EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260232
Addresse	Harbitzalléen 20 A		
Postnr.	0275	Sted	OSLO
Selgers navn	Tommy Bjarne Harland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 ÅR

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank 1 Nord-Norge

Polise/avtalenr.:

18898689

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Badene er oppgradert overflatisk. Arbeidene er utført av eier med delvis bistand.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Arbeidene er utført av eier med delvis bistand.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kjøkkenet ble oppgradert ved overtakelse med nødvendige tilpasninger. Arbeidet er utført i 2019

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er utført av håndverkere, men firmanavn er ikke oppgitt.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Det er gjennomført kontroll av stigerør i sameiet. Det er ikke vurdert behov for umiddelbare tiltak, men utskiftning er omtalt som aktuelt i sameiets vedlikeholdsplan.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tak ble utbedret for ca. 10–11 år siden i regi av sameiet. Arbeidet er utført av fagpersoner. Firmanavn er ikke oppgitt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er utført i regi av sameiet. Informasjon om utførende firma ligger hos styret.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er registrert sprekk i vegg i oppgang. Meg bekjent er forholdet vurdert, og det er ikke ansett nødvendig med tiltak

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vinduer og terrassedør på den ene siden av leiligheten ble skiftet ut i 2019 (store balkong).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Opplysninger om utførende firma foreligger ikke.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det elektriske anlegget ble gjennomgått av fagpersonell i forbindelse med oppgradering i 2019.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er utført av Stolt Elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Garasjeanlegget ble utbedret for ca. 9 år siden. Videre oppgradering er omtalt i sameiets vedlikeholdsplan.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Dokumentasjon foreligger i regi av sameiet og oppbevares hos styret.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget er oppført i 1979 og har vært i kontinuerlig bruk siden. Meg bekjent foreligger det ferdigattest for bygget.Mindre endringer i planløsningen ved overtakelse. Ikke søkt skriftlig, opplyst muntlig som uproblematisk.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Eier har vedlikeholdsansvar for balkongvegg på innsiden (mot leiligheten), samt plantekasse og utvendig bod.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger vedtatt vedlikeholdsplan med oppgraderinger (oppgang, dører/dørcalling, vinduer og deler av fasade). Fremdrift og kostnader er ikke avklart.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.06.2026

Signert av *Tommy Bjarne Harland*

Initialer selger:
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Harbitzalléen 20 A
0275 OSLO
Gnr./Bnr.: 30/42
Oslo kommune

Rapportdato: 23.06.2026
Befaringsdato: 23.06.2026
Referansenummer: 15083706

Areal

Leilighet
Bruksareal: 98 m² (BRA-i: 92 m²)

Totalt bruksareal: 98 m² (BRA-i: 92 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Ståle Gran Skøien
91886203

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

UTKAST

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	23.06.2026
Referansenummer	15083706
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0232
Hjemmelshaver/selger	Tommy Bjarne Harland
Bygningssakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Tommy Bjarne Harland
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	20 °C
Rapportdato	23.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Harbitzalléen 20 A
Postnummer/sted	0275 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	30/42
Seksjonsnr.	8
Borettslag / Sameie	Abbediengen Boligsameie
Tomt	Eiet tomt: 8943 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1979		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet i Abbediengen Boligsameie beliggende i bydel Ullern, Oslo kommune. Sameiet består av 43 seksjoner og har felles tomt. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, sittebenker, lekeapparater, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning.

Byggemåte
Boligbygg over fire etasjer samt kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av mur- og betongkonstruksjoner samt trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende trepanel samt pussede og malte flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp/membran (taket er ikke besiktiget). Entrédør i brannklasse B30. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og aluminium i 2- og 3-lags glass fra 2018 og 1979.

Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet.

Boligen inneholder
Leilighet beliggende i byggets 4.etasje. Adkomst via felles trappegang. Leiligheten har callinganlegg. Leiligheten består av entré, kjøkken, stue, to bad og tre soverom. Utgang fra stue til terrasse med videre adkomst til bod. Utgang fra kjøkken til balkong.

UTKAST

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Våtrom - Bad 2		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
Andre rom		Ventilasjon	11	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		4. Etasje	12	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	12	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	
		Ytterdører og omramming	12	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	13	
		Membraner og vanntett sjikt	13	

UTKAST

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken

UTKAST



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	92	2		94	20
	Entré, kjøkken, stue, to bad, tre soverom	Bod på terrasse med tilstøtende vegg			Terrasse oppmålt til 12 m², balkong oppmålt til 8 m²
Kjelleretasje		4		4	
		Bod			
SUM	92	6		98	20
	Total bruksareal: 98 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. Bad 1 er målt til 2,23 meter. Bad 2 er målt til 2,21 meter. Øvrige rom er målt til 2,38 meter.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller merket nr 8. Leiligheten har i tillegg to biloppstillingsplasser i parkeringskjeller merket nr 5 (elbillader) og nr 32.

UTKAST

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Mottatt og signert. Datert 22.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i 2019. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

UTKAST

Rapport

Våtrom - Bad 1

Baderom fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført i 2026 (ifølge selger). Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med skuff. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med stikkontakt på vegg over servant. Høyskap. Frittstående badekar med badekararmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Frittstående toalett. Mekanisk avtrekk på vegg. Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekraner plassert under servant.

TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt.

Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

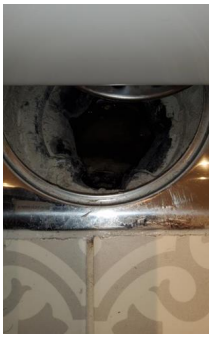
Avløpsrør og sluk har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 41,8 prosent, ved 22,9 celsius med duggpunkt på 9,3 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

UTKAST

Våtrom - Bad 2

Baderom fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført i 2026 (ifølge selger). Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med skuff. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap på vegg over servant. Dusj på gulv med foldedør av glass. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Mekanisk avtrekk i himling. Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast. Stoppeventiler plassert under servant.

TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt.

Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Avløpsrør og sluk har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 39,9 prosent, ved 23,2 celsius med duggpunkt på 8,9 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

UTKAST

Kjøkken

Kjøkken med delvis åpen løsning. Kjøkkeninnredning med 2018 med slette fronter. Benkeplater av stein. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin, fryseskap, vinskap, komfyrer/mikro i høyskap samt nedfelt induksjonstopp tilkoblet komfyrvakt. Ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Gulvflate belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Vannrør av typen plast. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper plassert under oppvaskkum. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning	
TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Annet	Vaskemaskinen er noe uheldig plassert med tanke på lekkasjesikkerhet og sikker avrenning. Lekkasjestopper plassert under oppvaskkum.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekraner plassert i kjøkken og bad. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken i kombinasjon med tilluftsventiler i enkelte vinduer samt balkongdør. Tilknyttet felles varmtvann.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran	
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Opplysningen over omfatter de deler av rørsystemet som ikke er nevnt og vurdert under andre punkter i rapporten.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Opplysningen over omfatter de deler av rørsystemet som ikke er nevnt og vurdert under andre punkter i rapporten.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk bruksituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via tilluftsventiler i enkelte vinduer samt balkongdør.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører	
TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Ventilasjon	Tilluftsventiler i vegger er blokkert, noe som påvirker ventilasjonen negativt. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

UTKAST

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Følgende rom er målt: Stue og entré/kjøkken.

TG 2	4. Etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 18 mm. I entré/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens kan være behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger tilknyttet leiligheten er inspisert fra balkong og terrasse samt bakkeplan med de begrensninger dette medfører. Fasader utført i liggende trepanel.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Ytterkledningen på terrasse viser tegn til elde, med stedvise symptomer på begynnende råteskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra terrassen, med den begrensing dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrassen. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Entrédør i brannklasse B30. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og aluminium i 2- og 3-lags glass fra 2018 og 1979.

TG 2	Vinduer og omramming	Vinduer fra 1979 har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Ytterdører og omramming	Balkongdør fra 1979 har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Yttertak

Yttertak er ikke inspisert grunnet høyde og sikkerhetsmessige årsaker med de begrensninger dette medfører. Yttertaktekking fra ca 2016 (ifølge selgers opplysninger). Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp/membran.

TGIU	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Yttertak er ikke inspisert grunnet høyde og sikkerhetsmessige årsaker med de begrensninger dette medfører. Vurderingen er derfor basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden, med den begrensning dette innebærer. Tilleggsundersøkelser bør derfor gjennomføres når forholdene ligger til rette (stillas/lift).
	Oppsummert	Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket bør gjøres når forholdene ligger til rette (stillas/lift), og det tas forbehold om eventuell feil utførelse og skjulte feil samt mangler. Basert på alle ovennevnte forhold anbefales ytterligere undersøkelser.

UTKAST

Balkonger

Utgang fra stue til terrasse på 12 m². Terrassen er belagt med fliser og har rekkverk/blomsterkasse av betong. Rekkverkshøyden er målt til 0,62 meter. Levegg av tre og glass samt plast. Utebelysning, stikkontakter, markise og terrassevarmer.

Utgang fra kjøkken til balkong på 8 m². Balkongen er belagt med fliser og har rekkverk av tre og fasadeplater. Rekkverkshøyden er målt til 0,90 meter. Utebelysning og stikkontakter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Konstruksjon og fundamenter

TG 2 Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

TG2 gjelder terrasse.
Levegg viser tegn til slitasje, elde og begynnende fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

TG2 gjelder balkong.
Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Membraner og vanntett sjikt

TG2 gjelder terrasse.
Terrassen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Det foreligger lite informasjon om bygningsdelen, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende:

Rekkverkshøyder er under 1,0 meter.

Rekkverkene er ikke utformet slik at det forhindrer klatring.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

UTKAST

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ja. Eier opplyser at sikringer i noen tilfeller har løst ut, men dette har kun vært ved bruk av flere strømkrevende komponenter på samme tid. Dette gjelder sikringene for kjøkken. I en normal brukssituasjon har dette ikke vært et problem.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført i baderom. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i felles trappegang. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Tilknyttet felles varmtvann.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

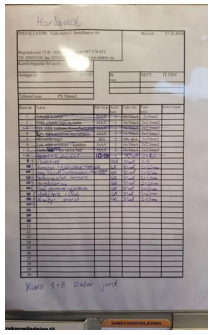
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





UTKAST

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Ja. Tidligere bod er i dag en del av kjøkken (rom for varig opphold). Endring av tilleggsarealer til et rom for varig opphold er en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke dokumentert at bruksendringene er byggemeldt og godkjent, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Det er ikke tatt stilling til om dagens krav er oppfylt, eller om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

UTKAST

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold
Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

UTKAST

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

UTKAST

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

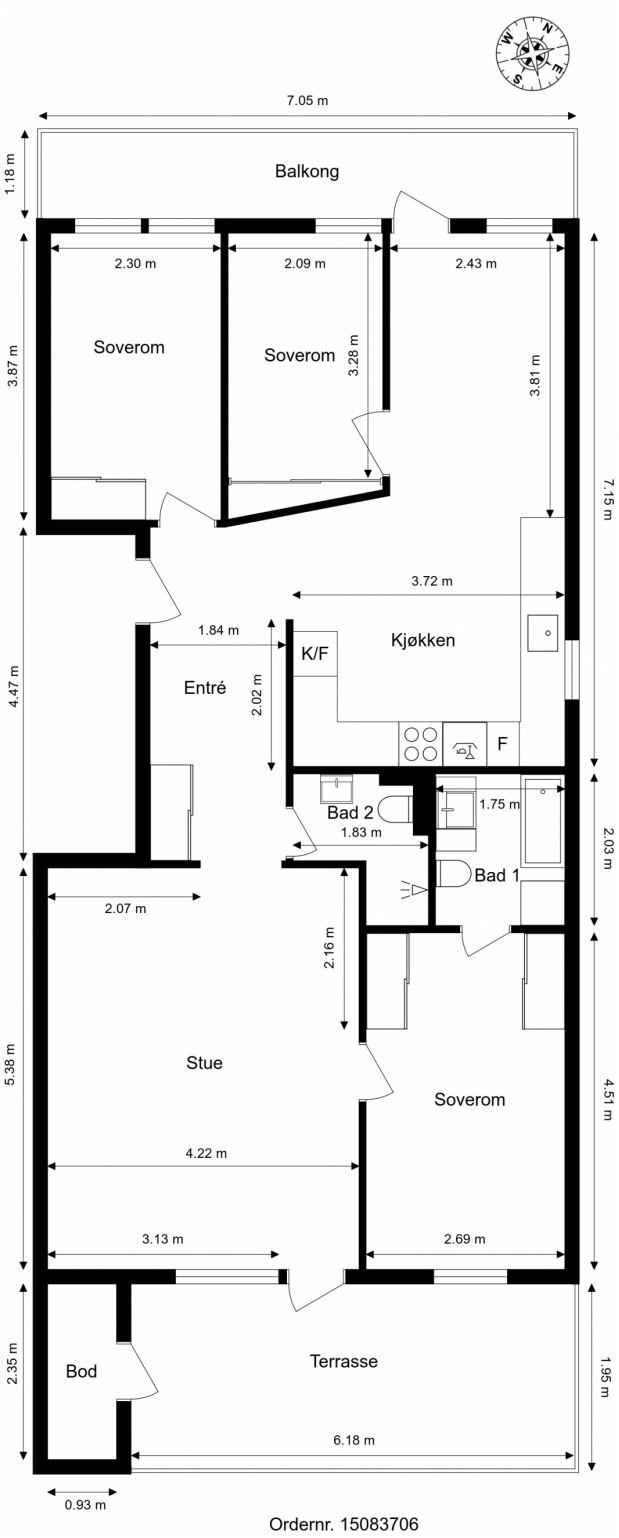


Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91886203

Harbitzalléen 20 A, 0275 OSLO

Leilighet - 4. Etasje



Ordernr. 15083706

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

VEDTEKTER
for Abbediengen Boligsameie, Org nr. 971 278 528

Vedtatt i ordinært årsmøte
Den 5. mars 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. Navn, opprettelse og formål

Sameiets navn er Abbediengen Boligsameie og har gårdsnummer 30 og bruksnummer 42 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.06.1979 og reseksjonert 11.07.2011.

