

Man vil ikke få noe endelig svar før i en eventuell byggesak, men generelt er erfaringen at byantikvaren anbefaler fullsprinkling for verneverdig bebyggelse i stedet for tiltak som endrer fasaden i større grad. Det vil redegjøres ytterligere for utfordringene med alternativ løsning på generalforsamlingen.

Det er også bedt om forhåndskonferanse for byggesak med Plan- og bygningsetaten men dato er ikke endelig bekreftet. Det vil også med PBE bli tatt opp mulige løsninger, herunder evt. nye rømningsveier både over loft og ellers for bygningsmassen.

### **Styrets innstilling:**

Etter styrets vurdering har man et behov for borettslaget for å få fattet et endelig vedtak fra generalforsamlingen i denne saken og komme videre med konkrete tiltak.

Borettslaget har nå i mange år hatt en situasjon med manglende brannsikkerhet. Det er borettslagets/styrets plikt å utbedre forholdene, og dette ligger under styrets HMS-ansvar. I tillegg er det mange andelseiere som venter på en avklaring i forhold til brannteknisk løsning/brannkonsept, og dette gjelder også andelseiere som formelt har fått godkjent loftsutbygging.

På den annen side er saken av stor økonomisk betydning, og anbefalt løsning med slukkesystem er også inngripende i bygningsmassen. Det er derfor viktig å forankre et vedtak i generalforsamlingen med god informasjon til andelseierne, i en omfattende og kompleks sak.

I beboermøtet ble det også presisert at man ønsker følgende før det fattes et endelig vedtak:

- Man ønsker en god visuell fremstilling av det slukkesystem som i tilfelle er aktuelt (det finnes her forskjellige alternativer). Finnes det alternative tekniske løsninger som er mer diskret/krever mindre inngrep i leilighetene?
- Ytterligere opplysninger om antall sprinklerpunkter i leilighetene, dimensjoner på rørføringer, hvor kommer rørføringer mer konkret? Kan punkter bygges inn mot merkostnad?
- Prinsipper for kostnadsfordeling, konkrete kostnader pr leilighet og konsekvenser for felleskostnadene
- Nærmere opplysninger om evt. anleggsperiode etc.

Styret har etter tilbakemeldingene vurdert det slik at man bør legge opp til en realitetsbehandling på en senere (ekstraordinær) generalforsamling der man kan være enda mer konkret i forhold til de spørsmål som er reist. Det er likevel behov for å få generalforsamlingens tilbakemelding om hvorvidt man skal detaljprosjekttere ytterligere eventuelle alternative løsninger, da dette vil være både kostnadsdrivende og kreve ytterligere tidsbruk. Styrets anbefaling er at man arbeider videre med anbefalt løsning fra Rambøll.

I tillegg vil styret innhente en «second opinion» fra en annen brannrådgiver, for å få vurdert om de utfordringer som er kartlagt kan løses på en andre måter for å nå sikkerhetsnivået enn det som er vurdert fra Rambøll. Herunder skal det vurderes om det er andre alternativer til installasjon av slukkesystem enn de som er skissert fra Rambøll. Dette slik at man skal være sikre på at det faglige grunnlaget som Rambøll sine vurderinger både for slukkesystem og evt. alternative løsninger er korrekt, da tiltakene er av stor betydning både økonomisk og i forhold til inngrep i bygningsmassen.

Styret vil publisere materiell på hjemmesidene for supplering av saksfremstillingen før generalforsamlingen.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

Styret ber generalforsamlingen votere over følgende alternativ;

- a) Styret arbeider videre med anbefalt løsning fra Rambøll med slukkesystem, og endelig forslag med realitetsbehandling av kostnadsramme og låneopptak legges frem for en senere generalforsamling.
- b) Styret arbeider i tillegg til anbefalt løsning fra Rambøll videre med å utrede alternative løsninger til slukkesystem. Dette innebærer evt. prosjektering, innhenting av priser mv. for etablering av godkjente sekundære rømningsveier fra den enkelte leilighet.

**Benkeforslag: *Styret arbeider videre med å utrede alternative løsninger.***

**Vedtatt: Det ble stemt over opprinnelig forslag først, deretter benkeforslaget. 18 stemmer for opprinnelig forslag. Overveldende flertall for benkeforslaget.**

**Benkeforslaget ble vedtatt.**

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Jens Veiteberg foreslått.

**Benkeforslag: Andreas Gehe ble foreslått.**

**Vedtak: Andreas Gehe ble valgt**

B Som styremedlem for 2 år, ble Per Håkon Mosserud foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Andrew Kroglund foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

C Som styremedlem for 1 år, ble Mette Kjeldsberg foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Wenche Engseth foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

D Som varamedlem for 1 år, ble Signe Vestre foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Jarle Tangen foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

E Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Per Håkon Mosserud

Varadelegert ~~Jens Veiteberg~~ Andreas Gehe

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

F Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble Andreas Tveitereid, Kjersti Granum, Øystein Ulvestad og Anne Nørstenes foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

---

Møtet ble hevet kl.: 22:30. Protokollen signeres av

Henning Hoel /s/

**Møteleder**

Maria Skanke /s/

**Fører av protokollen**

Mette Kjeldsberg /s/

**Protokollvitne**

**Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:**

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Andreas Gehe	Gustav Vigelands vei 42	2019 – 2020
Styremedlem	Per Håkon Mosserud	Gustav Vigelands vei 34	2019 – 2021
Styremedlem	Andrew Kroglund	Gustav Vigelands vei 28	2019 – 2021
Styremedlem	Mette Kjeldsberg	Prinsessealleen 19	2019 – 2020
Styremedlem	Wenche Engseth	Gustav Vigelands vei 30	2019 – 2020

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.