Sameiet består av 43 boligseksjoner i Harbitzalléen 16, 18, 20 og 26.

Sameiets formål er å sikre felles interesser og administrasjon av eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art.

2. Organisering av sameiet, råderett og bruk

2.1 Organisering av sameiet

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i Eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Overdragelse og utleie av seksjonene skal først godkjennes av styret før overdragelse eller utleie rettslig gjennomføres. Styret kan ikke nekte uten saklig grunn. Som saklig grunn for nektelse ansees enhver påtenkt bruk av seksjonen i strid med vedtektene. Hvis det er strid om fortolkningen av vedtektene i forbindelse med denne påtenkte bruk, avgjøres fortolkningen av årsmøtet med simpelt flertall.

2.3 Bruken av seksjonene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

2.3.1 Bruk av seksjonene
Seksjonen kan ikke benyttes til formål som forårsaker uvanlig ulempe eller sjenanse og kan bare brukes til beboelse, ikke til ervervsformål, institusjoner eller lignende virksomhet. Seksjonseier forplikter seg ved salg og utleie å gjøre kjøper og/ eller leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Ved utleie skal utleier underskrive at husordensreglene er lest og akseptert. Unnlatelse fra seksjonseiers side til å medvirke til at utleie ikke blir registrert i sameiets navneregister anses som mislighold av forpliktelsene ovenfor sameiet.

Utleie av parkeringsplass(er) i parkeringsanlegget til andre enn seksjonseiere/ beboere i sameiet, er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Nektelse kan kun skje ved saklig grunn.

2.3.2 Bruk av fellesarealene
Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle faste eller midlertidige installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.3.3 Husordensregler
Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3. Vedlikehold

3. 1 Seksjonseier

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

3. 2 Sameiet

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

4. Bygningsmessige arbeider

Endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, andre større oppgraderingsprosjekter etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Om

seksjonseiere ønsker å utføre arbeid som vil medføre endring av fasade eller det arkitektoniske uttrykket, skal dette godkjennes av styret før igangsettelse. Rapport fra RIK arkitekter av 5. februar 2015, vedlegg til vedtektene, er retningsgivende for hva som er tillatt.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og Eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5. Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Sameiets felleskostnader knyttet til seksjonene 1-42 fordeles på seksjonseierne etter kjøpesummen i henhold til utgangsskjøtene.
Seksjon 43 bærer ikke ansvar for kostnadene til drift, vedlikehold eller eventuelle ombygginger av seksjonene 1-42.
Seksjon 43 bærer selv det fulle ansvaret for kostnader til drift, vedlikehold samt eventuelle ombygginger av denne seksjonen.
Offentlige avgifter, herunder eventuell eiendomsskatt, fordeles på seksjonene 1-43 etter kjøpesum i henhold til utgangsskjøtene.
Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsplassene i garasjeanlegget knyttet til seksjonene 1-42, fordeles mellom eierne av garasjeplassene i henhold til antall plasser som eies eller disponeres.

Styret fastsetter et akonto beløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte seksjonseier eller vedkommende som eier eller disponerer garasjeplasser. Unnlatelse av å betale sin andel av felleskostnadene etter påkrav, ansees som vesentlig mislighold.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall eventuell avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til et eventuelt fond innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

6. Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Dette punktet følger § 31 i Eierseksjonsloven.

7. Årsmøtet

7. 1 Hensikt, tid og deltakelse

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

7. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseiere med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.
Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Innkallingen skal angi tid, sted og dagsorden for møte.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseiere om dato for årsmøtet med frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen til årsmøtet skal styrets årsrapport, regnskap og budsjett sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt til, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Årsrapport fra styret
- Regnskap og budsjett

- Valg av styreleder
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomité
- Valg av revisor hvis revisor er på valg
- Saker som for øvrig er nevnt i innkallingen

7. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet ledes av styrelederen eller en annen møteleder valgt av årsmøtet, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme, dog kan ingen enkeltperson totalt avgi mer enn 5 stemmer. Ingen kan representere mer enn 2 seksjoner i tillegg til sine egne. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseiere i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter og oppløsning av sameiet krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8. Styret

8. 1 Antall styremedlemmer, tjenestetid og valg

Sameiet skal ha et styre som består av inntil fire medlemmer og to vararepresentanter som velges av årsmøtet, slik at det hvert år velges 1-2 styremedlemmer og 1 vararepresentant. Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges.

Som styremedlemmer og vararepresentanter velges fortrinnsvis seksjonseiere og deres husstandsmedlemmer. Unntaksvis kan velges styremedlemmer og

vararepresentanter som ikke inngår i denne kategorien. Disse må imidlertid ha en klar tilknytning til sameiet. Styremedlemmer eller vararepresentanter som avhender sine seksjoner trer normalt ut av styret.
Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør normalt to år av gangen, hvis ikke årsmøtet vedtar noe annet.

Styremedlemmer og vararepresentanter innstilles til årsmøtet av en valgkomité. Valgkomitéen består av 2-3 medlemmer. Disse velges blant seksjonseiere og deres husstandsmedlemmer. Valgkomitéens medlemmer velges for 2 år om gangen, slik at det velges 1-2 hvert år. Medlemmer av valgkomitéen kan gjenvelges. Nye medlemmer av valgkomitéen foreslås av styret og velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

8. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret har fullmakt til å opptre på samtlige seksjoners vegne i den daglige driften innenfor sameiets formål og ramme av det fastsatte budsjettet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av styreleder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til ansatt forretningsfører.

8. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll, som underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

9. Forretningsførsel og revisjon

9.1 Forretningsførsel

Forretningsførsel utføres av forretningsfører som ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn, øvrige betingelser og instruks.

9.2 Revisjon

Til å revidere sameiets regnskap engasjeres revisjon som velges av årsmøtet. Revisors godtgjørelse fastsettes av årsmøtet med alminnelig flertall av avgitte stemmer.

10. Habilitetsregler ved årsmøte og styre

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

11. Seksjonseiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter Eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

12. Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

13. Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

14. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

15. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Abbediengen Boligsameie
Harbitzalleen 16-20
v/Mona Gravningen Rygh
Sendes kun pr. e-post

Oslo, 5. februar 2015

ARKITEKTFAGLIG VURDERING OG INNSPILL TIL RETNINGSLINJER FOR FASADEENDRINGER.

Abbediengen Boligsameie besitter en eiendom med terrassehus, 42 leiligheter fordelt på 3 og 4 etasjer. Terrassehusene fra 1978-79 er bygget av Selvaag Gruppen og karakteristisk for denne type bygg er at de har synlige bærende konstruksjoner av betong og lett bindingsverk samt plantekasser i betong i hele terrassens bredde (som også fungerer som rekkverk.)
Vårt første inntrykk ved befaringen på stedet, var at byggene er godt ivaretatt både vedlikeholdsmessig og, ikke minst, arkitektonisk. Det er enkelte mindre arkitektoniske endringer, som med fordel kunne vært uført på en ens måte, men kan ved enkle grep fra styret bli ivaretatt for fremtiden.

Det anbefales at det innføres retningslinjer for hva som kan tillates av mindre endringer i fasaden, slik at byggets identitet og karakteristiske funksjonelle uttrykk opprettholdes i størst mulig grad.

<u>Boder på verandaer, inngangssiden.</u>
Det er flere som har montert en eller to boder på verandaer mot inngangssiden og flere er montert foran rømningsveier.

- Anbefaling:
  En til to boder pr. boenhet er akseptabelt. Unntak er ved endeseksjoner og foran rømningsveier.
  Bodens maksimale dybde gir seg selv ved avstand til vindu.
  Bredde som er balkongens dybde, men inntrukket ca 5 cm, slik at vann fra terrassen over ikke renner ned på listverk/panelvegg.
  Bodene utføres i treverk, liggende panel (inkl boddøren) og listverk, med samme dimensjoner og detaljer tilsvarende panel på fasaden.
  Overflatebehandles med samme fargekode og malingstype som panel for øvrig.

<u>Åpen sidekonstruksjon på verandaer, inngangssiden.</u>
Enkelte er tettet med bod (skap), panel eller farget glass

- Anbefaling: Kan tettes med klart eller frostet glass og ens innfesting.

ØVRE SLOTTSGATE 17 0157 OSLO TLF: 22 47 66 70 firmapost@rikarkitektur.no

Åpen sidekonstruksjon på terrasser på fremsiden.
Det er i dag flere som har montert klart glass, frostet glass, farget glass, plexiglass, panel eller stoff foran åpent felt på endesiden av terrassen.
- *Anbefaling:* benyttes kun klart eller frostet glass og ens innfesting.

Rekkverk, veranda inngangssiden
Enkelte er tettet med panel
- Anbefaling: Opprettholde original utforming.

Gjerder og hekk mot gangvei inngangssiden.
Det er i dag montert forskjellige type gjerder og hekker foran leiligheter på bakkeplan mot inngangssiden.
- Anbefaling:
  Gjerder og port, max.høyde 115 cm
  Samme materiale, dimensjoner, detaljer, overflatebehandling og fargekode.

  Hekk, type kan være valgfritt, men må vedlikeholdes hvert år med en maxhøyde på 160 cm. Bed og hekk må holdes innenfor dagens naturlige areal. Eventuelt gjerde må være på innsiden av hekken.

Planter og vekster
Det er i dag en variasjon i type planter og vekster. Enkelte klatreplanter strekker seg over flere etasjer og vil over tid kunne skade fasaden.
- Anbefaling:
  Skal ikke benyttes klatreplanter på vegg som kan skade overflaten på bygget.
  Beboernes planter og bed skal trimmes og holdes innenfor område som beboer har til rådighet.

Rømningsveier skal ikke tettes igjen.
På inngangsside er det oppført boder i rømningsvei mellom verandaer.
- Anbefaling:
  Disse bodene må fjernes.

På byggets terrasseside er det håndtak på betongskillevegger som skal kunne benyttes ved rømning. Montering av panel/ treverk e.l. (for å hindre innsyn) kan blokkere denne rømningsveien.
Anbefaling:
- Innretninger som hindrer rømning, må fjernes.

Markiser og utelamper
- Anbefaling:
  Beboerne står fritt mhp. valg av markiser og utelamper, men må sørge for vedlikehold av begge deler.

ØVRE SLOTTSGATE 17 0157 OSLO TLF: 22 47 66 70 firmapost@rikarkitektur.no

Gjennomføring:

- Ved enhver ønsket endring må beboer søke styret for å få føringer og retningslinjer for plassering, montering, størrelse, antall, materiale, dimensjoner, detaljer, overflatebehandling og fargekoder.
  Det bør utarbeides en egen tegning med beskrivelse til punkter med bygningsmessige tiltak.

Håper dette er til hjelp for styrets videre arbeide og opprettholde byggets identitet og arkitektur.

Med vennlig hilsen
RiK Arkitektur AS

Kjersti Steinstø

Kristin Lande Andersen

Husordensregler

for Abbediengen Boligsameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 21. april 1999 med endringer på ordinært sameiermøte 24. mars 2015 og ordinært sameiermøte 4. juni 2024.

Generelt

Et godt bomiljø avhenger først og fremst av beboernes evne og vilje til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Hver enkelt seksjonseier/ beboer bidrar til hygge og trivsel ved at boligene og utearealet brukes så det ikke sjenerer andre.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og av dem som gis adgang til leilighetene.

Vaktmester har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes.

Inngangsdører, kjellerdører og garasjeporten skal alltid holdes låst.

Alle fellesarealer innvendig og utvendig skal holdes pene og ryddige.

Dugnader avholdes vår og høst.

Leilighetene inklusive verandaer og terrasser

- Fra kl 2200 til kl 0800 må beboere ikke foreta seg noe som forstyrrer andre beboeres nattesøvn.
- Støyende arbeider av en viss varighet samt arbeider som berører tilførsel av strøm og vann varslet naboer med oppslag på oppslagstavle. Ved behov varsles begge oppganger i blokken. Det skal ikke utføres støyende arbeider før kl 0800 og etter kl 2000 på hverdager og før kl 1000 og etter kl 1800 på lørdager. Søndager skal det ikke utføres støyende arbeid.
- Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet.
- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk. Dette avkjøles og kastes som restavfall.
- Det er kun tillatt å benytte gass- og elektrisk grill på terrassene.
- Terrassenes dreneringsrenner under blomstertrauene må alltid holdes renset for blader og annet avfall som kan tette til avløpsrøret.
- Det er ikke tillatt å gjøre endringer på fasade eller ventilasjonsanlegget uten forhåndsgodkjenning av styret.

Spesielt for bakketerrassene på inngangssiden

- Hekker/ planter må vedlikeholdes kontinuerlig og ha maks 160 cm høyde.
- Bed og hekk må holdes innenfor dagens naturlige areal. Eventuelle gjerder må være på innsiden av hekken.
- Eventuelle gjerder og porter skal ha maks høyde på 115 cm og skal avklares med styret før installasjon.
- Det må holdes orden og være fritt for søppel.

Planter og vekster

Klatreplanter på vegg er ikke tillatt.

Oppgangene og fellesrom

- Oppganger og kjellerganger skal holdes fri for seksjonseiernes eiendeler.
- Sykler skal parkeres i sykkelbodene.
- Skilt til dørcalling og postkasse skal være ensartet.

Garasjeanlegg, kjøring på området og parkering

- Bil- og motorsykkelkjøring på gangveien er ikke tillatt. Syketransport og transport av møbler og utstyr er unntatt.
- Parkering er kun tillatt på regulerte og merkede plasser.
- Gjesteparkeringen skal kun brukes til korttidsparkering for besøkende inntil ett døgn i ukedagene, eller over en helg. Disponering av gjesteparkeringsplasser ut over dette kan godkjennes av styret.
- Garasjeanlegget skal holdes fri fra seksjonseiernes løse eiendeler.

Søppel

- Søppelrommet skal kun brukes til husholdningsavfall.
- Søppel skal sorteres. Papir/papp skal til høyre og restavfall til venstre i søppelrommet. Bruk fortrinnsvis vanlige plastposer for restavfall, grønne avfallsposer for matavfall og blå poser for plast. Disse fås gratis i dagligvarebutikker.
- Kartonger flatpakkes og brettes så de går ned i søppeldunkene.
- Glass, metall-emballasje, tekstiler/ klær/ sko, hageavfall, EE-avfall, farlig avfall, andre interiør- eller husholdningsartikler, møbler og annet avfall fra oppussing skal ikke settes i søppelrommet.

Dette kan eventuelt kastes i forbindelse med dugnad.

Dyrehold

- Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte og ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.
- Hunder skal alltid føres i bånd på eiendommen. Eier må fjerne eventuell avføring fra husdyr umiddelbart. Eieren står ansvarlig for å utbedre skader som husdyret måtte påføre sameiets eiendom.

Brudd på ordensreglene

Henvendelser til styret skal meddeles styret skriftlig med dato, hva det gjelder og avsender/ -signatur.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6753
ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. mai 2026 kl. 18:00, Foreningen Norden.

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Forvaltning av sameiets uteområder

Med vennlig hilsen,
Styret i ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Attiya Akram (Rådgiver, OBOS Eiendomsforvaltning AS) 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Protokollvitner velges i møtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 6753 Årsregnskap 2025.pdf
2. 6753 Abbediengen Boligsameie revisjon.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Jfr. vedtektenes pkt. 8. 1 om styret, skal sameiet skal ha et styre som består av inntil fire medlemmer og to vararepresentanter som velges av årsmøtet, slik at det hvert år velges 1-2 styremedlemmer og 1-vararepresentant. Styremedlemmer tjenestegjør normalt to år av gangen, hvis ikke årsmøtet vedtar noe-annet.

Styremedlemmer og vararepresentanter innstilles til årsmøtet av en valgkomité. Valgkomitéen består av 2-3 medlemmer. Disse velges blant seksjonseiere og deres husstandsmedlemmer. Valgkomitéens medlemmer velges for 2 år om gangen, slik at det velges 1-2 hvert år.

Innstilling

I ordinært årsmøte 12. mai 2025 var kun ett av styrets medlemmer på valg. For å komme tilbake til ordinær syklus der to av styrets medlemmer er på valg årlig, foreslås det at styreleder velges for ett år, og at to styremedlemmer velges for to år.

Styret har de siste to årene ikke hatt varamedlemmer, noe som har fungert godt da styret har vært motivert og tilstede. I lys av prosjektene som planlegges fremover mener styret at det er fornuftig å bedre sikre både kontinuitet, tilstedeværelse og robusthet, og foreslår derfor at det velges inntil to nye vararepresentanter.

Valgkomitéen har i perioden 2024 -2026 hatt ett medlem, Kirsti Fossum. Kirsti har skjøttet vervet utmerket, men valgkomitéen bør, jfr. vedtektene bestå av flere medlemmer. Styret foreslår derfor at Kirsti gjenvelges for ett år, og at det i årsmøtet velges ett nytt medlem til valgkomitéen, for en periode på to år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tommy Bjarne Harland

  Tommy har vært styrets leder i flere år, og har ivaretatt vervet på en utmerket måte. Tommy har sagt seg villig til å være styreleder i ett år til. Valgkomitéen har ikke mottatt forslag til andre kandidater.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Katharina Skaset

  Katharina er foreslått av valgkomitéen som nytt styremedlem.
- Monika Tyvold

  Monika har ønsket å fortsette i styret, og vil ved gjenvalg ta ansvar for planlegging og eventuelt gjennomføring av sameiets større vedlikeholdsoppgaver.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Malin Emelie Vangen

  Malin er forslått av valgkomitéen som nytt varamedlem til styret.

Valg av 1 medlem av valgkomitéen (1) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem av valgkomitéen (1):

- Kirsti Fossum

  Kirsti har ivaretatt vervet på en utmerket måte, og foreslås derfor gjenvalgt av et samlet styre.

Valg av 1 medlem av valgkomitéen (2) Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som medlem av valgkomitéen (2):

- Velges i årsmøtet

  Det har ikke kommet inn forslag til styret i forkant av årsmøtet. Styret foreslår derfor at nytt medlem til valgkomitéen velges i årsmøtet.

Sak 8

Forvaltning av sameiets uteområder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saken er en oppfølging av sak 9 i årsmøte 12. mai 2025.

Trepleie mot nabo i Abbediengen terrasse 4

Etter råd fra Byantikvaren og vurdering fra arborist ble det i 2024 gjennomført trepleie i nord-vestre del av fellesområdet. Enkelte mindre viltvoksende trær ble felt, øvrige trær ble beskåret i høyden. Omfanget av tiltak var ikke tilfredsstillende for naboene i Abbediengen terrasse 4, som engasjerte advokat for å ivareta sine interesser. Styret ba som følge av dette Plan- og bygningsetaten (PBE) om en skriftlig vurdering av saken. Styret mottok 4. juni 2025 tilbakemelding fra PBE, som informerte om at felling av trærne medfører et søknadspliktig terrenginngrep, begrunnet som følger:

"I dette tilfellet har vi vurdert omfanget til å være såpass stort, at fellingen vil medføre et søknadspliktig terrenginngrep. Det er inntil 12 trær som skal felles på et relativt lite område. Trærne er en del av et grønt belte som man ønsker å bevare inntrykket av. Vi mener at fellingen av såpass mange trær vil medføre en betydelig endring i hvordan det grønne terrenget vil fremstå, og fellingen må derfor behandles gjennom en byggesøknad."

Det er estimert at faglig bistand til utarbeidelse av en formell byggesøknad vil innebære en kostnad for sameiet på 40-50 000 kroner. Samtidig kommer det tydelig frem av brevet fra PBE at en søknad neppe vil føre frem. I tråd med faglige råd var det derfor styrets vurdering at det ikke er ressursmessig forsvarlig å bruke så mye penger på en byggesøknad som med stor sannsynlighet vil bli avslått.

Det ble derfor sett på mulige tiltak som kunne gjennomføres uten at det medfører søknadsplikt. Enkelte yngre trær ble felt, og ytterligere beskjæring og fjerning av undervegetasjon ble gjennomført. Styret anser etter dette saken som avsluttet.

Utskifting og forlengelse av gjerde

Årsmøtet vedtok 12. mai 2025 at det skulle gjennomføres ny inngjerding av sameiets hage innenfor en kostnadsramme på **kr 250 000**. Styret viser til løpende informasjon som tidligere er kommunisert til beboerne i forbindelse med gjennomføringen av tiltaket.

I forbindelse med arbeidet oppsto det en tvist med en av naboene. Styret forsøkte i første omgang å komme frem til en minnelig løsning, uten at dette førte frem. Etter at naboen valgte å klage saken inn for Forliksrådet, har styret hatt bistand og rådføring fra advokat.

Tvisten ble behandlet i Forliksrådet og er avsluttet ved rettsforlik. Selve rettsforliket har medført en kostnad på kr 100 000. I tillegg har sameiet hatt advokatutgifter. Styret har fremmet regresskrav mot entreprenøren, og saken behandles nå av entreprenørens forsikringsselskap. Styret forventer at kostnaden knyttet til rettsforliket blir tilbakeført i sin helhet, og følger saken videre til endelig avklaring.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet ta redegjørelsen til etterretning.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar redegjørelsen til etterretning.

Styrets årsrapport

Innledning

Denne årsrapporten gir en samlet oversikt over styrets arbeid, forvaltning og oppfølging av sameiet i perioden fra forrige ordinære årsmøte og frem til inneværende årsmøte. Rapporten omtaler styresammensetning, styrets arbeid, kommunikasjon og forretningsførsel, internkontroll, drift og vedlikehold samt status for større vedlikeholds og investeringsvurderinger.

Tillitsvalgte i styret

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:
Tommy Harland, styrets leder – Harbitzalléen 20A
Espen SaeTang Ottersen, styremedlem – Harbitzalléen 18A
Monika Tyvold, styremedlem – Harbitzalléen 18A
Elizabeth Guerra Bustani, styremedlem – Harbitzalléen 16A

Styrets arbeid

Møtevirksomhet og beboerengasjement

Styret har i perioden mai 2025 til og med april 2026 avholdt 10 møter, herunder ordinære styremøter og informasjonsmøter for beboerne. Etter styremøtene er det sendt ut informasjon om behandlede saker. Styret opplever at sameiet har et godt bomiljø og takker beboerne for innspill, tips og konstruktive tilbakemeldinger gjennom året. Engasjement fra beboerne bidrar til god drift, ryddige fellesområder og et trivelig sted å bo.

Informasjon og kommunikasjon

Saker som er behandlet i styret, men som ikke er omtalt særskilt i årsrapporten eller fremmet som egne saker til årsmøtet, er kommunisert gjennom styrets løpende orienteringer. Vibbo benyttes som sameiets hovedkanal for informasjon og dialog, og styret vurderer løsningen som velfungerende og hensiktsmessig. Det understrekes at leietakere meldes inn slik at også disse mottar nødvendig informasjon om drift, vedlikehold og regler i sameiet.

Ladeinfrastruktur for elbil

I løpet av perioden har styret lagt til rette for etablering av ladeinfrastruktur for elbil på samtlige faste parkeringsplasser i garasjeanlegget, med unntak av gjesteplassene. Tiltaket er gjennomført i tråd med eierseksjonsloven. Ved å etablere infrastrukturen som et felles tiltak har sameiet oppnådd kostnadsbesparelser sammenlignet med trinnvis utbygging basert på enkeltinstallasjoner. Det bemerkes at Enova ikke lenger gir støtte til felles ladeinfrastruktur av denne typen. I forbindelse med utbyggingen er det installert fem nye ladere for beboere.

Drift og forvaltning av ladeanlegget har i hovedsak fungert tilfredsstillende, med få utfordringer knyttet til leverandøren Laddel. Enkelte ladere har hatt behov for service og oppfølging; dette er den enkelte eiers ansvar. Det har vært en moderat prisjustering i perioden, i tråd med generell markedsutvikling. Samlet sett vurderes ladeinfrastrukturen som godt tilpasset sameiets behov.

Tekniske tiltak og brannsikkerhet

Styret har i perioden fulgt opp enkelte tekniske tiltak i og rundt garasjeanlegget. En defekt varmekabel til nedløpsrør er skiftet ut, og det er gjennomført overgang fra stikkontakter til faste bokser for å bedre sikkerheten og hindre uønsket bruk. Videre ble det avdekket at pumpen i dreneringskummen utenfor Harbitzalléen 18 ikke var i drift. Det er nå etablert rutiner for jevnlig ettersyn for å sikre stabil funksjon fremover.

Som ledd i det forebyggende brannsikkerhetsarbeidet er det også gjennomført service på byggets røykluker, for å sikre tilfredsstillende funksjon ved behov.

Internett og TVleveranser

Telia har i perioden fortsatt som sameiets leverandør av internett og TVtjenester. Etter oppgraderingen av kabelnettet i 2022 har løsningen i det vesentlige fungert tilfredsstillende og vurderes som økonomisk gunstig for sameiet. En overgang til fiber er vurdert, men vil innebære omfattende bygningsmessige arbeider og betydelig inngrep. Dagens løsning videreføres derfor så lenge den dekker sameiets behov på en tilfredsstillende måte.

Forretningsførsel, internkontroll og løpende vedlikehold

Sameiets forretningsførsel er ivaretatt i samarbeid mellom styret og forretningsfører, i tråd med gjeldende lover, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Løpende økonomi, betaling av regninger og regnskapsføring er håndtert på en ryddig og forsvarlig måte.

Som i tidligere år har styret i perioden 2025–2026 hatt et tydelig kostnadsfokus, med prioritering av internkontroll, drift og løpende vedlikehold. Internkontrollarbeidet vurderes som godt implementert og fungerer etter hensikten.

Styret har hatt særlig fokus på VVSområdet. VVSanleggene følges nå opp på en strukturert og forsvarlig måte. Anbefalingene fra gjennomført VVSinspeksjon er fulgt opp, og etablerte rutiner bidrar til redusert risiko og stabil drift.

I perioden mottok styret melding om mulig vannlekkasje i garasjeanlegget. Etter befaring og lekkasjesøk ble årsaken avklart 22. april 2026. Lekkasjen skyldtes lokal skade på et vannrør i én leilighet, forårsaket av innslått spiker. Saken er overtatt av sameiets forsikringsselskap for videre håndtering.

Avtalen for vårrengjøring av fellesarealer er gjennomgått og utvidet til også å omfatte årlig rengjøring av garasjeanlegget. Garasjerengjøring for 2026 er planlagt gjennomført 12. mai.

Renhold av fellesarealene har vært bemerket av enkelte beboere i perioden. Dette har blitt fulgt opp løpende av styret, og utførende selskap har gjennomført forbedringer. Det bemerkes samtidig at underlaget i fellesarealene er betydelig slitt og har skader, enkelte steder mer enn andre, noe som gjør det vanskelig å oppnå fullt tilfredsstillende renhold. Dette forventes å bli vesentlig forbedret når nytt gulv etableres som del av planlagt oppgradering av fellesområdene. Det vises til omtale under punktet *Større vedlikeholdsbehov, oppgraderinger og investeringsbehov*.

Fasadene på samtlige bygg ble malt for to år siden. I forbindelse med dette arbeidet ble det også gjennomført utskifting og utbedring av deler av treverket, herunder panel og stendere med råteskader. Av hensyn til kvalitet og levetid ble nytt treverk stående en periode før videre overflatebehandling. I løpet av inneværende periode er dette treverket ferdig malt, og fasadene fremstår nå som gjennomgående vedlikeholdt og i tilfredsstillende teknisk stand.

Styret vil fremover ha økt fokus på periodiske kontroller og oppfølging av den enkelte sameiers ansvar, særlig innen brann og elsikkerhet.

Større vedlikeholdsbehov, oppgraderinger og investeringsbehov

Det ble avholdt informasjonsmøte om vedlikeholdsplanarbeidet 16. oktober 2025. Med bakgrunn i dette ble det avholdt ekstraordinært årsmøte 11. mars 2026.

Ekstraordinært årsmøte besluttet at rehabilitering av oppganger, dører, vinduer og langfasader skal gjennomføres som ett samlet prosjekt. Nærmere beslutning om gjennomføringsmodell, omfang, forventet tidsperiode for prosjektet samt finansiering vil bli lagt frem for et senere årsmøte.

Forslag om utbedring av det katodiske anlegget ble ikke vedtatt. Årsmøtet ønsket en uavhengig faglig vurdering av anleggets tilstand, omfang og betydning, herunder også vurdering av alternative løsninger. Styret følger dette opp og har forespurt Multiconsult, som har indikert en kostnadsramme på 30 000–50 000 kroner for utarbeidelse av en slik rapport.

Avslutning

Styret vurderer at sameiet i perioden har vært forvaltet på en strukturert, ansvarlig og kostnadsbevisst måte. Gjennom etablert internkontroll, forbedrede rutiner for drift og vedlikehold samt god dialog med beboerne, er det lagt et solid grunnlag for videre forvaltning av sameiet.

Samtidig er det identifisert behov for større vedlikeholdstiltak i årene fremover. Styret vil på et senere tidspunkt komme tilbake til hvordan tiltakene skal gjennomføres på en forsvarlig måte, når omfang, tidsløp og kostnadsbilde er tilstrekkelig avklart.

Styret takker beboerne for samarbeid, engasjement og tillit gjennom perioden, og ser frem til fortsatt godt samarbeid i kommende periode.

ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971278528, KLIENTNR. 6753

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 539 032	2 437 464	2 539 000	2 717 157
Ladeinntekter elbil		24 238	29 355	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 563 270**	**2 466 819**	**2 539 000**	**2 717 157**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-25 380	-25 380	-25 500	-25 500
Styrehonorar	4	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	12	-25 000	-25 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-24 735	-11 201	-12 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-86 285	-82 965	-87 000	-90 915
Konsulenthonorar		-82 188	-21 112	-10 000	0
Drift og vedlikehold	6	-691 054	-491 114	-311 000	-355 300
Forsikringer		-199 832	-227 549	-252 000	-169 452
Kommunale avgifter	7	-571 498	-520 641	-596 000	-652 065
Energi/fyring	8	-234 930	-216 264	-241 000	-241 000
TV-anlegg/bredbånd		-284 729	-267 149	-270 000	-278 100
Andre driftskostnader	9	-191 826	-269 949	-294 500	-301 353
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 597 457**	**-2 338 324**	**-2 279 000**	**-2 311 685**
DRIFTSRESULTAT		**-34 188**	**128 495**	**260 000**	**405 472**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	29 770	28 552	0	0
Finanskostnader	11	-237 011	-254 172	-254 000	-246 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-207 241**	**-225 620**	**-254 000**	**-246 000**
ÅRSRESULTAT		**-241 429**	**-97 125**	**6 000**	**159 472**
Overføringer:					
Udekket tap:		-241 429	-97 125		

ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971278528, KLIENTNR. 6753

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	150 000	175 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**150 000**	**175 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 810	175
Forskuddsbetalte kostnader		345 405	498 705
Driftskonto OBOS-banken		327 473	462 314
Sparekonto OBOS-banken		48 983	22 963
SUM OMLØPSMIDLER		**742 671**	**984 157**
SUM EIENDELER		**892 671**	**1 159 157**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 464 130	-2 222 701
SUM EGENKAPITAL		**-2 464 130**	**-2 222 701**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 233 242	3 332 209
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 233 242**	**3 332 209**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 753	24 990
Leverandørgjeld		96 593	687
Påløpte renter		1 213	1 338
Annen kortsiktig gjeld		0	22 634
SUM KORTSIKTIG GJELD		**123 559**	**49 649**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**892 671**	**1 159 157**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2026
Styret i Abbediengen Boligsameie

Tommy Bjarne Harland Espen Sae-Tang Ottersen Elizabeth Guerra Bustani

Monika Tyvold

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 129 268
Garasje	97 308
Lån	312 456
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 539 032**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 380**

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 2024/2025	-180 000
SUM STYREHONORAR	**-180 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 735
SUM REVISJONSHONORAR	**-24 735**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-87 060
Drift/vedlikehold VVS	-134 911
Drift/vedlikehold elektro	-3 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-283 047
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 163
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 793
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-89 182
Egenandel forsikring	-15 000
Kostnader dugnader	-11 898
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-691 054**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-434 406
Renovasjonsgebyr	-137 092
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-571 498**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-234 930
SUM ENERGI / FYRING	**-234 930**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-12 150
Container	-9 094
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 500
Renhold ved firmaer	-76 103
Snørydding	-40 527
Gressklipping	-37 100
Andre driftskostnader	-851
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 890
Andre kontorkostnader	-3 740
Bank- og kortgebyr	-2 872
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-191 826**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 585
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 280
Kundeutbytte Gjensidige	122
Andre renteinntekter	25 784
SUM FINANSINNTEKTER	**29 770**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-236 836
Renter på leverandørgjeld	-175
SUM FINANSKOSTNADER	**-237 011**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Oppgradering yttervegger		
Tilgang 2011	500 000	
Avskrevet tidligere	-325 000	
Avskrevet i år	-25 000	
		150 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**150 000**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-25 000**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2017	-8 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 667 791	
Nedbetalt i år	98 967	
		-3 233 242
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 233 242**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5EJ76-W7GPU-CFPB0-8ZNEF-QCECU-C21YE

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-26 17:14:02 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5EJ76-W7GPU-CFPB0-8ZNEF-QCECU-C21YE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 7.05.26
Selskapsnummer: 6753 **Selskapsnavn:** ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971278528
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Foreningen Norden.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Attiya Akram (Rådgiver, OBOS Eiendomsforvaltning AS) er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Protokollvitner velges i møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Malin Emelie Vangen og Knut Hval Andersen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 180.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Jfr. vedtektenes pkt. 8. 1 om styret, skal sameiet skal ha et styre som består av inntil fire medlemmer og to vararepresentanter som velges av årsmøtet, slik at det hvert år velges 1-2 styremedlemmer og 1-vararepresentant. Styremedlemmer tjenestegjør normalt to år av gangen, hvis ikke årsmøtet vedtar noe-annet.

Styremedlemmer og vararepresentanter innstilles til årsmøtet av en valgkomité. Valgkomitéen består av 2-3 medlemmer. Disse velges blant seksjonseiere og deres husstandsmedlemmer. Valgkomitéens medlemmer velges for 2 år om gangen, slik at det velges 1-2 hvert år.

Innstilling
I ordinært årsmøte 12. mai 2025 var kun ett av styrets medlemmer på valg. For å komme tilbake til ordinær syklus der to av styrets medlemmer er på valg årlig, foreslås det at styreleder velges for ett år, og at to styremedlemmer velges for to år.

Styret har de siste to årene ikke hatt varamedlemmer, noe som har fungert godt da styret har vært motivert og tilstede. I lys av prosjektene som planlegges fremover mener styret at det er fornuftig å bedre sikre både kontinuitet, tilstedeværelse og robusthet, og foreslår derfor at det velges inntil to nye vararepresentanter.

Valgkomitéen har i perioden 2024 -2026 hatt ett medlem, Kirsti Fossum. Kirsti har skjøttet vervet utmerket, men valgkomitéen bør, jfr. vedtektene bestå av flere medlemmer. Styret foreslår derfor at Kirsti gjenvelges for ett år, og at det i årsmøtet velges ett nytt medlem til valgkomitéen, for en periode på to år.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Tommy Bjarne Harland

Følgende stilte til valg:
Tommy Bjarne Harland

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Katharina Skaset
Monika Tyvold

Følgende stilte til valg:
Katharina Skaset
Monika Tyvold

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Malin Emelie Vangen

Følgende stilte til valg:
Malin Emelie Vangen

Medlem av valgkomitéen (1) (1 år)

Følgende ble valgt:
Kirsti Fossum

Følgende stilte til valg:
Kirsti Fossum

Medlem av valgkomitéen (2) (2 år)

Følgende ble valgt:
Siri Lise Vendshol Vendshol

Velger en til til valgkomiteen, Siri Vensol stiller til valg og valgt av årsmøtet.

Følgende stilte til valg:
Siri Lise Vendshol Vendshol

8. Forvaltning av sameiets uteområder

Saken er en oppfølging av sak 9 i årsmøte 12. mai 2025.

Trepleie mot nabo i Abbediengen terrasse 4

Etter råd fra Byantikvaren og vurdering fra arborist ble det i 2024 gjennomført trepleie i nord-vestre del av fellesområdet. Enkelte mindre viltvoksende trær ble felt, øvrige trær ble beskåret i høyden. Omfanget av tiltak var ikke tilfredsstillende for naboene i Abbediengen terrasse 4, som engasjerte advokat for å ivareta sine interesser. Styret ba som følge av dette Plan- og bygningsetaten (PBE) om en skriftlig vurdering av saken. Styret mottok 4. juni 2025 tilbakemelding fra PBE, som informerte om at felling av trærne medfører et søknadspliktig terrenginngrep, begrunnet som følger:

"I dette tilfellet har vi vurdert omfanget til å være såpass stort, at fellingen vil medføre et søknadspliktig terrenginngrep. Det er inntil 12 trær som skal felles på et relativt lite område. Trærne er en del av et grønt belte som man ønsker å bevare inntrykket av. Vi mener at fellingen av såpass mange trær vil medføre en betydelig endring i hvordan det grønne terrenget vil fremstå, og fellingen må derfor behandles gjennom en byggesøknad."

Det er estimert at faglig bistand til utarbeidelse av en formell byggesøknad vil innebære en kostnad for sameiet på 40-50 000 kroner. Samtidig kommer det tydelig frem av brevet fra PBE at en søknad neppe vil føre frem. I tråd med faglige råd var det derfor styrets vurdering at det ikke er ressursmessig forsvarlig å bruke så mye penger på en byggesøknad som med stor sannsynlighet vil bli avslått.

Det ble derfor sett på mulige tiltak som kunne gjennomføres uten at det medfører søknadsplikt. Enkelte yngre trær ble felt, og ytterligere beskjæring og fjerning av undervegetasjon ble gjennomført. Styret anser etter dette saken som avsluttet.

Utskifting og forlengelse av gjerde

Årsmøtet vedtok 12. mai 2025 at det skulle gjennomføres ny inngjerding av sameiets hage innenfor en kostnadsramme på **kr 250000**. Styret viser til løpende informasjon som tidligere er kommunisert til beboerne i forbindelse med gjennomføringen av tiltaket.

I forbindelse med arbeidet oppsto det en tvist med en av naboene. Styret forsøkte i første omgang å komme frem til en minnelig løsning, uten at dette førte frem. Etter at naboen valgte å klage saken inn for Forliksrådet, har styret hatt bistand og rådføring fra advokat.

Tvisten ble behandlet i Forliksrådet og er avsluttet ved rettsforlik. Selve rettsforliket har medført en kostnad på kr 100000. I tillegg har sameiet hatt advokatutgifter. Styret har fremmet regresskrav mot entreprenøren, og saken behandles nå av entreprenørens forsikringsselskap. Styret forventer at kostnaden knyttet til rettsforliket blir tilbakeført i sin helhet, og følger saken videre til endelig avklaring.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet ta redegjørelsen til etterretning.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar redegjørelsen til etterretning.
>
> ✓ **Vedtatt.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6753
ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE

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:

12. mai 2025 kl. 18:00, Scandic Sjølyst.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Energikartlegging
8. Vedlikeholdsplan
9. Forvaltning av sameiets uteområder
10. Brannforebyggende arbeid
11. Ventilasjon
12. Valg av styremedlem

Med vennlig hilsen,
Styret i ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Minda Grodås Christiansen, Rådgiver eiendomsforvaltning OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke årets resultat av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen

Vedlegg

1. Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kr 180.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr. 180.000,-

Sak 7

Energikartlegging

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Energikartlegging er en forutsetning for søknader om støtte til gjennomføring av bygningsmessige tiltak som påvirker sameiets energibruk. Våren 2024 søkte styret både Enova og Oslo kommune om tilskudd til gjennomføring av energikartlegging. Vi fikk ikke tilsagn om støtte fra Oslo kommune, da potten raskt gikk tom. Imidlertid innvilget Enova støtte, og OBOS Prosjekt ble i desember 2024 engasjert for å gjennomføre en utvidet energikartlegging med oppdatert vedlikeholdsplan. Pga. stor pågang for energikartlegginger med tilhørende kapasitetsutfordringer hos leverandør, ble utkast til energirapport først lagt frem for styret i april 2025. Endelig rapport forventes levert i juli 2025.

Energimerkingen av sameiet er rød G, som er den laveste merkegraden det er mulig å beregne. Det vil si at vi har en svært lite energieffektiv bygningsmasse (karakter G), med høy andel oppvarming ved bruk av direkte elektrisitet (som fører til rød energikarakter).

Kartleggingen viser at sameiet har størst varmetap gjennom ventilasjon. Deretter følger glass/vinduer/dører, før gulv i 1. et., yttervegger og tak.

Hovedfunnene i kartleggingen viser at det er få tiltak som er økonomisk lønnsomme å gjennomføre uavhengig av vedlikeholdstiltak. Styret foreslår derfor at tiltak for å redusere varmetap og energiforbruk i bygningsmassen primært skal vurderes og gjennomføres i forbindelse med fremtidig rehabiliteringsbehov iht. til vedlikeholdsplanen.

Styret vil orientere grundigere om rapporten så snart endelig versjon foreligger.

Styrets innstilling
Styret foreslår at tiltak for å redusere varmetap og energiforbruk i bygningsmassen primært vurderes og gjennomføres i forbindelse med rehabiliteringsbehov. Lønnsomme Enøk-tiltak som ikke kan gjennomføres innenfor ordinære driftsrammer legges frem for årsmøtet for beslutning.

Forslag til vedtak
Tiltak for å redusere varmetap og energiforbruk i bygningsmassen skal primært vurderes og gjennomføres i forbindelse med rehabiliteringsbehov. Andre lønnsomme Enøk-tiltak som ikke kan gjennomføres innenfor ordinære driftsrammer legges frem for årsmøtet for beslutning.

Sak 8

Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

En orientering om arbeidet med vedlikeholdsplanen ble gitt i årsmøte 4. juni 2024. Årsmøtet ga sin tilslutning til foreslått metodikk og prioriteringskriterier, og ba styret om å legge frem revidert vedlikeholdsplan for årsmøtet for godkjenning.

I henhold til beste praksis og bransjestandard for eiendomsforvaltning legges følgende prioriteringskriterier til grunn for revidert vedlikeholdsplan:

1. Nødvendige tiltak for å unngå fare for liv og helse
2. Tiltak for å oppfylle krav i lov og forskrift
3. Verdibevarende tiltak som understøtter sameiets formål

Tilstandsvurderinger og faglige anbefalinger legges til grunn ved utarbeidelse av planen. De foreliggende tilstandsvurderingene i 2024 var:

- Tilstandsanalyse Sintef 2017 - Vannrør
- Tilstandsanalyse Selvaag Prosjekt 2018 – vurdering av bygningsmessige vedlikeholdstiltak
- Brannteknisk tilstandsanalyse Firesafe 2024

I tillegg til dette kommer energikartleggingen som fullføres i 2025.

I årsmøtet 2024 ble det redegjort for status, risikovurdering og videre arbeid for utskifting av stigerør.
Det har i perioden 2024-2025 ikke vært lekkasjetilfeller eller forsikringssaker knyttet til stigerørene. Styret vurderer derfor at det ikke er vesentlige endringer i risiko. Det er dermed ikke nødvendig å gjennomføre risikoreduserende tiltak i form av sensorer for lekkasjesikring i leilighetene eller andre midlertidige tiltak. Styret legger til grunn at utskifting av stigerør fortsatt har høy prioritet, og skal jobbe videre med prosjektet i henhold til føringene fra ekstraordinært årsmøte i 2021.

Selv om utskifting av stigerør har høy prioritet, vil det likevel være nødvendig å se hehetlig på det samlede vedlikeholdsetterslepet i den pågående revisjonen av vedlikeholdsplanen og etablering av en tidsplan for gjennomføring av de ulike tiltak. Det systematiske arbeidet knyttet til utarbeidelse av gode kunnskapsunderlag og etablering av prioriteringskriterier gir styret et solid underlag for utarbeidelse av revidert plan. For å sikre et best mulig beslutningsunderlag er det i tillegg viktig at sameierne har god kunnskap om behovene og involveres ved prioritering av tiltak. Styret vil derfor invitere til et informasjonsmøte før ferdigstilling av ny vedlikeholdsplan, der sameierne gis mulighet til å komme med sine innspill før planen legges frem for årsmøtet for beslutning.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet ta redegjørelsen til orientering. Det inviteres til et informasjonsmøte før ferdigstilling av ny vedlikeholdsplan, der sameierne gis mulighet til å komme med sine innspill før planen legges frem for årsmøtet for beslutning. Møtet planlegges gjennomført i månedsskiftet august/september.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar redegjørelsen til orientering. Årsmøtet ber styret avholde et informasjonsmøte der sameierne gis mulighet til å komme med sine innspill før vedlikeholdsplanen ferdigstilles og legges frem for årsmøtet for beslutning.

Sak 9

Forvaltning av sameiets uteområder

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Etter råd fra Byantikvaren og vurdering fra arborist ble det i 2024 blant annet gjennomført trepleie i nordre del av fellesområdet, mot nabo i Abbediengen terrasse 4. Enkelte mindre viltvoksende trær ble felt, øvrige trær ble beskåret i høyden.

Omfanget av tiltaket har ikke vært tilfredsstillende for naboene i Abbediengen terrasse 4, som nå har engasjert advokat for å ivareta sine interesser jfr. naboloven. Et større omfang trær enn det styret vurderer som nødvendig ønskes felt. Etter ny dialog med Byantikvaren står saken nå til avklaring hos Plan- og bygningsetaten. Sameiet har anmodet om en vurdering av om tiltaket er søknadspliktig før vi går i videre dialog med naboene om omfanget av ny trefelling.

Til orientering pågår det fortsatt dialog med naboene i St. Edmunds vei om beskjæring. Foreningen Norden gjennomførte en beskjæring av sine trær i grensen mot nr. 18 2. mai i år. Omfang av beskjæring er omforent med styret, og dialog om fremtidig beskjæring holdes løpende.

Flere naboer med grense til vår hage eller som bor i nabolaget bruker våre fellesområder til lufting av hund. Dette har i de senere årene ført til flere konfliktsituasjoner, og særlig leietakerne i Harbitzalléen 26 har hatt flere uheldige opplevelser der de blir utskjelt av hundeluftere for å påpeke både at hagen er privat og at eierne må ha kontroll over sine hunder og plukke opp etter dem.

Det er en større åpning i gjerdet mot naboene i Abbedisvingen 9. Sameiet har over år akseptert gjennomgang for beboerne på denne eiendommen da det visstnok har foreligget en muntlig avtale om gjennomgang med Harbitzalléen 24, Foreningen Norden. De senere årene har denne gjennomgangen blitt tatt i bruk som snarvei for stadig flere naboer. Til tross for at Foreningen Norden har satt opp skilting om at det ikke er tillatt med gjennomgang, fortsetter denne praksisen. Dette er til stor sjenanse for virksomheten til Foreningen Norden. De har derfor kontaktet styret og bedt om at gjennomgangen mot Abbedisvingen 9 lukkes. Foreningen Norden har også tilbudt seg å bidra økonomisk til å få gjerdet inn hele området.

Styret vurdere at det det kan være hensiktsmessig å ikke bare reparere gjerdet ved Abbedisvingen 9, men også sørge for inngjerding av eiendommen mot nord. Omfattende bruk av hagen til både gjennomgang og opphold av andre enn sameiets beboere fører til stor slitasje på eiendommen og økte driftskostnader for sameiet. Det kan også tenkes å få juridiske konsekvenser.

Det er innhentet et tilbud på gjennomføring av hel tiltaket på i underkant av kr. 250.000,-. Å gjennomføre bare deler av tiltaket fører til noe, men ikke vesentlig, lavere kostnad. Sum bidrag fra Foreningen Norden er ikke avklart, men vil føre til at kostnadene for sameiet reduseres vesentlig.

Styret ønsker å drøfte saken med sameierne før det eventuelt gjennomføres tiltak.

Styrets innstilling
Styret foreslår at trefelling avgrenses til det som er strengt nødvendig for å overholde nabolovens krav.

Styret foreslår også at det gjennomføres ny inngjerding av sameiets hage innenfor en kostnadsramme på kr. 250.000,-.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forvaltning av sameiets uteområder
- Mot Forvaltning av sameiets uteområder

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Trefelling avgrenses til det som er strengt nødvendig for å overholde nabolovens krav. Det gjennomføres ny inngjerding av sameiets hage innenfor en kostnadsramme på kr. 250.000,-.

2. Trefelling avgrenses til det som er strengt nødvendig for å overholde nabolovens krav. Gjerde mot Abbedisvingen 9 repareres innenfor en kostnadsramme på kr. 180.000,-

---

Sak 10

Brannforebyggende arbeid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I årsmøte 4. juni 2024 ble det redegjort for funn ved gjennomført brannteknisk tilstandsanalyse og handlingsplan for lukking av avvik. I perioden 2024-2025 har styret arbeidet systematisk med å lukke avvik. Arbeidet har vært omfattende.

For å bidra til god informasjon om brannforebygging i sameiet, har styret etablert en egen temaside på Vibbo med nyttig og nødvendig informasjon knyttet til det brannforebyggende arbeidet. Styret opplever at det nå er en større bevissthet hos beboerne om kravene som gjelder og ansvaret den enkelte har for brannforebygging, men noe arbeid gjenstår fortsatt. Styret vil derfor ha fokus på dette også i 2025-2026.

Sameiet har tre gjenstående brannavvik iht. handlingsplanen. Etablering av branntegninger foreslås gjennomført frem i tid, tentativt i 2026. Kartlegging av røykvarslere i boligene gjennomføres i 2025. Et større antall av inngangsdørene til leilighetene er ikke røyktette, og tiltak i form av branntetting rundt karmer vil trolig ikke være tilstrekkelig. Utskifting av dørene bør gjennomføres for å tilfredsstille dagens krav til både brannmotstand og lydkrav. Sameiet har ikke mulighet til å skifte dører innenfor ordinært driftsbudsjett, og tiltaket bør derfor tas inn i vedlikeholdsplanen med høy prioritet.

Jfr. sak om ventilasjon kan det se ut til at det fortsatt er boliger i sameiet som har koblet kjøkkenventilator til det felles ventilasjonsanlegget. Dette kan innebære er vesentlig brannrisiko som sittende styre ikke tidligere har vært kjent med omfanget av. Styret vil derfor følge opp dette i 2025.

Styrets innstilling
Styret foreslår at oppfølging av nye brannavvik knyttet til ventilasjon prioriteres. For å lukke gjenstående brannavvik tas utskifting av inngangsdører til leilighetene inn vedlikeholdsplanen. Det legges til grunn at nye inngangsdører både tilfredsstiller dagens krav til brannmotstand og lydkrav.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar redegjørelse for det brannforebyggende arbeidet til orientering. Oppfølging av nye brannavvik knyttet til ventilasjon prioriteres. For å lukke gjenstående brannavvik tas utskifting av inngangsdører til leilighetene inn vedlikeholdsplanen. Det legges til grunn at nye inngangsdører både tilfredsstiller dagens krav til brannmotstand og lydkrav.

Sak 11

Ventilasjon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært en utfordring over tid i sameiet at ventilasjon i leilighetene ikke fungerer optimalt. Sameiet har felles mekanisk avtrekksventilasjon for alle leiligheter. For at anleggene skal fungere som forutsatt trenger de god lufttilførsel. For å unngå undertrykk og overbelastning, eller andre feil på anleggene, er det nødvendig at like mye luft kommer inn i leiligheten som det trekkes ut. Da ikke alle beboere til enhver tid holder spalter over vinduer og ventiler på yttervegg og inn til sjakter åpne, påvirker dette anleggets funksjonalitet. I tillegg kan det se ut til at flere boliger fortsatt har kjøkkenventilator (med eller uten motor) koblet til felles ventilasjonsanlegg, noe som ytterligere påvirker både effekt, levetid og ikke minst brannrisiko.

Sameiet har gjennomført periodisk rens av kanaler, senest i 2023. Sittende styre har imidlertid ikke funnet dokumentasjon på serviceavtaler eller gjennomført periodisk service på anleggene de siste ti årene.

Summen av feil bruk og manglende periodisk service og vedlikehold på anleggene fører til redusert ytelse, kortere levetid, høyere brannrisiko og større kostnader for sameiet. Anlegget i nr. 18 har i 2024-2025 stoppet flere ganger, og styret har brukt mye ressurser på feilsøking og utbedringer. Det er besluttet at anlegget i nr. 18 skal byttes ut i 2025, og serviceavtale vil bli inngått. Øvrige anlegg vurdere å ha noe lengre levetid.

I en større kartlegging gjennomført i 2015 fremgår det at svært mange leiligheter har påkoblet kjøkkenventilator. Av rapporten etter kartleggingen fremgår det også at få beboere kjenner til hvordan ventilasjonen fungerer, og at mange ikke legger til rette for best mulig effekt/funksjonalitet. Sittende styre har ikke funnet dokumentasjon på at denne rapporten er fulgt opp systematisk etter kartleggingen, og ser derfor behov for å følge opp saken nærmere.

Det er et mål å sikre godt inneklima i boligene, og funksjonelle og effektive anlegg med lengst mulig levetid slik at kostnadene for sameiet holdes lave. Da feil bruk av ventilasjonsanlegget også kan ha stor betydning for brannsikkerheten i bygningene våre, er det viktig at dette følges opp. Leiligheter som fortsatt har kjøkkenventilator (med eller uten motor) påkoblet felles ventilasjonsanlegg må påregne utbedring av dette og utskifting til omluftsløsning med kullfilter eller tilsvarende. På grunn av konsekvensene dette kan få for den enkelte sameier, ønsker styret å forankre det videre arbeidet hos årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det gjennomføres en ny kartlegging av ventilasjon i alle leiligheter. Basert på funnene fra kartlegggingen utarbeides en tiltaksplan for ventilasjon som tilfredsstiller gjeldende krav til både ventilasjon og brannsikkerhet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet slutter seg til styrets innstilling. Det gjennomføres en ny kartlegging av ventilasjon i alle leiligheter. Basert på funnene fra kartlegggingen utarbeides en tiltaksplan for ventilasjon som tilfredsstiller gjeldende krav til både ventilasjon og brannsikkerhet.

Sak 12

Valg av styremedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Sae-Tang Ottersen

  Espen har sagt seg villig til å stille som styremedlem i en ny periode av 2 år. Espen har allerede sittet i styret over flere år, og har god innsikt og kunnskap om sameiet, de prosjekter som har vært og status per nå.

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte i styret

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Tommy Harland (styrets leder) Harbitzalléen 20A
Espen Sae-Tang Ottersen (styremedlem) Harbitzalléen 18A
Monika Tyvold (styremedlem) Harbitzalléen 18A
Elizabeth Guerra Bustani (styremedlem) Harbitzalléen 16A

Styrets arbeid

Det har vært gjennomført seks styremøter i perioden juni 2024 til og med april 2025. Styret har sendt ut orientering om sakene som har vært behandlet i etterkant av hvert styremøte.

Styret opplever at vi alle har et godt bomiljø, og takker for gode tilbakemeldinger, tips og oppfordringer gjennom perioden - fortsett med det. Vi er alle tjent med å bidra der vi kan slik at sameiet driftes godt, fremstår representativt og er et hyggelig sted å bo.

For saker som er behandlet i styret men ikke omtalt i årsrapporten eller som egne saker i årsmøtet, vises til det orienteringer fra styret på Vibbo, lagt til som egen orienteringssak.

Forretningsførsel, kommunikasjon og informasjon

Fra og med 2024 har OBOS vært sameiets forretningsfører. Overgangen til ny forretningsfører har gått veldig fint, og styret sitter igjen med en svært positiv erfaring så langt i samarbeidet. Ved å innføre Vibbo som informasjon- og kommunikasjonskanal ovenfor sameiets beboere har arbeidet i styret blitt mer transparent. Tilgangen til informasjon har blitt enklere for både styret og sameiere/beboere. Styret erfarer også at beboerne er fornøyd med den nye løsningen, og at det etter en innkjøringsperiode nå fungerer godt for alle.

Styret har jobbet aktivt med å få overført all nødvendig informasjon fra tidligere system samt kategorisert denne ved bruk av temasidene på Vibbo og styrets arbeidsportal Styrerommet. Det er et mål at det skal være enklere for både sittende og fremtidige styrer å ha oversikt samt finne frem til nødvendig informasjon. Dette har vært et møysommelig arbeid som vil komme alle tilgode.

Internkontroll, drift og løpende vedlikehold

Styret har gjennom 2024 og frem til årsmøtet 2025 hatt et sterkt kostnadsfokus hvor internkontroll, drift og løpende vedlikehold har vært hovedprioriteriteringene. Dette arbeidet vil ha høy oppmerksomhet også inneværende år, og gjenspeiles i et stramt og nøkternt budsjett for 2025 uten rom for ekstraordinære kostnader.

Fokus for internkontrollarbeidet mot sameiere og beboere har i hovedsak vært knyttet til det brannforebyggende arbeidet. Det er også etablert en egen temaside på Vibbo om internkontroll som alle sameiere og beboere skal gjøre seg kjent med. For styrearbeidet har internkontrollfokuset i hovedsak vært rettet mot avtaleoppfølging og egenkontroller.

Større vedlikeholdsbehov, oppgraderinger og investeringsbehov Styrets løpende arbeid med fokus på drift og godt løpende vedlikehold er ikketilstrekkelig til å lukke vedlikeholdsetterslepet som sameiet har. Som redegjort for i årsmøte 4. juni 2024 vil det ved opprettholdelse av dagens nivå på felleskostnader være nødvendig med ekstraordinær finansiering av større vedlikeholdsbehov, utbedring og oppgraderinger.

Årsmøtet i 2024 vedtok å opprette et vedlikeholdsfond øremerket oppgradering av stigerør. På grunn av et stramt budsjett, den generelle prisstigningen og enkelte driftskostnader det ikke var tatt budsjettmessig høyde

for, har det ikke vært mulig å gjøre disse avsetningene i 2024. Det er heller ikke tatt tilstrekkelig budsjettmessig høyde for en slik avsetning i budsjettutkastet for 2025.

Styret er klar over at vi lever i "dyrtid" og har de siste årene valgt å ikke øke felleskostnadene mer enn normal årlig inflasjon. For å imøtekomme det økte vedlikeholdsbehovet og de fremtidige investeringene som vil være nødvendige, og etterhvert prekære, vil det måtte vurderes en kraftigere økning i felleskostnadene.- Sammenlignet med tilsvarende boliger i samme område, så ligger vårt sameie relativt lavt. Det har så langt ikke vært ønskelig å felleskostnadene alt for mye, da dette kan by på problemer for enkelte av sameierne. I årsmøte 4. juni 2024 ble det i tillegg til vedtak om øremerket avsetning besluttet at finansiering av øvrig vedlikehold iht. vedlikeholdsplanen skjer ved kapitalinnhenting. Andre finansieringsløsninger kan også vurderes. Styret kommer tilbake til sak om finansiering av større investeringer ved fremlegging av vedlikeholdsplanen når denne ferdigstilles.

VIBBO
Husk at alle beboere plikter å ha minst en aktiv konto i VIBBO. Dette gjelder også om leiligheten er leid ut til tredjepart - da plikter eier å påse at leietager meldes inn til styret slik at vi får opprettet bruker(e) til leietager(ne).
Styret oppfordrer i tillegg samtlige beboerer til å sette seg inn i Tema-sidene på VIBBO. Her ligger det veldig mye nyttig informasjon og svar på de fleste spørsmål i forbindelse med sameiets funksjoner. Disse sidene blir oppdatert fortløpende, og er styrets kommunikasjonskanal ovenfor beboerne, og motsatt.

/Styret '24/25

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EVSGP-EI847-OUPB4-44W4E-JTDH8-JYCO7

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 278 528, KUNDENR. 6753

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 437 464	2 472 015	2 445 000	2 539 000
Ladeinntekter EL-bil		29 355	0	0	0
Andre inntekter		0	0	720 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 466 819**	**2 472 015**	**3 165 000**	**2 539 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-25 380	-17 625	-17 625	-25 500
Styrehonorar	4	-180 000	-125 000	-125 000	-180 000
Avskrivninger	12	-25 000	-25 000	-25 000	0
Revisjonshonorar	5	-11 201	-10 944	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-82 965	-74 492	-83 000	-87 000
Konsulenthonorar	6	-21 112	-5 340	0	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-491 114	-787 676	-1 382 770	-311 000
Forsikringer		-227 549	-208 136	-210 000	-252 000
Kommunale avgifter	8	-520 641	-452 285	-535 000	-596 000
Energi/fyring		-216 264	-215 847	-241 000	-241 000
TV-anlegg/bredbånd		-267 149	-255 011	-250 000	-270 000
Andre driftskostnader	9	-269 949	-370 427	-179 000	-294 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 338 324**	**-2 547 782**	**-3 060 395**	**-2 279 000**
DRIFTSRESULTAT		**128 495**	**-75 768**	**104 605**	**260 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	28 552	19 914	0	0
Finanskostnader	11	-254 172	-228 485	-231 000	-254 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-225 620**	**-208 571**	**-231 000**	**-254 000**
ÅRSRESULTAT		**-97 125**	**-284 339**	**-126 395**	**6 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-97 125			

Transaction 09222115557542727336 Signed TBH, EGB, ESO, MT

ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 278 528, KUNDENR. 6753

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	175 000	200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**175 000**	**200 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		175	4 570
Forskuddsbetalte kostnader		498 705	474 278
Andre kortsiktige fordringer		0	16 928
Driftskonto OBOS-banken		462 314	9 601
Sparekonto OBOS-banken		22 963	0
Innestående i andre banker		0	679 182
SUM OMLØPSMIDLER		**984 157**	**1 184 560**
SUM EIENDELER		**1 159 157**	**1 384 560**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 222 701	-2 125 576
SUM EGENKAPITAL		**-2 222 701**	**-2 125 576**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 332 209	3 421 529
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 332 209**	**3 421 529**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 990	9 601
Leverandørgjeld		687	23 431
Påløpte renter		1 338	4 888
Annen kortsiktig gjeld	15	22 634	50 686
SUM KORTSIKTIG GJELD		**49 649**	**88 606**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 159 157**	**1 384 560**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2025
Styret i Abbediengen Boligsameie

Tommy Bjarne Harland Espen Sae-Tang Ottersen Elizabeth Guerra Bustani

Monika Tyvold

Transaction 09222115557542727336 Signed TBH, EGB, ESO, MT

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 027 700
Lånekostnad	312 456
Garasje	97 308
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 437 464**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 380**

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 2023/2024, og er på kr 180 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 201.

Transaction 09222115557542727336 Signed TBH, EGB, ESO, MT

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 430
Villskog Trepleie AS	-8 375
Enqvist Boligforvaltning AS	-2 307
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 112**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-151 347
Drift/vedlikehold VVS	-11 241
Drift/vedlikehold elektro	-78 133
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-97 700
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 316
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 700
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 686
Kostnader dugnader	-6 992
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-491 114**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-390 077
Renovasjonsavgift	-130 564
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-520 641**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-16 836
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 125
Annet driftsmateriale	-3 093
Vaktmestertjenester	17 725
Renhold ved firmaer	-98 934
Snørydding	-18 831
Gressklipping	-70 169
Andre fremmede tjenester	-56 567
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 200
Andre kontorkostnader	-873
Bank- og kortgebyr	-2 726
Velferdskostnader	-2 250
Tap på fordringer,	-4 570
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-269 949**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	5 453
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	605
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 494
SUM FINANSINNTEKTER	**28 552**

Transaction 09222115557542727336 Signed TBH, EGB, ESO, MT

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-254 128
Renter på leverandørgjeld	-44
SUM FINANSKOSTNADER	**-254 172**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Oppgradering yttervegger		
Opprinnelig 2011	500 000	
Avskrevet tidligere	-300 000	
Avskrevet i år	-25 000	
		175 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**175 000**

ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-25 000**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,70 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2017	-8 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 578 471	
Nedbetalt i år	89 320	
		-3 332 209
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 332 209**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-22 634
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-22 634**

Transaction 09222115557542727336 Signed TBH, EGB, ESO, MT

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25
Selskapsnummer: 6753 **Selskapsnavn:** ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971278528
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Scandic Sjølyst.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Minda Grodås Christiansen, Rådgiver eiendomsforvaltning OBOS Eiendomsforvaltning AS
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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:**
> Protokollfører og protokollvitner velges i møtet. Malin Karlsson og Henrik Fonstad-Smith er foreslått som protokollvitner. Minda Grodås Christiansen er foreslått som protokollfører.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke årets resultat av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kr 180.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til totalt kr. 180.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Energikartlegging

Energikartlegging er en forutsetning for søknader om støtte til gjennomføring av bygningsmessige tiltak som påvirker sameiets energibruk. Våren 2024 søkte styret både Enova og Oslo kommune om tilskudd til gjennomføring av energikartlegging. Vi fikk ikke tilsagn om støtte fra Oslo kommune, da potten raskt gikk tom. Imidlertid innvilget Enova støtte, og OBOS Prosjekt ble i desember 2024 engasjert for å gjennomføre en utvidet energikartlegging med oppdatert vedlikeholdsplan. Pga. stor pågang for energikartlegginger med tilhørende kapasitetsutfordringer hos leverandør, ble utkast til energirapport først lagt frem for styret i april 2025. Endelig rapport forventes levert i juli 2025.

Energimerkingen av sameiet er rød G, som er den laveste merkegraden det er mulig å beregne. Det vil si at vi har en svært lite energieffektiv bygningsmasse (karakter G), med høy andel oppvarming ved bruk av direkte elektrisitet (som fører til rød energikarakter).

Kartleggingen viser at sameiet har størst varmetap gjennom ventilasjon. Deretter følger glass/vinduer/dører, før gulv i 1. et., yttervegger og tak.

Hovedfunnene i kartleggingen viser at det er få tiltak som er økonomisk lønnsomme å gjennomføre uavhengig av vedlikeholdstiltak. Styret foreslår derfor at tiltak for å redusere varmetap og energiforbruk i bygningsmassen primært skal vurderes og gjennomføres i forbindelse med fremtidig rehabiliteringsbehov iht. til vedlikeholdsplanen.

Styret vil orientere grundigere om rapporten så snart endelig versjon foreligger.

Styrets innstilling
Styret foreslår at tiltak for å redusere varmetap og energiforbruk i bygningsmassen primært vurderes og gjennomføres i forbindelse med rehabiliteringsbehov. Lønnsomme Enøk-tiltak som ikke kan gjennomføres innenfor ordinære driftsrammer legges frem for årsmøtet for beslutning.

> **Forslag til vedtak:**
> Tiltak for å redusere varmetap og energiforbruk i bygningsmassen skal primært vurderes og gjennomføres i forbindelse med rehabiliteringsbehov. Andre lønnsomme Enøk-tiltak som ikke kan gjennomføres innenfor ordinære driftsrammer legges frem for årsmøtet for beslutning.

> ✓ Vedtatt.

8. Vedlikeholdsplan

En orientering om arbeidet med vedlikeholdsplanen ble gitt i årsmøte 4. juni 2024. Årsmøtet ga sin tilslutning til foreslått metodikk og prioriteringskriterier, og ba styret om å legge frem revidert vedlikeholdsplan for årsmøtet for godkjenning.

I henhold til beste praksis og bransjestandard for eiendomsforvaltning legges følgende prioriteringskriterier til grunn for revidert vedlikeholdsplan:

1. Nødvendige tiltak for å unngå fare for liv og helse
2. Tiltak for å oppfylle krav i lov og forskrift
3. Verdibevarende tiltak som understøtter sameiets formål

Tilstandsvurderinger og faglige anbefalinger legges til grunn ved utarbeidelse av planen. De foreliggende tilstandsvurderingene i 2024 var:

- Tilstandsanalyse Sintef 2017 - Vannrør
- Tilstandsanalyse Selvaag Prosjekt 2018 – vurdering av bygningsmessige vedlikeholdstiltak
- Brannteknisk tilstandsanalyse Firesafe 2024

I tillegg til dette kommer energikartleggingen som fullføres i 2025.

I årsmøtet 2024 ble det redegjort for status, risikovurdering og videre arbeid for utskifting av stigerør.
Det har i perioden 2024-2025 ikke vært lekkasjetilfeller eller forsikringssaker knyttet til stigerørene. Styret vurderer derfor at det ikke er vesentlige endringer i risiko. Det er dermed ikke nødvendig å gjennomføre risikoreduserende tiltak i form av sensorer for lekkasjesikring i leilighetene eller andre midlertidige tiltak. Styret legger til grunn at utskifting av stigerør fortsatt har høy prioritet, og skal jobbe videre med prosjektet i henhold til føringene fra ekstraordinært årsmøte i 2021.

Selv om utskifting av stigerør har høy prioritet, vil det likevel være nødvendig å se hehetlig på det samlede vedlikeholdsetterslepet i den pågående revisjonen av vedlikeholdsplanen og etablering av en tidsplan for gjennomføring av de ulike tiltak. Det systematiske arbeidet knyttet til utarbeidelse av gode kunnskapsunderlag og etablering av prioriteringskriterier gir styret et solid underlag for utarbeidelse av revidert plan. For å sikre et best mulig beslutningsunderlag er det i tillegg viktig at sameierne har god kunnskap om behovene og involveres ved prioritering av tiltak. Styret vil derfor invitere til et informasjonsmøte før ferdigstilling av ny vedlikeholdsplan, der sameierne gis mulighet til å komme med sine innspill før planen legges frem for årsmøtet for beslutning.

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet ta redegjørelsen til orientering. Det inviteres til et informasjonsmøte før ferdigstilling av ny vedlikeholdsplan, der sameierne gis mulighet til å komme med sine innspill før planen legges frem for årsmøtet for beslutning. Møtet planlegges gjennomført i månedsskiftet august/september.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar redegjørelsen til orientering. Årsmøtet ber styret avholde et informasjonsmøte der sameierne gis mulighet til å komme med sine innspill før vedlikeholdsplanen ferdigstilles og legges frem for årsmøtet for beslutning.
>
> ✓ Vedtatt.

9. Forvaltning av sameiets uteområder

Etter råd fra Byantikvaren og vurdering fra arborist ble det i 2024 blant annet gjennomført trepleie i nordre del av fellesområdet, mot nabo i Abbediengen terrasse 4. Enkelte mindre viltvoksende trær ble felt, øvrige trær ble beskåret i høyden.

Omfanget av tiltaket har ikke vært tilfredsstillende for naboene i Abbediengen terrasse 4, som nå har engasjert advokat for å ivareta sine interesser jfr. naboloven. Et større omfang trær enn det styret vurderer som nødvendig ønskes felt. Etter ny dialog med Byantikvaren står saken nå til avklaring hos Plan- og bygningsetaten. Sameiet har anmodet om en vurdering av om tiltaket er søknadspliktig før vi går i videre dialog med naboene om omfanget av ny trefelling.

Til orientering pågår det fortsatt dialog med naboene i St. Edmunds vei om beskjæring. Foreningen Norden gjennomførte en beskjæring av sine trær i grensen mot nr. 18 2. mai i år. Omfang av beskjæring er omforent med styret, og dialog om fremtidig beskjæring holdes løpende.

Flere naboer med grense til vår hage eller som bor i nabolaget bruker våre fellesområder til lufting av hund. Dette har i de senere årene ført til flere konfliktsituasjoner, og særlig leietakerne i Harbitzalléen 26 har hatt flere uheldige opplevelser der de blir utskjelt av hundeluftere for å påpeke både at hagen er privat og at eierne må ha kontroll over sine hunder og plukke opp etter dem.

Det er en større åpning i gjerdet mot naboene i Abbedisvingen 9. Sameiet har over år akseptert gjennomgang for beboerne på denne eiendommen da det visstnok har foreligget en muntlig avtale om gjennomgang med Harbitzalléen 24, Foreningen Norden. De senere årene har denne gjennomgangen blitt tatt i bruk som snarvei for stadig flere naboer. Til tross for at Foreningen Norden har satt opp skilting om at det ikke er tillatt med gjennomgang, fortsetter denne praksisen. Dette er til stor sjenanse for virksomheten til Foreningen Norden. De har derfor kontaktet styret og bedt om at gjennomgangen mot Abbedisvingen 9 lukkes. Foreningen Norden har også tilbudt seg å bidra økonomisk til å få gjerdet inn hele området.

Styret vurdere at det det kan være hensiktsmessig å ikke bare reparere gjerdet ved Abbedisvingen 9, men også sørge for inngjerding av eiendommen mot nord. Omfattende bruk av hagen til både gjennomgang og opphold av andre enn sameiets beboere fører til stor slitasje på eiendommen og økte driftskostnader for sameiet. Det kan også tenkes å få juridiske konsekvenser.

Det er innhentet et tilbud på gjennomføring av hel tiltaket på i underkant av kr. 250.000,-. Å gjennomføre bare deler av tiltaket fører til noe, men ikke vesentlig, lavere kostnad. Sum bidrag fra Foreningen Norden er ikke avklart, men vil føre til at kostnadene for sameiet reduseres vesentlig.

Styret ønsker å drøfte saken med sameierne før det eventuelt gjennomføres tiltak.

Styrets innstilling
Styret foreslår at trefelling avgrenses til det som er strengt nødvendig for å overholde nabolovens krav.

Styret foreslår også at det gjennomføres ny inngjerding av sameiets hage innenfor en kostnadsramme på kr. 250.000,-.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Trefelling avgrenses til det som er strengt nødvendig for å overholde nabolovens krav. Det gjennomføres ny inngjerding av sameiets hage innenfor en kostnadsramme på kr. 250.000,-.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Trefelling avgrenses til det som er strengt nødvendig for å overholde nabolovens krav. Gjerde mot Abbedisvingen 9 repareres innenfor en kostnadsramme på kr. 180.000,-

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Brannforebyggende arbeid

I årsmøte 4. juni 2024 ble det redegjort for funn ved gjennomført brannteknisk tilstandsanalyse og handlingsplan for lukking av avvik. I perioden 2024-2025 har styret arbeidet systematisk med å lukke avvik. Arbeidet har vært omfattende.

For å bidra til god informasjon om brannforebygging i sameiet, har styret etablert en egen temaside på Vibbo med nyttig og nødvendig informasjon knyttet til det brannforebyggende arbeidet. Styret opplever at det nå er en større bevissthet hos beboerne om kravene som gjelder og ansvaret den enkelte har for brannforebygging, men noe arbeid gjenstår fortsatt. Styret vil derfor ha fokus på dette også i 2025-2026.

Sameiet har tre gjenstående brannavvik iht. handlingsplanen. Etablering av branntegninger foreslås gjennomført frem i tid, tentativt i 2026. Kartlegging av røykvarslere i boligene gjennomføres i 2025. Et større antall av inngangsdørene til leilighetene er ikke røyktette, og tiltak i form av branntetting rundt karmer vil trolig ikke være tilstrekkelig. Utskifting av dørene bør gjennomføres for å tilfredsstille dagens krav til både brannmotstand og lydkrav. Sameiet har ikke mulighet til å skifte dører innenfor ordinært driftsbudsjett, og tiltaket bør derfor tas inn i vedlikeholdsplanen med høy prioritet.

Jfr. sak om ventilasjon kan det se ut til at det fortsatt er boliger i sameiet som har koblet kjøkkenventilator til det felles ventilasjonsanlegget. Dette kan innebære er vesentlig brannrisiko som sittende styre ikke tidligere har vært kjent med omfanget av. Styret vil derfor følge opp dette i 2025.

Styrets innstilling
Styret foreslår at oppfølging av nye brannavvik knyttet til ventilasjon prioriteres. For å lukke gjenstående brannavvik tas utskifting av inngangsdører til leilighetene inn vedlikeholdsplanen. Det legges til grunn at nye inngangsdører både tilfredsstiller dagens krav til brannmotstand og lydkrav.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tar redegjørelse for det brannforebyggende arbeidet til orientering. Oppfølging av nye brannavvik knyttet til ventilasjon prioriteres. For å lukke gjenstående brannavvik tas utskifting av inngangsdører til leilighetene inn vedlikeholdsplanen. Det legges til grunn at nye inngangsdører både tilfredsstiller dagens krav til brannmotstand og lydkrav.

✓ **Vedtatt.**

11. Ventilasjon

Det har vært en utfordring over tid i sameiet at ventilasjon i leilighetene ikke fungerer optimalt. Sameiet har felles mekanisk avtrekksventilasjon for alle leiligheter. For at anleggene skal fungere som forutsatt trenger de god lufttilførsel. For å unngå undertrykk og overbelastning, eller andre feil på anleggene, er det nødvendig at like mye luft kommer inn i leiligheten som det trekkes ut. Da ikke alle beboere til enhver tid holder spalter over vinduer og ventiler på yttervegg og inn til sjakter åpne, påvirker dette anleggets funksjonalitet. I tillegg kan det se ut til at flere boliger fortsatt har kjøkkenventilator (med eller uten motor) koblet til felles ventilasjonsanlegg, noe som ytterligere påvirker både effekt, levetid og ikke minst brannrisiko.

Sameiet har gjennomført periodisk rens av kanaler, senest i 2023. Sittende styre har imidlertid ikke funnet dokumentasjon på serviceavtaler eller gjennomført periodisk service på anleggene de siste ti årene.

Summen av feil bruk og manglende periodisk service og vedlikehold på anleggene fører til redusert ytelse, kortere levetid, høyere brannrisiko og større kostnader for sameiet. Anlegget i nr. 18 har i 2024-2025 stoppet flere ganger, og styret har brukt mye ressurser på feilsøking og utbedringer. Det er besluttet at anlegget i nr. 18 skal byttes ut i 2025, og serviceavtale vil bli inngått. Øvrige anlegg vurdere å ha noe lengre levetid.

I en større kartlegging gjennomført i 2015 fremgår det at svært mange leiligheter har påkoblet kjøkkenventilator. Av rapporten etter kartleggingen fremgår det også at få beboere kjenner til hvordan ventilasjonen fungerer, og at mange ikke legger til rette for best mulig effekt/funksjonalitet. Sittende styre har ikke funnet dokumentasjon på at denne rapporten er fulgt opp systematisk etter kartleggingen, og ser derfor behov for å følge opp saken nærmere.

Det er et mål å sikre godt inneklima i boligene, og funksjonelle og effektive anlegg med lengst mulig levetid slik at kostnadene for sameiet holdes lave. Da feil bruk av ventilasjonsanlegget også kan ha stor betydning for brannsikkerheten i bygningene våre, er det viktig at dette følges opp. Leiligheter som fortsatt har kjøkkenventilator (med eller uten motor) påkoblet felles ventilasjonsanlegg må påregne utbedring av dette og utskifting til omluftsløsning med kullfilter eller tilsvarende. På grunn av konsekvensene dette kan få for den enkelte sameier, ønsker styret å forankre det videre arbeidet hos årsmøtet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at det gjennomføres en ny kartlegging av ventilasjon i alle leiligheter. Basert på funnene fra kartlegggingen utarbeides en tiltaksplan for ventilasjon som tilfredsstiller gjeldende krav til både ventilasjon og brannsikkerhet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet slutter seg til styrets innstilling. Det gjennomføres en ny kartlegging av ventilasjon i alle leiligheter. Basert på funnene fra kartlegggingen utarbeides en tiltaksplan for ventilasjon som tilfredsstiller gjeldende krav til både ventilasjon og brannsikkerhet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Valg av styremedlem

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Espen Sae-Tang Ottersen

Følgende stilte til valg:
Espen Sae-Tang Ottersen

Møteleder og protokollfører: Minda Grodås Christiansen /S/
Protokollvitne: Malin Karlsson /S/
Protokollvitne: Henrik Fonstad-Smith /S/

Nabolagsprofil

Harbitzalléen 20A - Nabolaget Abbedikollen - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Abbediengen Linje 13	2 min 0.2 km
Hoff Linje 40	8 min 0.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 1 km
Skøyen stasjon Buss, flytog, tog, trikk	11 min 1 km
Montebello Linje 3	18 min 1.5 km

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	19 min 1.6 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	7 min 2.9 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	5 min 4.2 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	8 min 3.1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 3.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

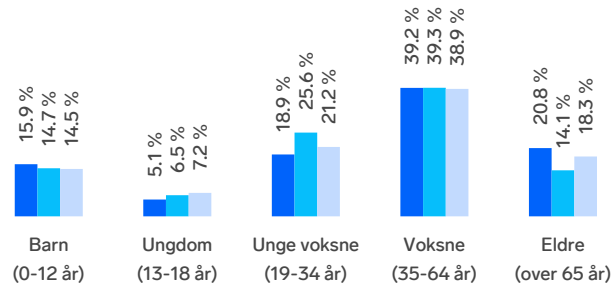
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Abbedikollen	977	472
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Elmholt barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 0.4 km
Dokka barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km
Hoff Terrasse barnehage (3-5 år) 11 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Mega Harbitz Torg Post i butikk	7 min 0.6 km
Rema 1000 Hoffsveien PostNord	8 min 0.7 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Trikk

Støynivået
Lite støynivå 85/100

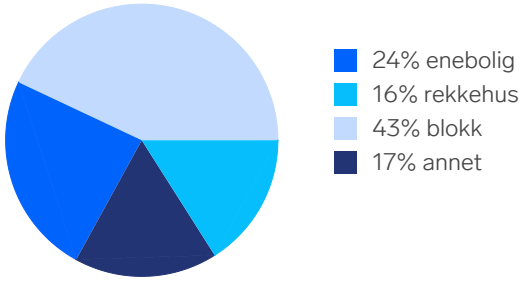
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Bestum skole Aktivitetshall, ballspill	13 min 1 km	
Ullern videregående Aktivitetshall, fotball	13 min 1.1 km	
SATS Hoff	7 min	
SATS Sjølyst	17 min	

Boligmasse



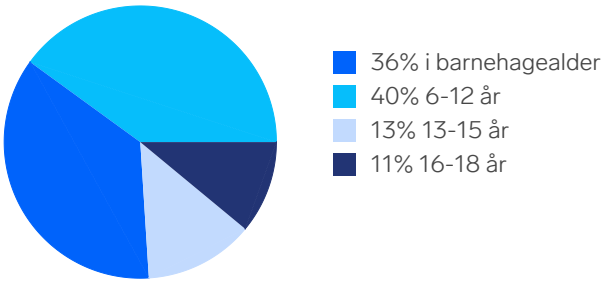
«Godt oppvekstmiljø»

Sitat fra en lokalkjent

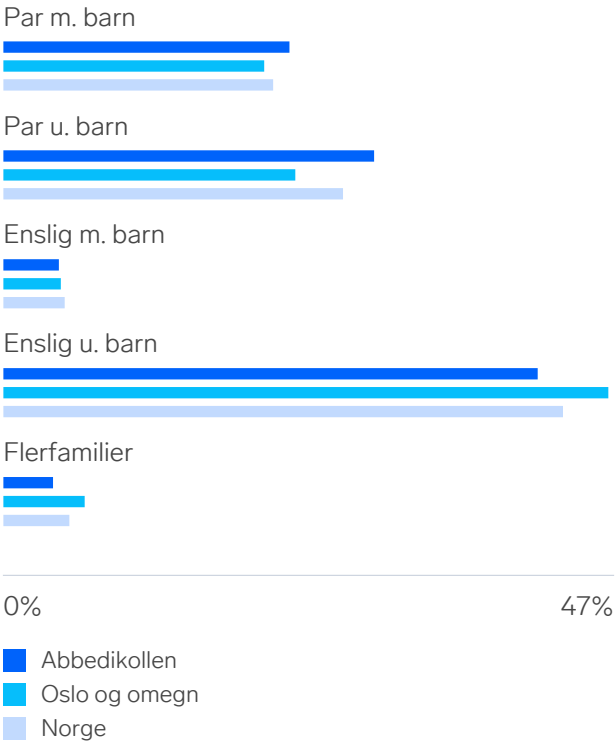
Varer/Tjenester

Harbitz Torg	7 min
Apotek 1 Harbitz Torg	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



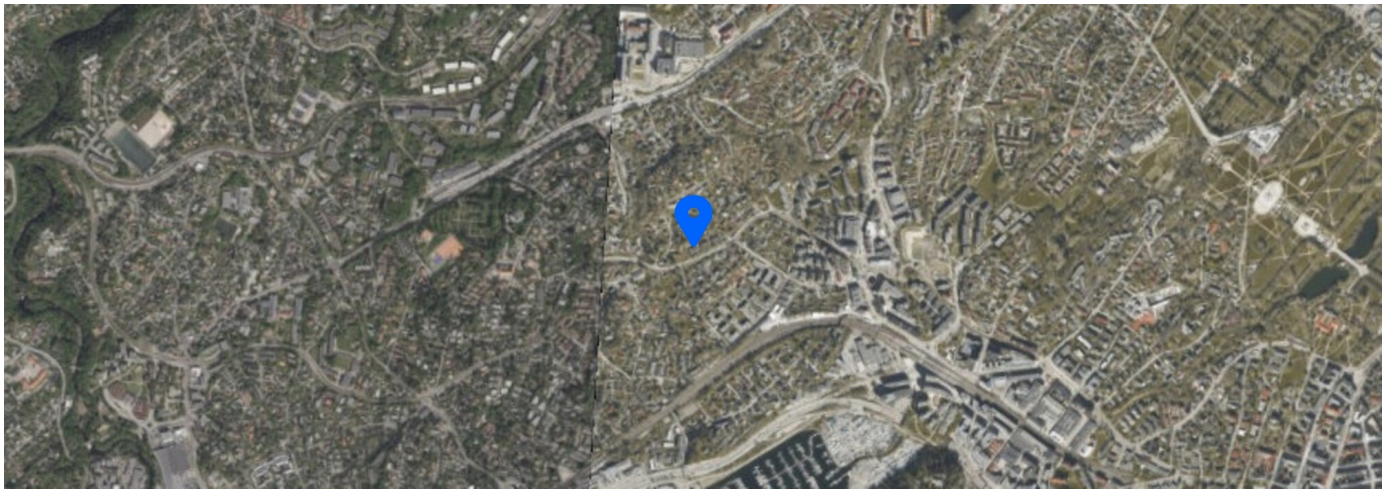
Familiesammensetning

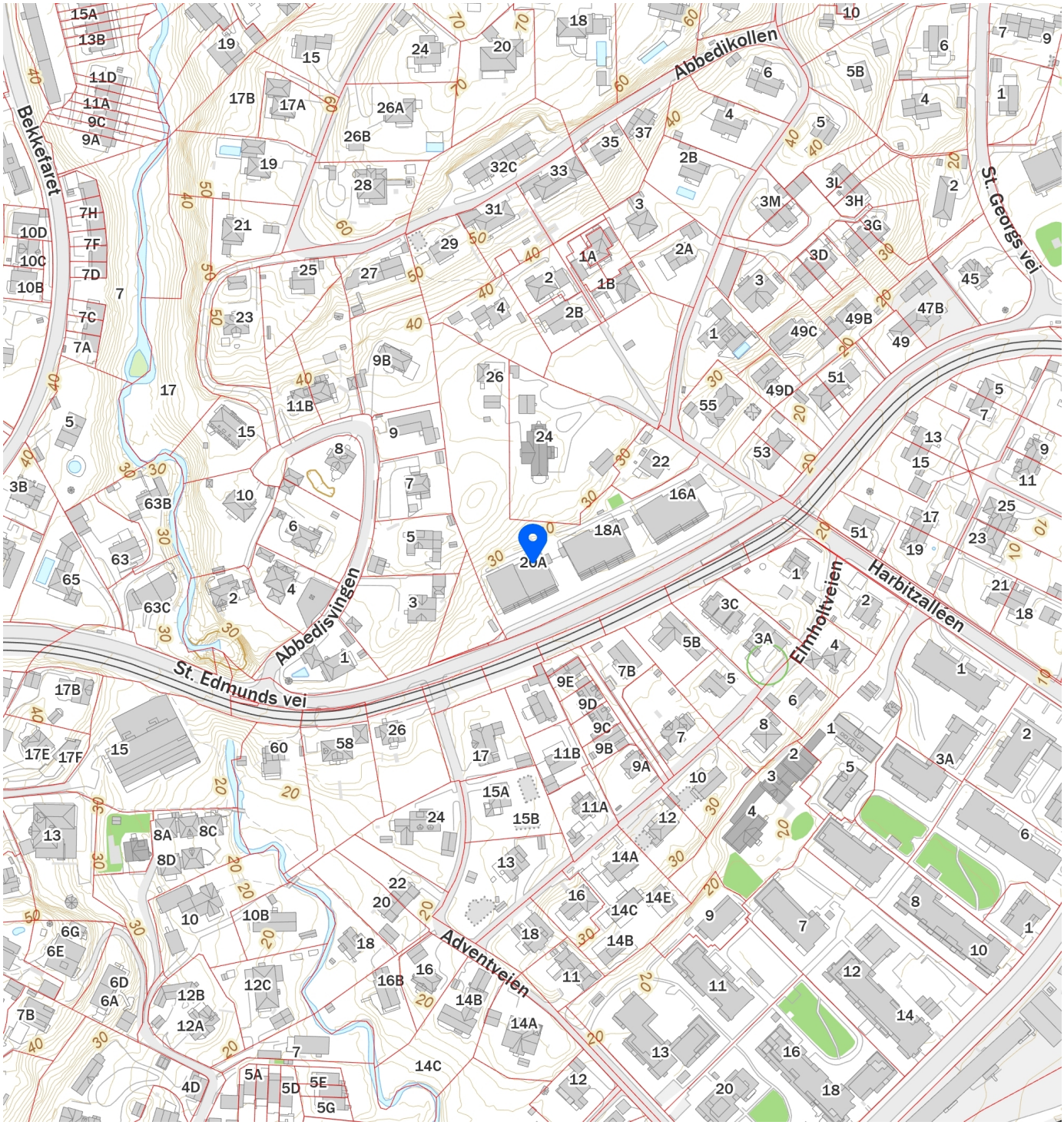


Sivilstand

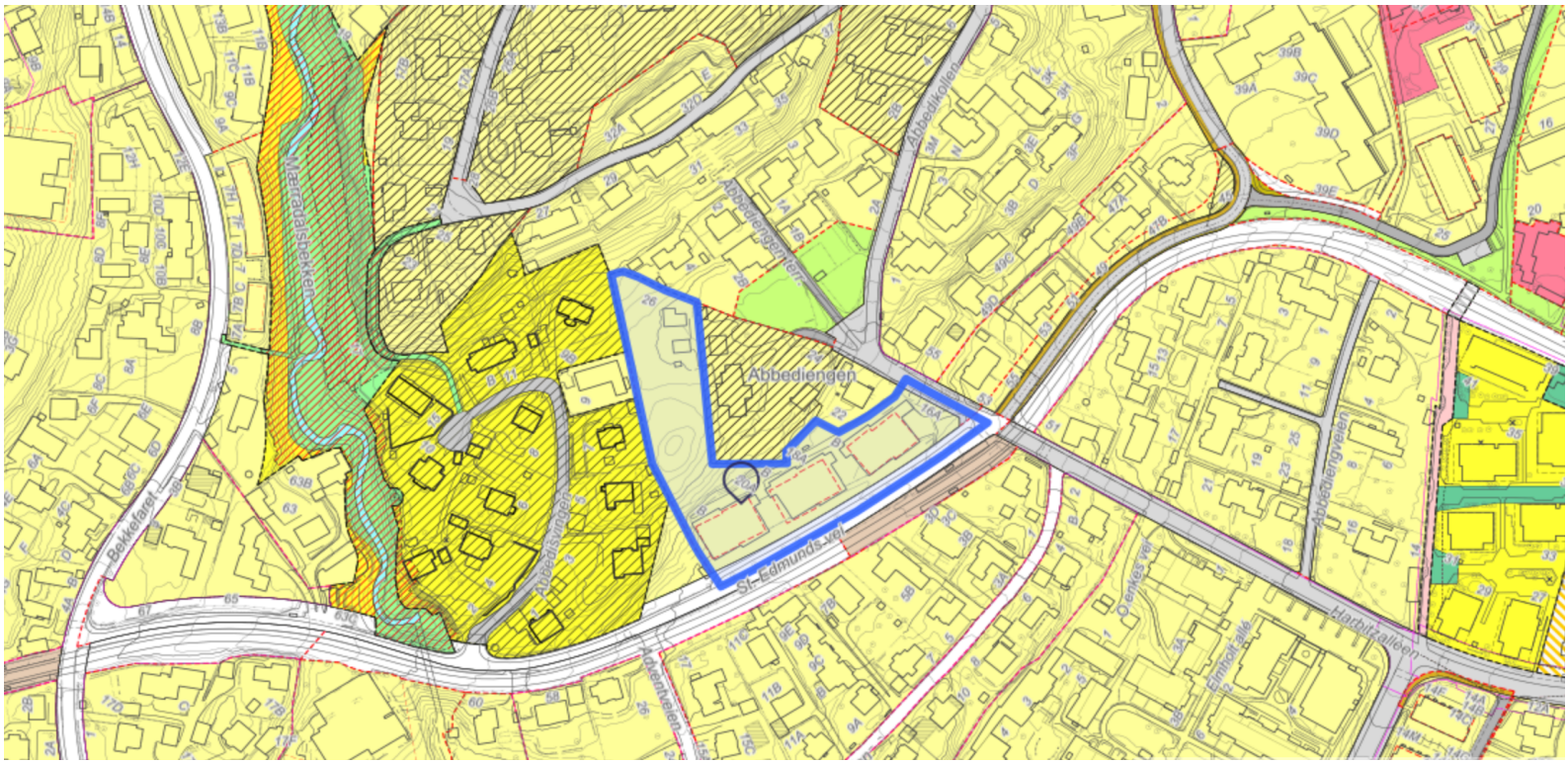
		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


Abbediengen
Abbedikollen
Abbediengenlaan
Abbediengveien
Bekkefaret
Maarataisbekken
Appelsvingen
St. Edmunds vei
Dankes vei
Elmhot allé
Harbitzalleen

Oslo

S-2283

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 30, bnr.42, 50 og 228. Abbedi-engen. Byggeområde for boliger og spesialområde - anlegg som på grunn av historisk og antikvarisk verdi bør søkes bevart.

Vedtaksdato: 31.01.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801346
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL GNR. 30, BNR. 42, 59 OG 228, ABBEDIENGEN. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER OG SPESIALOMÅDE - ANLEGG SOM PÅ GRUNN AV HISTORISK OG ANTIKVARISK VERDI BØR SØKES BEVART.

Bygningsrådsvedtak av 29.6.1977, sak 211/77.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor planområdet er det avsatt 2 områder.
Felt A: Spesialområde - bevaring
Felt B + C: Byggeområde for boliger

§ 2. Felt A er avsatt til spesialområde, område som på grunn av historisk og antikvarisk verdi bør søkes bevart. Forandringer av enhver art må kun foretas i samråd med byantikvaren og etter godkjennelse av bygningsrådet. Bruken av bevaringsområdet skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 3. Felt B + C er avsatt til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg. I blokkområdet, felt B kan det oppføres 3 blokker i 3-4 etasjer + garasje i kjeller med varierende maksimale gesimshøyder som vist på planen. Utnyttelsesgraden må for hele reguleringsområdet under ett ikke overstige 0,36. Oppbygg over maksimal gesims tillates ikke.

§ 4. Parkeringsanlegg for minst 1,2 biler pr. leilighet legges under blokkbebyggelsen.

§ 5. Før byggemelding innsendes skal plan i M=1:500 for den ubebygde delen av byggeområdet være godkjent, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 6. Eventuell nettstasjon i området plasseres i samråd med Oslo Lysverker.

Oslo

S-58GA

Regulering av veiforforbindelse fra St.Edmunds vei langs Harbitzalleen nordover til Abbediengkollen (vei nr. 70) i Aker.

S-58GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.10.1933
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193301254
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA