PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

HARBITZALLÉEN 20 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Harbitzalléen 20 B, 0275 OSLO

OSLO kommune

gnr. 30, bnr. 42, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 14.05.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2436 **Eiendomsverdi ref nr:** JK2113

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

BNA

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1979. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussede flater og panel. Flatt tak tekket med papp/folie el (ikke besiktiget).

Ytterveggene er tilleggsisolert med 5 cm isolasjon iht. rekvirent.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1979.
Terrassedører med 2-lags glassvindu fra 1979

Slett inngangsdør (Harmonie brann/lyddør DB35)

Sørøst-vendt terrasse på ca. 14 m² med adkomst fra stue. Dekke av flis. Fallsikring med blomsterkasser. Delvis overbygget. Eldre markise. Lys. Stikkontakt.
Adkomst til bod på ca. 2 m² (medregnet som BRA-e).

Nordvest-vendt terrasse på ca. 4 m² med adkomst fra soverom. Dekke av heller.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,39 m.

Innerdører: Slagdører

Oppvarming:
Gulvvarme med folie i stue/kjøkken og soverommene.
Gulvvarme med kabler på bad

Garderobeskap i soverommene og i entré.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom fra 2026
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: bilder, FDV, garantibevis
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med 2x nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad 2
Baderom fra 2026
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: bilder, FDV, garantibevis
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2026. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, stekeovn, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad.
Stoppekraner i rørskap.

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer i entré.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

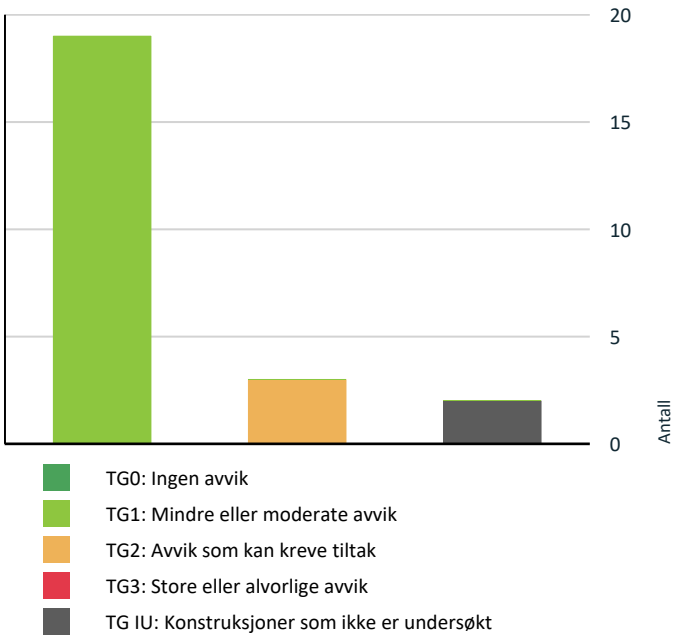
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens store soverom var tidligere kjøkken. Kjøkkenet er flyttet til åpen stue/kjøkken-løsning. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.
Det store soverommet oppfyller ikke dagens krav til dagslys. Rommet har ca. 0,9 m² dagslysflate ved romareal ca. 20 m² som er ca. 50% av dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1979

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av innfelt bindingsverk. Utvendige fasader av panel.
Ytterveggene er tilleggsisolert med 5 cm isolasjon iht. rekvirent.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1979.
Terrassedører med 2-lags glassvindu fra 1979

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (vinduene er eldre enn 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer. Det er usikker fremtidig funksjon.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Slett inngangsdør (Harmonie brann/lyddør DB35)

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørøst-vendt terrasse på ca. 14 m² med adkomst fra stue. Dekke av flis. Fallsikring med blomsterkasser. Delvis overbygget. Eldre markise. Lys. Stikkontakt. Adkomst til bod på ca. 2 m² (medregnet som BRA-e).

Nordvest-vendt terrasse på ca. 4 m² med adkomst fra soverom. Dekke av heller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,39 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 28 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Til informasjon: Målte skjevheter er normalt for type bygg og byggeår.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slagdører

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2026
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: bilder, FDV, garantibevis

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 50 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2x nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke foretatt da våtrommet er under 5 år og det foreligger full dokumentasjon fra entreprenør med våtromssertifikat eller tilsvarende.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2026
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: bilder, FDV, garantibevis

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke foretatt da våtrommet er under 5 år og det foreligger full dokumentasjon fra entreprenør med våtromssertifikat eller tilsvarende.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2026. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, stekeovn, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Manglende forsert avtrekk fra kjøkken kan føre til akkumulering av fukt og stekos og kan bidra til å redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad.
Stoppekraner i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Merknad: Se for øvrig punk for avtrekk på kjøkken.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer i entré.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er utført en del arbeider i 2026 i forbindelse med flytting av sikringsskap og arbeiders ellers, men deler av anlegget kan være eldre.

   Opplysning fra prosjektleder:
   Det er blitt etablert nytt sikringsskap i entre og strukket nye kurser ut fra dette skapet.
   Alt elektrisk skal være nytt med forbehold om at det fortsatt kan være noen gamle ledninger i veggen som ikke lot seg bytte ut.
   Anlegget er testet og godkjent av elektriker.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er fremvist samsvarserklæring for arbeider i 2026 med beskrivelsen "Komplett instrallasjon. Ny underfordeling, varmefolie, nye kurser etc." (manglende detaljer).

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

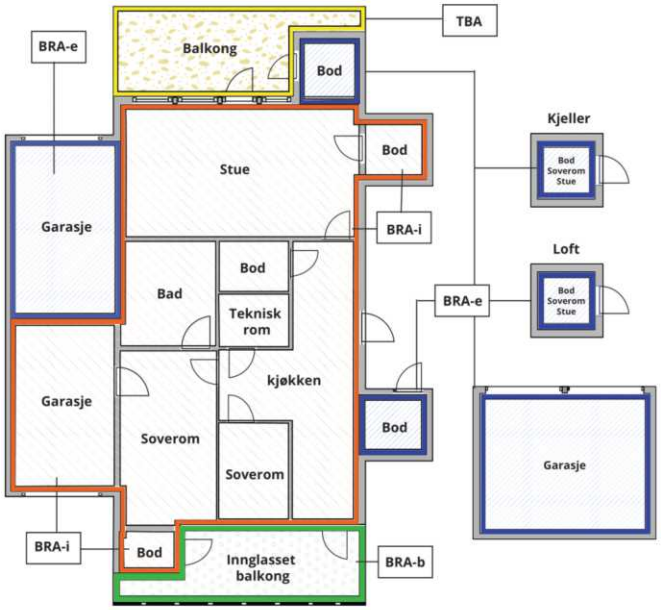
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	102	2		104	18
Kjeller		3		3	
SUM	**102**	**5**			**18**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, bad 2, stue/kjøkken	Bod (terrasse)	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod på terrasse er medtatt som BRA-e.

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 3 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens store soverom var tidligere kjøkken. Kjøkkenet er flyttet til åpen stue/kjøkken-løsning. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.
Det store soverommet oppfyller ikke dagens krav til dagslys. Rommet har ca. 0,9 m² dagslysflate ved romareal ca. 20 m² som er ca. 50% av dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten er pusset opp i 2026. Det er fremlagt div. dok.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Frode Olafsen	Rekvirent
	Hans-Dieter Muschiol	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	30	42		6	8943 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Harbitzalléen 20 B

Hjemmelshaver
Steen-Hansen Irmgard Anna Doris, Steen-Hansen Ragnar

Eierandel
1 / 43

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	
2	01.06.2026	Nye opplysninger og EL-anlegget
3	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt NS 3940:2023 for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Harbitzalléen 20B

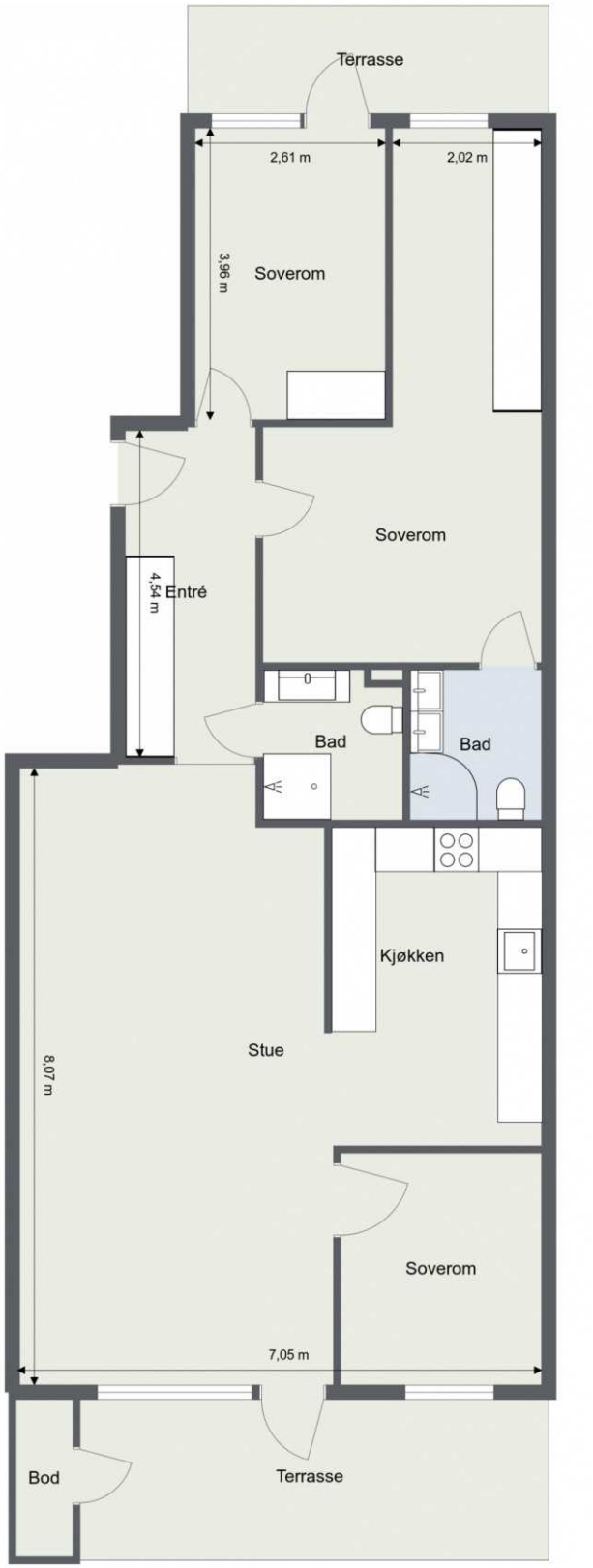
1. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

Harbitzalléen 20B

Alternativ



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260289
Addresse	Harbitzalléen 20 B		
Postnr.	0275	Sted	OSLO
Selgers navn	Hans-Dieter Muschiol		
Selgers navn	Anna Doris Irmgard Steen-Hansen		
Selgers navn	Ragnar Steen-Hansen		

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

Avdødes navn:

Irmgard Anna Doris Steen-Hansen

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

18931788

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 faglært, og av hvem:

det er renovert 2 bad og kjøkken. Bad er revet helt ned til betong og bygget opp igjen. Kjøkken har fått nye rør og Waterguard. Ut ført av Vina Rør AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

se vedlegg

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

ny memmbran lagt på 2 nye bad. Utført av Membran og Pumpesparkling AS.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nyttt sluk og nye rør.

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

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

Bad er revet helt ned til betong og bygget opp igjen. Varmekabler på begge bad. Utført av Moderne Elektro AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

se vedlegg

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:

Renovert 2 bad og kjøkken utført av Vina AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

se vedlgg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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:

Det er lagt flis på flis på balkongen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

se vedlegg

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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 er etablert nytt sikringsskap inne i leilighetens entre. Det er lagt varmematter i gangen, varmekabler på begge bad og varmefolie på resterende rom. Det er også lagd nye stikkontakter og lamper.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

se vedlegg

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

Av hvem?:

Det lokale eltillsynet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

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

Det ble byttet ventiler.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

se vedlegg

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

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

vedlikeholds planer inneholder forslag om bytte av vinduer/balkongdører

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 26.05.2026

Signert av *Hans-Dieter Muschiol*

Initialer selger:
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Harbitzalléen 20B, 0275 OSLO**	
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302073**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80814801**
Gårdsnummer **30**	Bruksnummer **42**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **107,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **163,22 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **163,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 649 kWh**

Harbitzalléen 20B, 0275 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Harbitzalléen 20B, 0275 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Marius Jøtun Bråthen
Postboks 84, 0212 OSLO
E-post: marius.brathen@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260289 . Vår ref.: 6753-1-06 Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Abbediengen Boligsameie
Organisasjonsnr:	971278528
Seksjonseier:	Muschiol, Hans-Dieter
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Harbitzalléen 20 B, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	30
Bnr.	42

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer SP6704757.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987170649
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	3 196 835,00
Innfrielsesdato:	30.05.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 275,61,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	621,09	
Garasje	314,00	
Felleskostnader	4 340,52	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	674,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 370,-
Annen formue:	14 049,-
Gjeld:	73 260,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987170649
Restsaldo:	72 434,68
Kapitalkostnader:	622,72
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 72 434,68,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Attiya Akram pr. e-post: attiya.akram@obos.no eller telefon: 22 86 54 67.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tommy Bjarne Harland, e-post: abbediengen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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-ITDH8-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/

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.

Garantiskjema varmefolieanlegg

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Frode Olafsen	Promenaden 1A	0667 (Oslo)	8443

Kontaktperson	Telefon	E-post

Anlegg

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Harbitzalléen 20B	0275 (Oslo)		

Type installasjon / type rom

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
MODERNE ELEKTRO AS	Smalvollveien 63	0667 (Oslo)	998067200

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
100783	Vernes Muslimovic	22120105	firmapost@moderneelektro.no

Varmefolie

Varmefolie Watt	Bredde (cm)	Total lengde (m)
60 W	120	7.1

Prosjektfolie

Prosjektfolie Watt	Bredde (cm)	Total lengde (m)

Måling av motstand

				Isol. mot jord M Ω		
Måling av motstand	Dato	Sone 1 Ω	Sone 2 Ω	Sone 1	Sone 2	Montør
Ved installasjon	2026-02-11	99		5500		
Ved tilkobling	2026-02-11	99		5500		Jt

Kalibrering

Garantiskjema varmefolieanlegg

Tilkoblinger skal foretas med godkjent koblingsstang med riktig moment/kalibrering

Ansvarlig installatør	Dato
Jt	2026-02-11

☒ Er koblingsstangen kalibrert og kontrollert?

Dato: 2026-02-11

☒ Er plast lagt iht. monteringsanvisning?

Valgt termostat

Fabrikat	El.nr	Makstemp. gulvføler
Sg		27

Isolasjonsplate

Fabrikat	El.nr	Tykkelse
Ariteco		6

Undergulv

Trevirke	Belegg	Betong
		V

Grossist/importør

Grossist	Importør
El xo	

Beskrivelse

Garantiskjema varmefolieanlegg

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Frode Olafsen	Promenaden 1A	0667 (Oslo)	8443

Kontaktperson	Telefon	E-post

Anlegg

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Harbitzalléen 20B	0275 (Oslo)		

Type installasjon / type rom
Sov 1

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
MODERNE ELEKTRO AS	Smalvollveien 63	0667 (Oslo)	998067200

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
100783	Vernes Muslimovic	22120105	firmapost@moderneelektro.no

Varmefolie

Varmefolie Watt	Bredde (cm)	Total lengde (m)
60 W	100	11
60 W	120	4

Prosjektfolie

Prosjektfolie Watt	Bredde (cm)	Total lengde (m)

Måling av motstand

				Isol. mot jord M Ω		
Måling av motstand	Dato	Sone 1 Ω	Sone 2 Ω	Sone 1	Sone 2	Montør
Ved installasjon	2026-02-11	55		5500		JT
Ved tilkobling	2026-02-11	55		5500		Jt

Garantiskjema varmefolieanlegg

Kalibrering

Tilkoblinger skal foretas med godkjent koblingsstang med riktig moment/kalibrering

Ansvarlig installatør: Jt

Dato: 2026-02-11

☒ Er koblingsstangen kalibrert og kontrollert?

Dato: 2026-02-11

☒ Er plast lagt iht. monteringsanvisning?

Valgt termostat

Fabrikat	El.nr	Makstemp. gulvføler
Sg		27

Isolasjonsplate

Fabrikat	El.nr	Tykkelse
Ariteco		6

Undergulv

Trevirke	Belegg	Betong
		V

Grossist/importør

Grossist	Importør
El xo	

Beskrivelse

Garantiskjema varmekabel

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Frode Olafsen	Promenaden 1A	0667 (Oslo)	8443

Kontaktperson	Telefon	E-post

Anlegg

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Harbitzalléen 20B	0275 (Oslo)		

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
MODERNE ELEKTRO AS	Smalvollveien 63	0667 (Oslo)	998067200

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
100783	Vernes Muslimovic	22120105	firmapost@moderneelektro.no

Beskrivelse

Merkeverdier

Produkt	Leder	Driftspenning
Varmematte 7m2/100	To-leder	230 V

Lengde	Metereffekt	Nom. effekt	Kabelens nominelle motstand
14 m	100 W/m	700 W	75 Ohm

Kontrollmåling
Ledermotstand (-5/+10 Nom verdi Ohm)

Før installasjon	Montør	Før innstøpning	Dato
75,57	JASMIN ISLAMAGIC	75,57	2026-01-29

Før tilkobling
79

Isolasjonsmotstand (> 100 MOhm)

Garantiskjema varmekabel

Før installasjon	Montasjedybde	Før innstøpning	Antall elementer/matter installert
10	3	10	1

Før tilkobling	Installert/oppvarmet areal	Montør	Flateeffekt oppvarmet areal
79	7	JASMIN ISLAMAGIC	100,00

Dato	Sikringsstørrelse
2026-01-29	15

☒ Utløsestrøm for jordfeilvern (30 mA)

Jording

☒ Jordet kabelskjerm ☐ Jordet netting ☐ Jordet sluk

Annet

Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved

☐ Planlegging ☒ Utførelse av montasje

Installasjonsveiledningen er fulgt, og eier er informert om forutsetningene

Styresystem/regulering

Typebetegnelse

Følertype

☒ Gulvføler ☐ Romføler ☐ Maksvåkter/maksbegrenser (MV)

Installatør

☒ Varmkabelanlegget er montert i henhold til leverandørens installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder ved bruk av gulvvarmesystemet

Spesielle forhold ved denne installasjonen

Støper/Murer

Støpemasse benyttet	Støpetykkelse (ca)

Kontrollert av

Navn	Dato	Signatur
JASMIN ISLAMAGIC	2026-01-29	Elektronisk signert av JASMIN ISLAMAGIC. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Rapport fra sluttkontroll

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Frode Olafsen	Promenaden 1A	0667 (Oslo)	8443

Kontaktperson	Telefon	E-post

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

[x] Nyanlegg [ ] Mindre utvidelse [ ] Større utvidelse [ ] Ombygging/rehabilitering [ ] Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Harbitzalléen 20B	0275 (Oslo)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
	NEK 400:2022	

[x] Prosjektering [x] Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
MODERNE ELEKTRO AS	Smalvollveien 63	0667 (Oslo)	998067200

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
100783	Vernes Muslimovic	22120105	firmapost@moderneelektro.no

Rapportens omfang

(●) Hele anlegget ( ) Anleggsdel

Kommentar

1. Risikovurdering

1.1 Er det gjennomført skriftlig risikovurdering av anlegget og er denne gjennomgått med kunde?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.2 Er installasjonen tilpasset forhold avdekket i risikovurderingen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.3 Er installasjonen egnet til forutsatt bruk etter dialog med kunde/bruker?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2. Visuell kontroll

2.1 Er utstyr egnet til forutsatt bruk og CE-merket?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.2 Er kabler og elektrisk utstyr fagmessig installert og iht. produsentens anvisninger?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.3 Har alle anleggsdeler tilstrekkelig kapslingsgrad?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.4 Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.5 Er jordelektroden tildekket og alle elektroder sammenkoblet?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.6 Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.7 Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.8 Er leder og vern riktig koordinert?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.9 Er justerbare vern riktig justert?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.10 Er jordfeilbrytere riktig valgt med tanke på type og utløsestrøm?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.11 Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling og utkobling?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.12 Er anleggsdeler og ledere tilstrekkelig merket?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.13 Er alle tilkoblinger riktig utført?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.14 Er skjult varme dokumentert og eier informert?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.15 Er informasjonstekster satt opp og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.16 Er det montert nødvendige overspenningsvern?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.17 Er beskyttelsesleder/PEN/N-leder merket?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.18 Er alt installert elektrisk utstyr tilgjengelig for ettersyn og vedlikehold?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.19 Er installasjonen iht. prosjektering når det kommer til plassering og antall av elektrisk utstyr?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Måling/prøving

3.1 Er kontinuitet i beskyttelsesledere, utjevningsforbindelser og jordingsleder målt og funnet i orden?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?

( ) Ja (●) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3.3 Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden?

Metode og verdi:

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3.4 Er det kontrollert at kursene har elektromagnetisk utkobling?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3.5 Er det kontrollert spenningsfall?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3.6 Er anlegget funksjonstestet?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3.7 Er det foretatt polaritetskontroll?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

3.8 Er det gjennomført kontroll av akustisk/synlig signal der overspenningsvern er plassert i tilknytningsskap?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

Generelt

4.1 Er dokumentasjon og bruksanvisninger for spesielt utstyr overlevert eier/bruker?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

4.2 Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Elkontroll for bolig anbefales
etter følgende antall år:

Kommentar

4.3 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

4.4 Er installasjonen ladeklar?

◯ Ja ◯ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

4.5 Er det installert sol og/eller lagring, og er det egen dokumentasjon laget for dette?

◯ Ja ◯ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

Beskrivelse

Montør

Navn	Dato	Signatur
Bislim Nuli	2025-10-06	Elektronisk signert av Bislim Nuli. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Kontrollert av

Navn	Dato	Signatur
Bislim Nuli	2025-10-06	Elektronisk signert av Bislim Nuli. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Eier/Beboer:	Utførende:	Kontaktperson:	Signatur ansvarlig:
Harbitz Alle 20b. Hans Dieter Muschiol. Leilighetsnummer H0101.	**Vina rør as**	Hysen. J	Hysen. J
Type: 2 bad + 1 kjøkken	**Telefon:** **46232865**	**Kontroll ansvarlig:** Nori	**Dato: 20.05.2026**

Rørlegger skal kontrollere punktene i tabellen nedenfor. Kontrollen gjøres løpende etter hvert som arbeidene utføres og senest ved arbeides avslutning. Avvik som ikke kan rettes umiddelbart uten store konsekvenser, håndteres iht. bedriftens avvikssystem. Dette skal også bekrefte at jobben har blitt kontrollert og gjort riktig.

Sjekkpunkter Rørlegger	OK	Avvik/kommentar	Dato	Signatur
Krav i TEK pkt.11 Foreligger det tegninger og beskrivelser som ivaretar utskriftbarhet og lekkasjevarsling?	x x	Lekkasje stopper har blitt montert	**20.05.2026**	
Materialer pkt.12 Er materialer og systemer godkjent?	x x		**20.05.2026**	
Rør-i-rør systemet. Pkt.212 Er fordeleskap tett og med avløp til sluk? Er fordeleskapmontert i rom med sluk? Er rør-i-rør systemet montert utskiftbart?	x x x			
Synlig rør. Pkt. 213 Er alle rørsynlige eller lett tilgjengelige? Er alle rør lagt i rom med tett gulv og sluk eller på en annen måte? Er alle skjøter, koblinger og ventiler tilgjengelige og tett?	x x x x		**20.05.2026**	
Avløpsrør.Pkt.22 ▪ Er alle rørsynlige eller lett tilgjengelige?	x		**20.05.2026**	
Vannrør. Pkt.32 ▪ Er vannrørets tetthet kontrollert? ▪ Registreres trykkstøtte ved stenging? ▪ Er tappestedet utstyrt med tilbakestrømming?	x x x		**20.05.2026**	
Avløpsrør. Pkt.33 ▪ Er avløpsrørene tetthet kontrollert? ▪ Er stakeluke og vannlåser tilgjengelige?	x		**20.05.2026**	
Sluk. Pkt.34 ▪ Er slukets kapasitet kontrollert? ▪ Er klemring montert korrekt? ▪ Er sluket tilgjengelig for rensing?	x x x		**20.05.2026**	
Installasjoner. Pkt.35 ▪ Er armatur/ventiler tetthets kontrollert? ▪ Er armaturenes kapasitet kontrollert iht tabell 322? ▪ Er koblinger skjøter tetthet kontrollert?	x x x		**20.05.2026**	

Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Frode Olafsen	Promenaden 1A	0667 (Oslo)	8443

Kontaktperson	Telefon	E-post

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

[x] Nyanlegg [ ] Mindre utvidelse [ ] Større utvidelse [ ] Ombygging/rehabilitering [ ] Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Harbitzalléen 20B	0275 (Oslo)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Boligblokker

[x] Prosjektering [x] Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
MODERNE ELEKTRO AS	Smalvollveien 63	0667 (Oslo)	998067200

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
100783	Vernes Muslimovic	22120105	firmapost@moderneelektro.no

Beskrivelse

Komplett instrallasjon. Ny underfordeling, varmefolie, nye kurser etc.

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

[ ] Boligmappa.no [x] E-post [ ] Per post

Kommentar

Samsvarserklæring

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato	Signatur
Vernes Muslimovic	2026-05-21	Elektronisk signert av Vernes Muslimovic. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Rapport fra risikovurdering

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Frode Olafsen	Promenaden 1A	0667 (Oslo)	8443

Kontaktperson	Telefon	E-post

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

[x] Nyanlegg [ ] Mindre utvidelse [ ] Større utvidelse [ ] Ombygging/rehabilitering [ ] Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Harbitzalléen 20B	0275 (Oslo)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
	NEK 400:2022	

[x] Prosjektering [x] Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
MODERNE ELEKTRO AS	Smalvollveien 63	0667 (Oslo)	998067200

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
100783	Vernes Muslimovic	22120105	firmapost@moderneelektro.no

Rapportens omfang

Krever tiltaket melding til netteier?

(•) Hele anlegget ( ) Anleggsdel (•) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1. Anleggssikkerhet

1.1 Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?

(•) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.2 Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.3 Har du tatt hensyn til og samordnet krav med andre fag, f.eks TEK?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.4 Er de ytre påvirkningene og driftsforholdene for installasjonen normale?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.5 Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.6 Har du vurdert kravet til komfyrvakt?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.7 Har du nødvendige opplysninger om nytt og eventuelt eksisterende utstyr?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.8 Er alle forhold vedrørende lading av elektriske kjøretøy vurdert?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.9 Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.10 Har du vurdert forholdene for, og egenskapene til, valgt overspenningsbeskyttelse?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.11 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.11.1 Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.12 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.12.1 Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.12.2 Ved installasjoner i badstue, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.13 Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.13.1 Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.14 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.15 Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.15.1 Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.15.2 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.16 Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.17 Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.18 Er uttak for USB-lading vurdert i samråd med kunde/eier?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.19 Er eller skal anlegget tilknyttes lokal energiproduksjon og/eller lokal lagring av energi?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2. Kompetanse

2.1 Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

3. Eventuelt

3.1 Har du fått tilgang til alle relevante opplysninger for gjennomføring av denne risikovurderingen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3.2. Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Beskrivelse

Risikovurdert av

Navn	Dato	Signatur
Bislim Nuli	2025-10-06	Elektronisk signert av Bislim Nuli. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Eier/bruker (ved behov)

Navn	Dato	Signatur

MLSO.no
MEMBRAN &
LINOLEUMSERVICE OSLO

Membran og pumpesparkling AS
Orgnr 935268982
+47 40893879

Hjemmeside ringservice.no

Deres Ref.Hans Dieter Muschiol vår ref.Martin Ring

Dato 11.12.2025

GARANTIBEVIS.

Arbeid utført hos. Hans Dieter Muschiol Harbitz Alle 20b 0275 Oslo.

Leilhets Nr H0101.

Det ble lagt Sikaplan SGmA-15 sveise membran på gulv.

Jobben garanteres solid og fagmessig utført .Vi tar forbehold om eventuelt

punktering av membran, grunnet andre håndtverkere etter ferdig stilt membran på gulv .

Kontroll skjema

Fall på under gulv til utløp for vann sluk JA

Legging sveise membran på gulv JA

Arbeid utført av Martin Ring.

MLSO.no
MEMBRAN &
LINOLEUMSERVICE OSLO

Arbeid utført av Martin Ring.

BUILDING TRUST

PRODUKTDATABLAD

Sikaplan® SGmA-15

PVC-membran for anvendelse som våtromsmembran, samt til ballasterte tak og innstøping i betonkonstruksjoner.

PRODUKTBESKRIVELSE

Sikaplan® SGmA-15 er en tak-/vanntrykksmembran i tykkelse 1,5 mm basert på kalandrert PVC med glassfiberarmering i h.t. NS-EN 13956.

BRUKSOMRÅDER

Våtromsmembran lagt under påstøp som vanntettende og damptettende sjikt. Benyttes også som takbelegg for vanntetting av tak med ballast (f.eks. singel, betongheller, beplantede tak og trafikkerte terrasser o.l.):

- Våtromsmembran i boliger, hoteller og våtrom med tilsvarende belastning.
- Som takmemban: Løst utlagt med ballast
- Grønne Tak
- Trafikkerte tak og terrasser

PRODUKTEGENSKAPER

- Meget aldringsbestandig
- Bestandig for de mest vanlig forekommende miljøbelastninger.
- Høy motstandsdyktighet mot mekaniske påvirkninger.
- Motstandsdyktig mot mikro-organismer
- Høy strekkstyrke
- Meget dimensjonsstabil
- Utmerket fleksibilitet ved lavere temperaturer
- Vanndampdiffusjonsåpen
- Utmerket sveisbarhet
- Midlertidig værbestandig under montasje
- Resirkulerbar

GODKJENNELSER / STANDARDER

- Kunststoffbasert banebelegg for vanntetting av tak i h.t. NS-EN 13956 sertifisert av 1213-CPD-4125 med CE-merking
- Brannklassifisert i h.t. NS-EN 13501-1.
- Rot bestandighet i h.t. FLL-Test Prosedyrer
- Offisielle tester og sertifikater.
- Løpende kontroll og analyser av godkjente laboratorier.
- Kvalitetssikringssystem i h.t. NS-EN ISO 9001/14001.
- Teknisk godkjenning SINTEF Byggforsk nr. 20732

PRODUKTINFORMASJON

Produkt deklarasjon	EN 13956		
Forpakning	Forpakningsenhet:	se prisliste	se prisliste
	Rullelengde:	15.00 m	20.00 m
	Rullebredde:	2.00 m	2.00 m
	Rullevekt:	57.00 kg	76.00 kg
Holdbarhet	5 år fra produksjonsdato i original, uåpnet og ubeskadet emballasje.		

Lagringsforhold	Rullene lagres liggende på pallen og beskyttes mot direkte sollys, regn og snø. Paller må ikke stables opp på hverandre under transport og lagring.		
Utseende/farge	Overflate:	slett/lett ruglete	
	Farge:		
	Overside:	beige	
	Underside:	beige	
Synlige defekter	Bestått		(EN 1850-2)
Lengde	15.00 / 20.00 m (-0 % / +5 %)		(EN 1848-2)
Bredde	2.00 m (-0.5 % / +1 %)		(EN 1848-2)
Effektiv tykkelse	1.5 mm (-5 % / +10 %)		(EN 1849-2)
Jevnhet (retthet)	≤ 30 mm		(EN 1848-2)
Flathet	≤ 10 mm		(EN 1848-2)
Egenvekt	1.9 kg/m² (-5 % / +10 %)		(EN 1849-2)

TEKNISK INFORMASJON

Slagmotstand	hardt underlag	≥ 600 mm	(EN 12311-2)
	mykt underlag	≥ 1000 mm	
Motstand mot statisk belastning	hardt underlag	≥ 20 kg	(EN 12730)
	mykt underlag	≥ 20 kg	
Rotbestandig	Bestått		(EN 13948)
Strekkfasthet	på langs (md)[1)]	≥ 9.5 N/mm²	(EN 12311-2)
	på tvers (cmd)[2)]	≥ 8.5 N/mm²	
	[1)] md = maskinretning [2)] cmd = på tvers av maskinretning		
Forlengelse	på langs (md)[1)]	≥ 200 %	(EN 12311-2)
	på tvers (cmd)[2)]	≥ 200 %	
	[1)] md = maskinretning [2)] cmd = på tvers av maskinretning		
Fuge skjærmotstand	≥ 500 N/50 mm		(EN 12317-2)
Dimensjonsstabilitet	på tvers (md)[1)]	≤ |0.3| %	(EN 1107-2)
	på langs (cmd)[2)]	≤ |0.3| %	
	[1)] md = maskinretning [2)] cmd = på tvers av maskinretning		
Bretting i kulde	≤ -25 °C		(EN 495-5)
Vanntetthet	Bestått		(EN 1928)

Vanndampgjennomgang	μ = 20 000	(EN 1931)
Effekt mot kjemikalier og vann	På forespørsel	(EN 1847)
UV eksponering	Ikke permanent bestandig overfor UV-stråler	
Brannmotstand	Klasse E	(EN ISO 11925-2, klasifisering i h.t. EN 13501-1)

SYSTEMINFORMASJON

Systemstruktur	**Følgende tilbehør skal benyttes:** ▪ Sikaplan® D-18 uarmert membran for detaljer ▪ Sikaplan® S-15 uarmert membran for detaljer ▪ Sikaplan® VGWT-15 eller Sikaplan® U-15 takfolie benyttes for UV-eksponerte flater(gesisimser, rørgjennomføringer o.l.) ▪ Prefabrikerte hjørner og rørmansjetter evt. sluk. ▪ Sika-Trocal® Metal Sheet Type S ▪ Sika-Trocal® Cleaner-2000 ▪ Sika-Trocal® Cleaner L-100 ▪ Sika-Trocal® Welding Agent ▪ Sika-Trocal® Seam Sealant ▪ Sika-Trocal® C-733 (Kontaktlim)
Kompabilitet	Ikke kompatibel i direkte kontakt med andre kunststoff som f.eks. EPS, XPS, PIR, PF. Ikke bestandig mot bitumen, olje og løsemiddelholdige materialer.

BRUKSINFORMASJON

Lufttemperatur	-15 °C min. / +60 °C maks. for varmluftssveising +5 °C min. / +60 °C maks. for kjemisk sveising
Overflatetemperatur	-25 °C min. / +60 °C maks. for varmluftssveising +5 °C min. / +60 °C maks. for kjemisk sveising

PRODUKTDATAGRUNNLAG

Alle tekniske data i dette produktdatabladet er basert på laboratorietester. Faktiske målte data kan avvike på grunn av omstendigheter utenfor vår kontroll.

BEGRENSNINGER

Geografi / Klima
Bruken av Sikaplan®-SGmA 1.5 er begrenset til geografiske områder med en maks. gjennomsnittlig måneds-temperatur på -25 °C.
Maks. temperatur ved bruk er begrenset til +50 °C.

ØKOLOGI, HELSE OG SIKKERHET

Frisk lufttilførsel må alltid være tilstede i lukkede rom. Egnet verneutsyr må benyttes.

REGULATIV (EC) NO 1907/2006 - REACH

Dette materialet er et produkt som definert i artikkel 3 av forordning (EF) nr. 1907/2006 (REACH). Det inneholder ingen stoffer som er ment å avgis fra produktet under normale eller rimelig forutsigbare bruksforhold. I henhold til artikkel 31 i samme forskrift er sikkerhets-datablad ikke nødvendig for å markedsføre, selge, transportere eller bruke dette produktet. For sikker bruk, følg instruksjonene i dette produktdatablad.

Basert på vår nåværende kunnskap inneholder dette produktet ikke SVHC (stoffer med stor grunn til bekymring), oppført i vedlegg XIV i REACH-forordningen, eller på kandidatlisten offentliggjort av European Chemicals Agency (ECHA) i konsentrasjoner over 0,1 % (vektprosent).

BRUKERVEILEDNING

UNDERLAGETS BESKAFFENHET

Underlaget må være jevnt og fast uten skarpe kanter o.l.
Sikaplan®-SGmA 1,5 må beskyttes mot ikke-kompatible underlag ved hjelp av effektive separasjonslag som f.eks. SarnaFelt-A/SarnaFelt-T. Dette for å forhindre akselerert aldring og evt. nedbrytning av mykgjørere. Må ikke komme i direkte kontakt med bitumen, tjære, fett, olje, løsemiddelholdige materialer og/eller andre typer plastmaterialer som f.eks. EPS, XPS, PUR og PIR isolasjon som kan nedbryte produktets egenskaper.

ARBEIDSMETODE/VERKTØY

Installasjonsveiledning:
Iht. gjeldende instruksjoner og prinsipper for ballasterte Taksystemer, Sikaplan® SGmA, med glassfiberarmerte kunstoffbaserte membraner.

Innfesting:
Løst utlagt og tildekket med ballast. Mekanisk innfesting med Sarnabar Festeskinne langs gesimser anbefales.Takbelegget utlegges løst og tildekkes med singel/ballast i h.t. den lokale vindlastberegningen. Hvis vekten av den tilførte ballast ikke er tilstrekkelg kan det benyttes mekanisk innfesting i tillegg.

Varmluftssveising:
Membranen sveises i overlappen med elektrisk føneapparat med en minimumskapasitet på +600 °C.

Anbefalt utstyr:
- LEISTER TRIAC PID for håndsveising
- LEISTER VARIMAT for automatisk sveising

Sveiseinnstillinger inklusiv varme, maskinhastighet, luftstrøm, trykk og maskininnstillinger må vurderes og tilpasses det aktuelle utstyret og lokale forhold før sveisearbeidene starter. Effektiv bredde på sveis skal være minimum 20 mm.
Sveiseskjøter sjekkes mekanisk med f.eks. kontrollsyl/skrutrekker for å sikre korrekt sveising. Kjemisk sveising kan benyttes hvis lokale forhold tillater dette. Kontakt Sika for nærmere informasjon i hvert tilfelle.

INSTALLASJON

Montasje utføres av erfarne taktekkere, fortrinnsvis Sika opplært personell.
Bruk av enkelte tilleggsprodukter f.eks. lim og rensemidler er begrenset ned til +5 °C. Se det angjeldende Produktdatablad. Spesielle forholdsregler må iverksettes ved arbeider under +5 °C p.g.a. sikkerhetsinstrukser i samsvar med loverk.

LOKALE REGLER

Vennligst bemerk at som et resultat av lokale bestemmelser kan egenskapene til dette produktet variere fra land til land. Vennligst konferer lokale produktdatablad for eksakt beskrivelse av bruksområder og egenskaper.

JURIDISK INFORMASJON

Denne informasjonen, og i særdeleshet anbefalingene i forbindelse med anvendelse av Sika-produkter er gitt i god tro, basert på Sikas inneværende kunnskap og erfaring med produktene når de er riktig lagret, behandlet og anvendt under normale forhold i h.t. Sikas anbefalinger. Opplysningene gjelder kun for utførelsen(e) og produkt (er) uttrykkelig referert til her. Ved endringer i utførelsesparameterne, for eksempel endringer i underlag etc., eller i tilfelle av en annerledes utførelse, ta kontakt med Sikas Tekniske service før bruk av våre produkter. Informasjonen i dette dokumentet fritar ikke brukeren av produktene fra å teste dem for det tiltenkte formålet og hensikten. Enhver ordre aksepteres i henhold til Sikas gjeldende salgs- og leverings-betingelser. Brukere skal alltid forholde seg til sist oppdaterte versjon av produktdatablad og sikkerhetsdatablad for det aktuelle produktet. Kopier av sist oppdaterte versjon finnes på Sika Norge AS' internettsider: www.sika.no

Sika Norge AS
Sanitetsveien 1
2013 Skjetten
Postboks 71, 2026 Skjetten
Tlf.: +47 67 06 79 00
E-post: kundeservice@no.sika.com
www.sika.no

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marius J¿tun Br¿then

Dato: 06.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532064
40067/ MARIUSJB

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.30 BNR. 42

Vi viser til bestilling av 20260505 for HARBITZALL¿EN 20B.

GNR. 30 BNR. 42

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.04.1918.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

9279 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

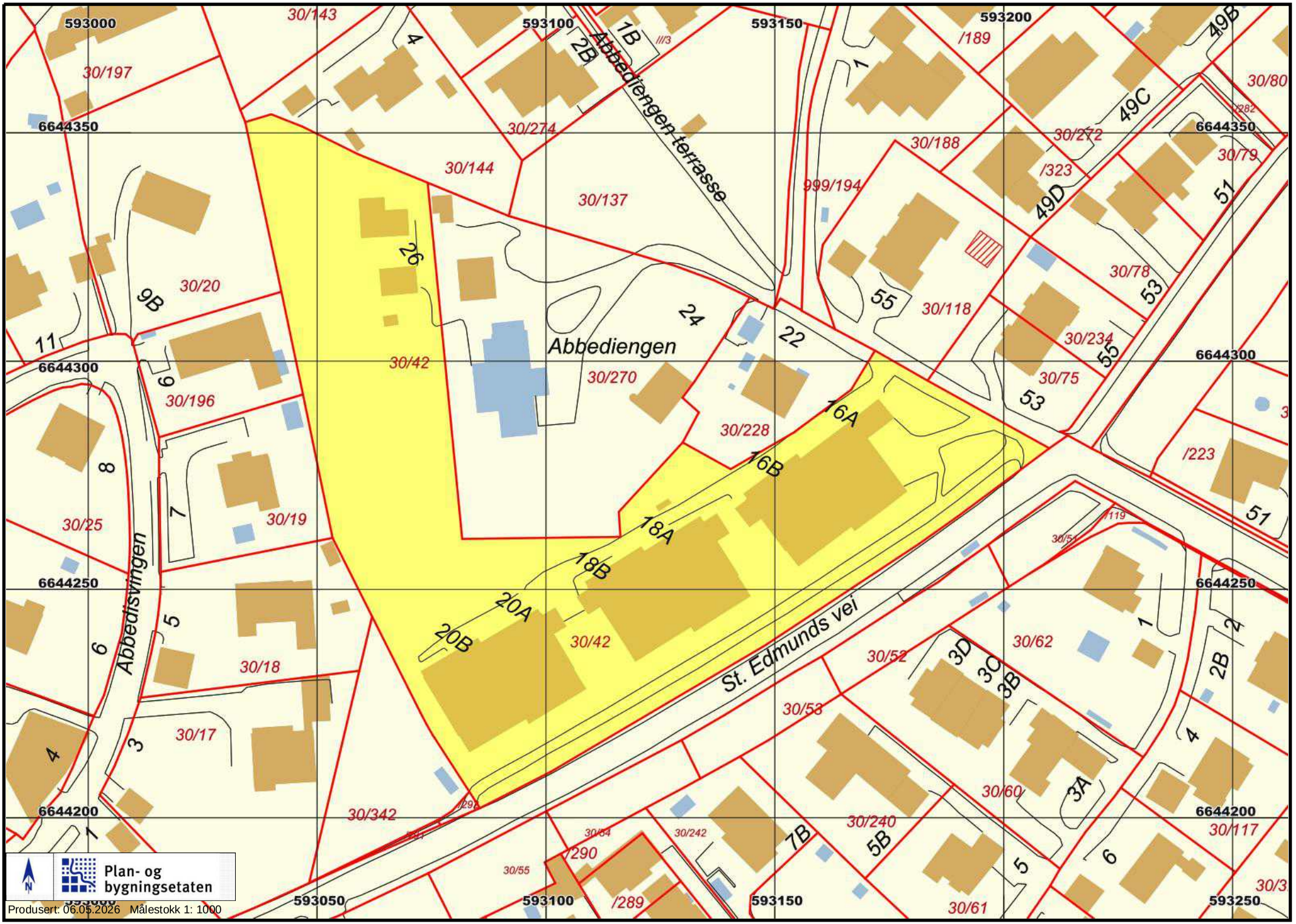
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

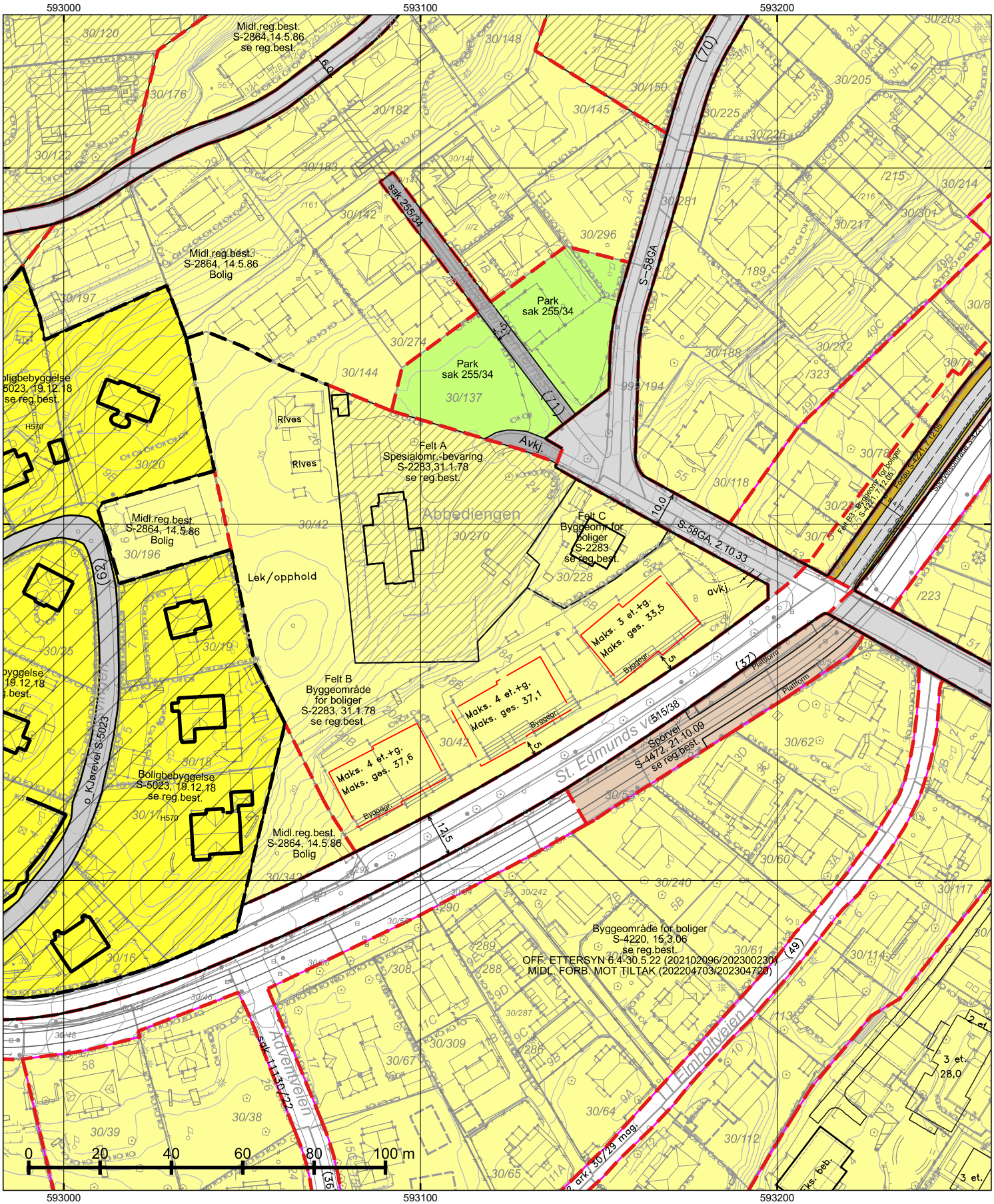
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Abbediengen
Abbedisvingen
Abbediengen terrasse
St. Edmunds vei
593000
593050
593100
593150
593200
593250
6644350
6644300
6644250
6644200
30/143
30/197
30/274
30/144
30/137
30/20
30/196
30/42
30/270
30/228
30/188
30/272
30/118
30/234
30/75
30/79
30/78
30/80
30/25
30/19
30/18
30/17
30/342
30/62
30/52
30/53
30/60
30/240
30/61
30/117
30/242
30/54
30/55
30/51
/189
/323
999/194
/223
/290
/289
/119
/282
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 06.05.2026 Målestokk 1: 1000



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157275/ 86532064

Deres ref.:

Adresse: Harbitzalléen 20

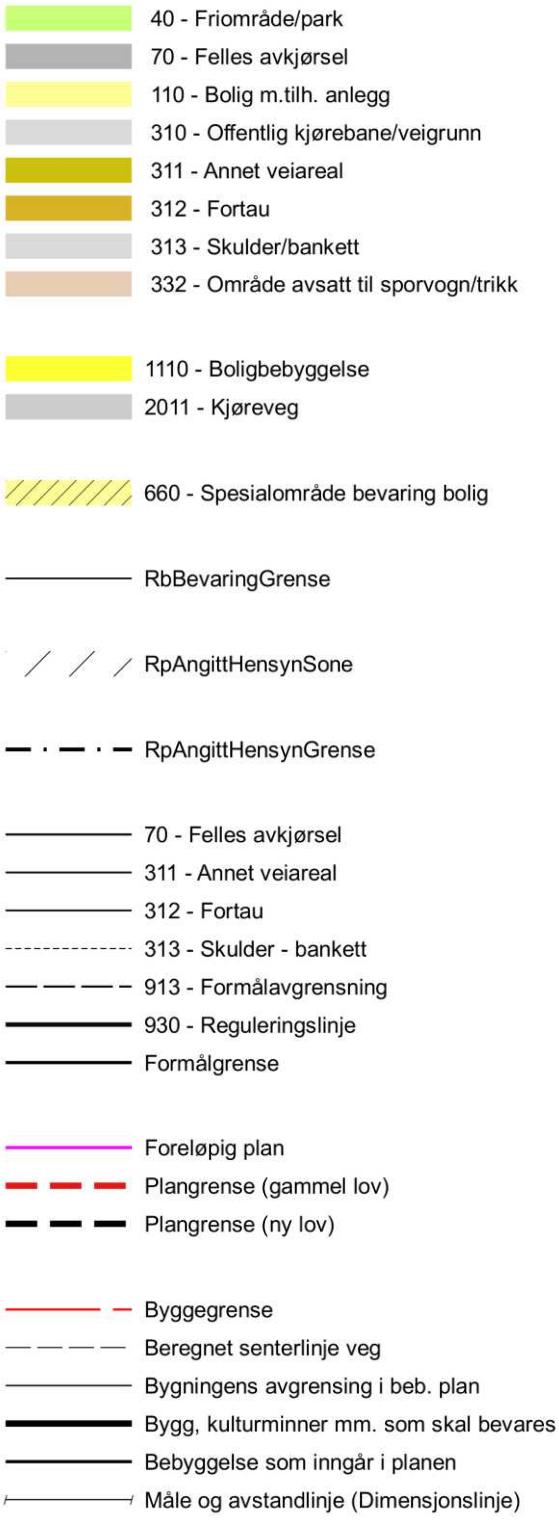
Kommentar:

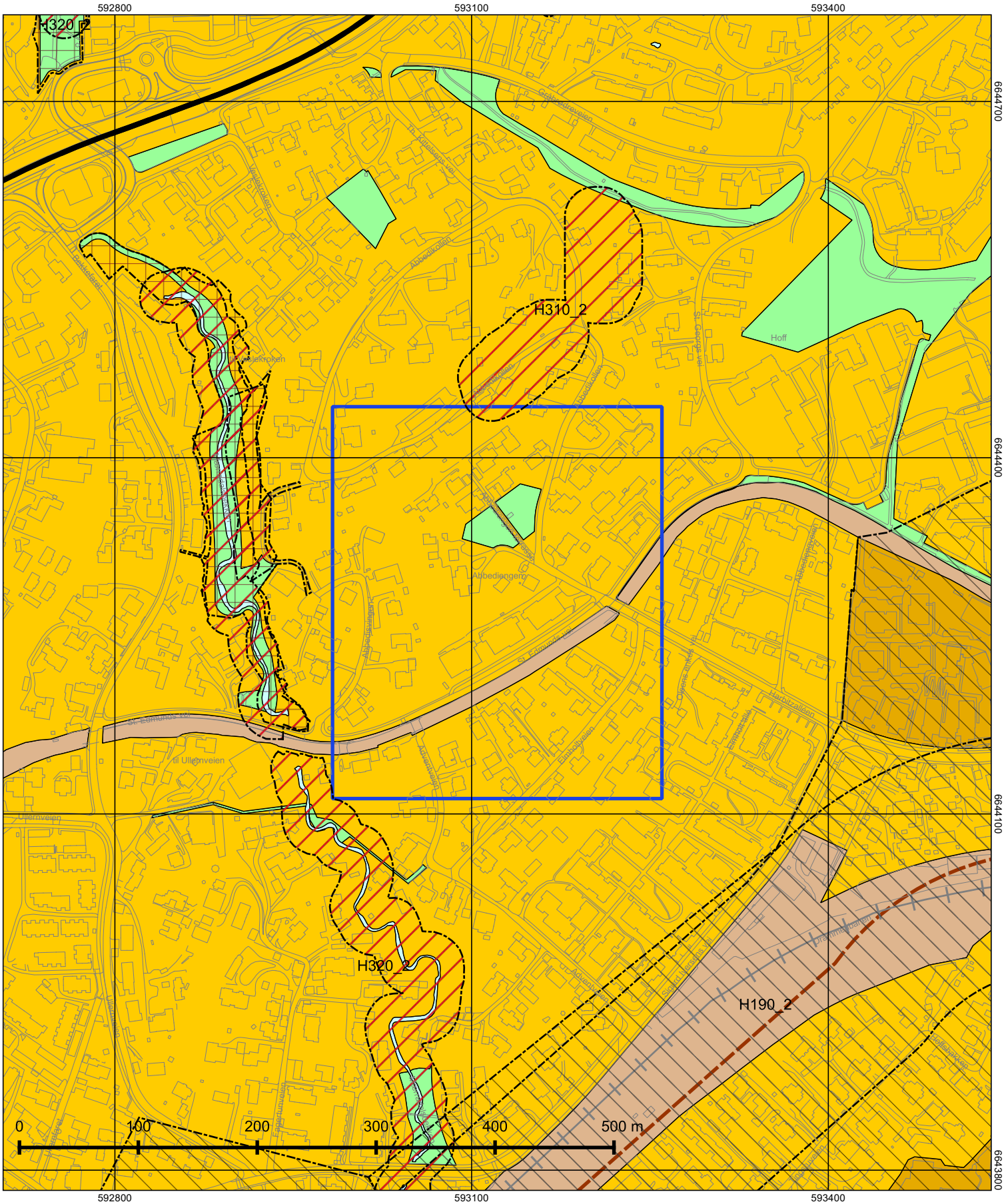
Gnr/Bnr: 30/42

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157275/86532064
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Harbitzalléen 20B

Nabolaget Abbedikollen - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

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	7 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

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
Montebello Linje 3	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 7.1 km

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	7 min
Rema 1000 Hoffsveien	8 min

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

VARER/TJENESTER

Harbitz Torg	7 min
Apotek 1 Harbitz Torg	7 min
Skøyen Vinmonopol	14 min

SPORT

Bestum skole	13 min
Ullern videregående	13 min
SATS Hoff	7 min
SATS Sjølyst	17 min

«Godt oppvekstmiljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

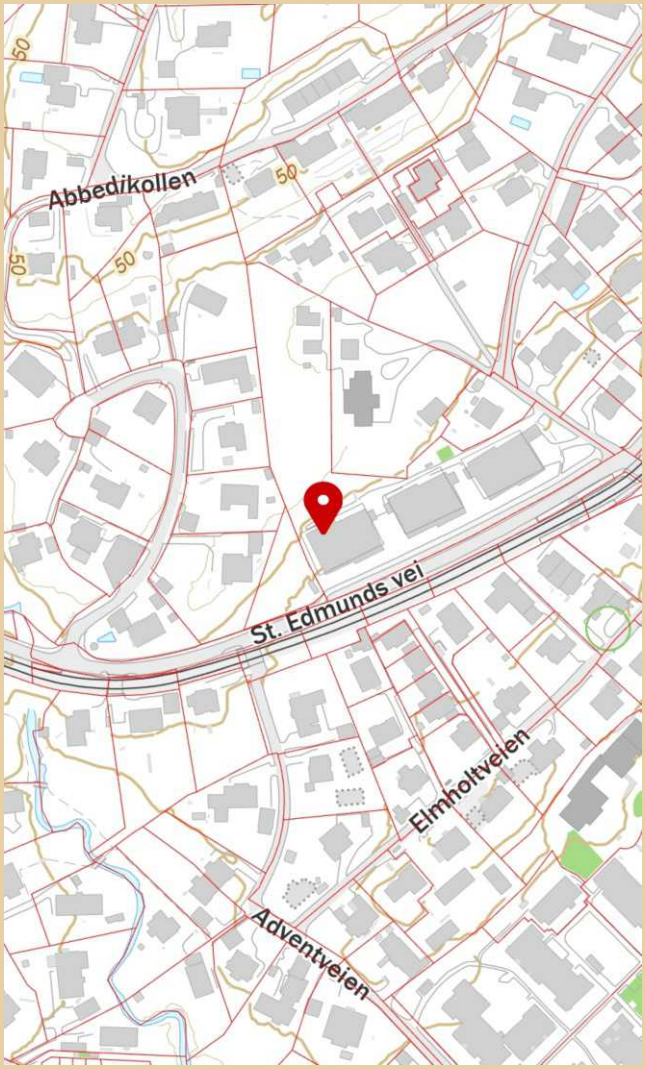
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601104011
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
971278528	ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE		Postboks 1975 Vika, 0125 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	30	42

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 544162 Tinglyst: 11.07.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

24.06.2011
Bente Hansen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/544162/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 14:57
Side 1 av 16

VEDLEGG 1
1 av 3

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	30	42	-	-

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
971 278 528	Abbediengen boligsameie	~~42~~	~~1/42~~

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2	Se vedlegg			12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				~~43~~	B	1	B
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 43 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Ny seksjon, seksjon 43, opprettes med eksisterende garasje som tilleggsdel til seksjon 43. Brøk øker.

av fellesareal

Rettet etter avtale med David Løffler 23/6-11 SIVA

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 7/6-11 Simon Vang

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

TORKJELL SIGURDSEN

2 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 19/4-11		TORHILDSEN-LARSEN	
Oslo 14/6-11		LARSBERTH	Iht. firmaattest

3 av 3

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 19/4-2011	[signature]	TORHILDSEN-LARSEN
Oslo 14/6-11	[signature]	(Sameie vedtak vedlagt)

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
30	42		43	**i Oslo kommune**

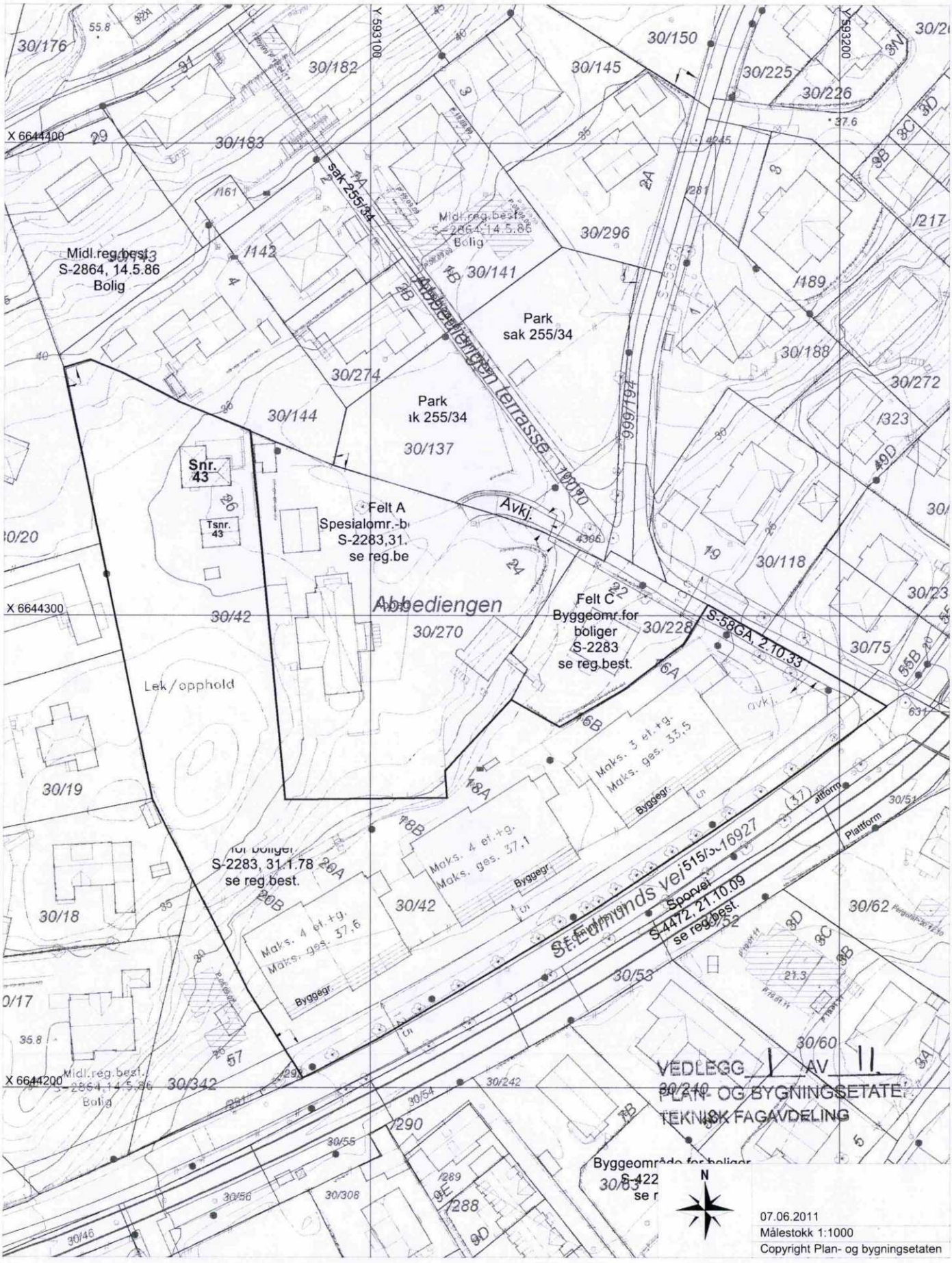
Dato	Underskrift	Stempel
24.06.2011	[signature]	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

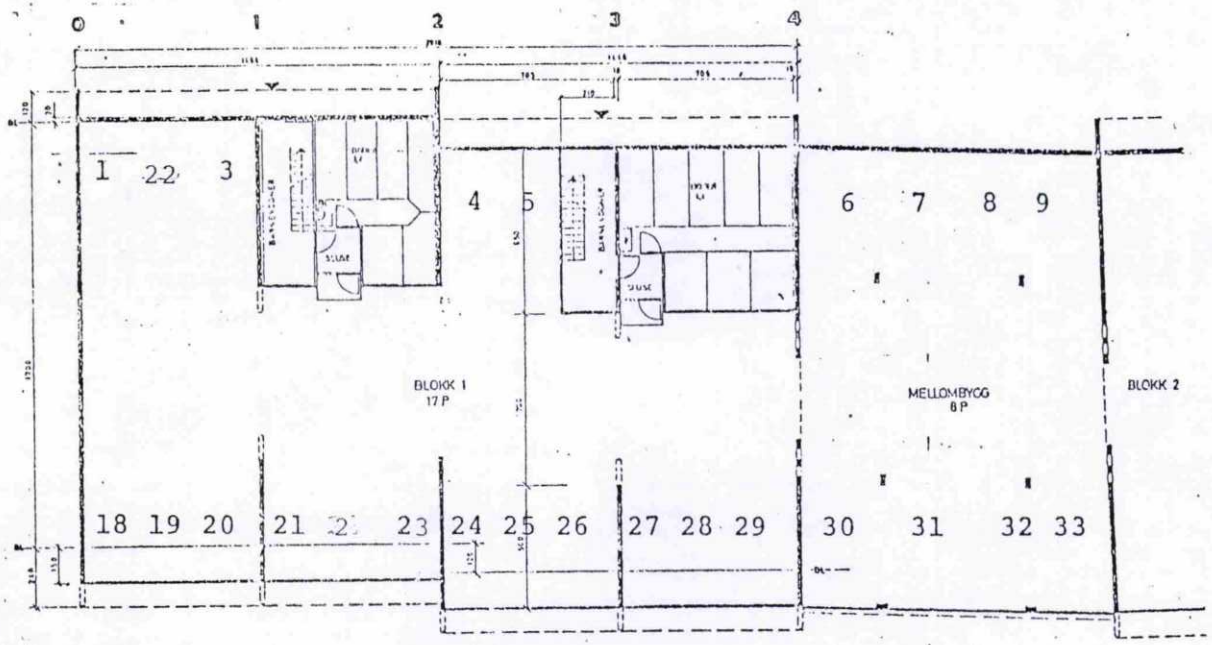
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Vedlegg reseksjoneringsbegjæringens punkt 3

snr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B
2	B	1	B
3	B	1	B
4	B	1	B
5	B	1	B
6	B	1	B
7	B	1	B
8	B	1	B
9	B	1	B
10	B	1	B
11	B	1	B
12	B	1	B
13	B	1	B
14	B	1	B
15	B	1	B
16	B	1	B
17	B	1	B
18	B	1	B
19	B	1	B
20	B	1	B
21	B	1	B
22	B	1	B
23	B	1	B
24	B	1	B
25	B	1	B
26	B	1	B
27	B	1	B
28	B	1	B
29	B	1	B
30	B	1	B
31	B	1	B
32	B	1	B
33	B	1	B
34	B	1	B
35	B	1	B
36	B	1	B
37	B	1	B
38	B	1	B
39	B	1	B
40	B	1	B
41	B	1	B
42	B	1	B
43	B	1	B
Sum Brøk		43	=Nevner i sameiet


Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
Park
sak 255/34
Abbediengen terrasse
Avkj.
Snr. 43
Tsnr. 43
Felt A
Spesialomr.-b
S-2283,31.
se reg.be
Abbediengen
Felt C
Byggeomr.for
boliger
S-2283
se reg.best.
S-58GA, 2.10.33
Lek/opphold
Maks. 3 et.+g.
Maks. ges. 33,5
Byggegr.
Maks. 4 et.+g.
Maks. ges. 37,1
Maks. 4 et.+g.
Maks. ges. 37,6
S-2283, 31.1.78
se reg.best.
St.Edmunds vei
Sporvei
S-4472, 21.10.09
se reg.best.
Plattform
VEDLEGG 1 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
07.06.2011
Målestokk 1:1000
Copyright Plan- og bygningsetaten
X 6644400
X 6644300
X 6644200
Y 593100
Y 593200



Oslo 30 / 5 1979

For Signe og Sigurd Rønne's dødsbo
iflg. fullmakt

Per Helweg
h.r.adv.

Garasje

VEDLEGG 2 AV 11

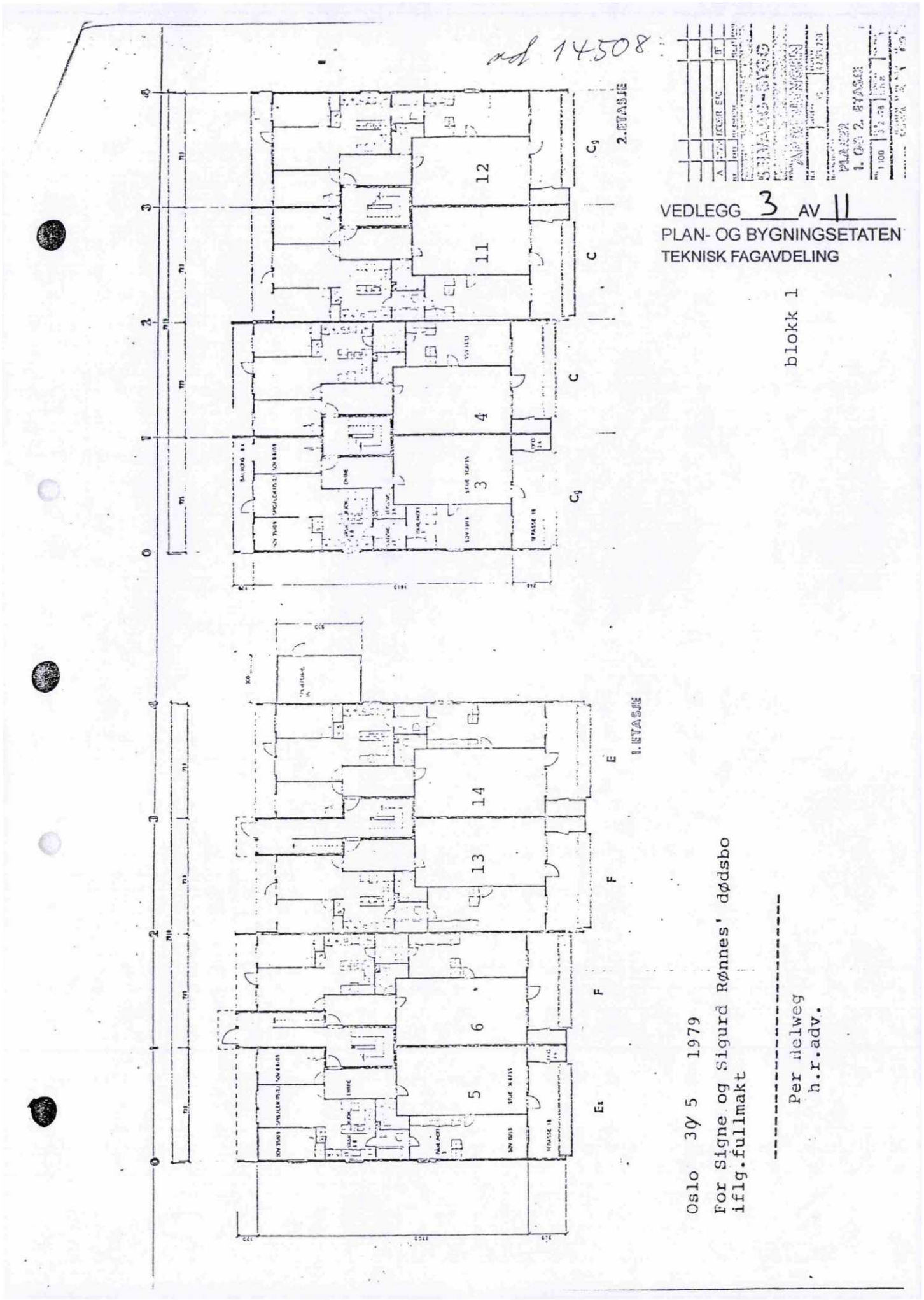
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

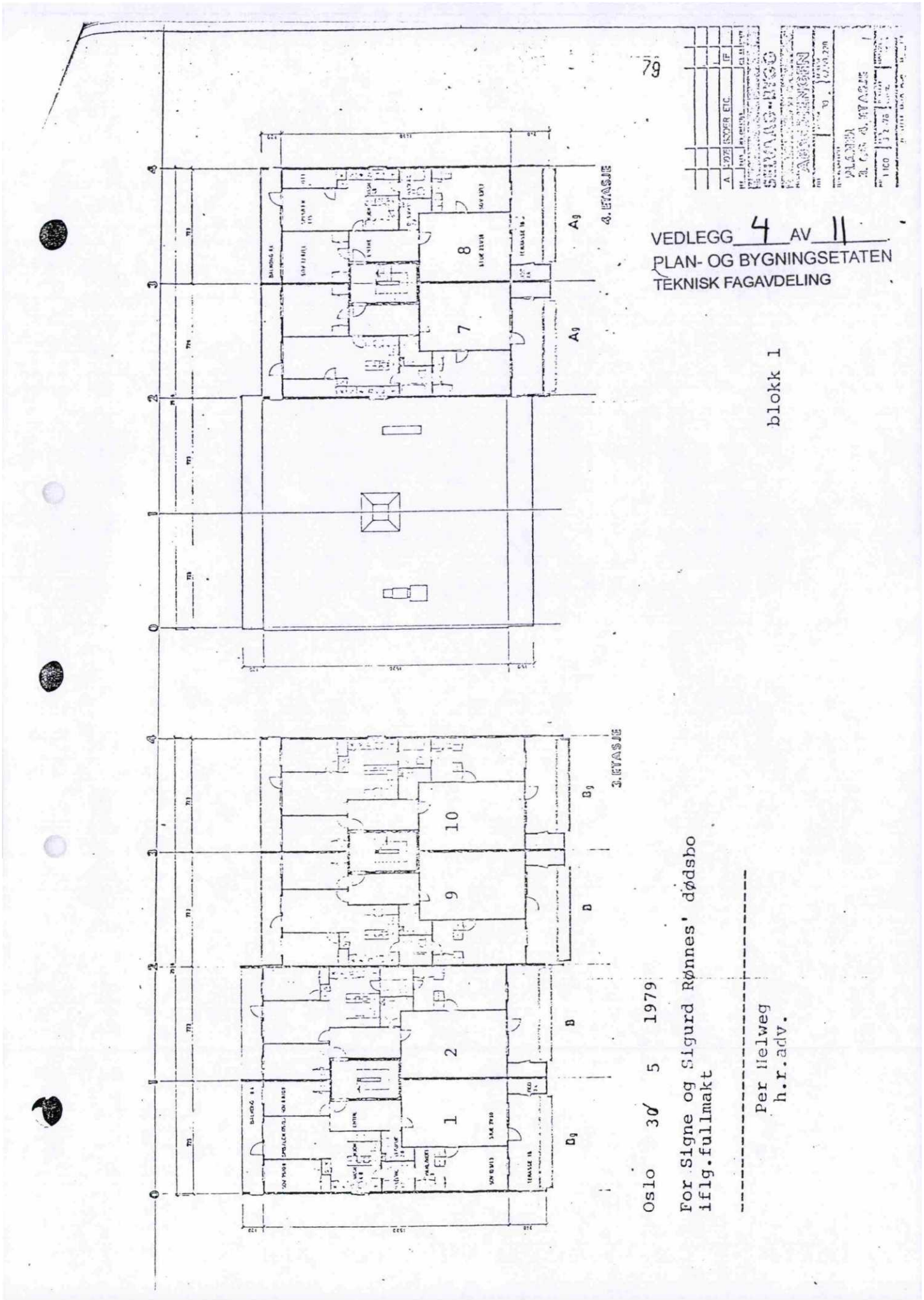
TEKNISK FAGAVDELING

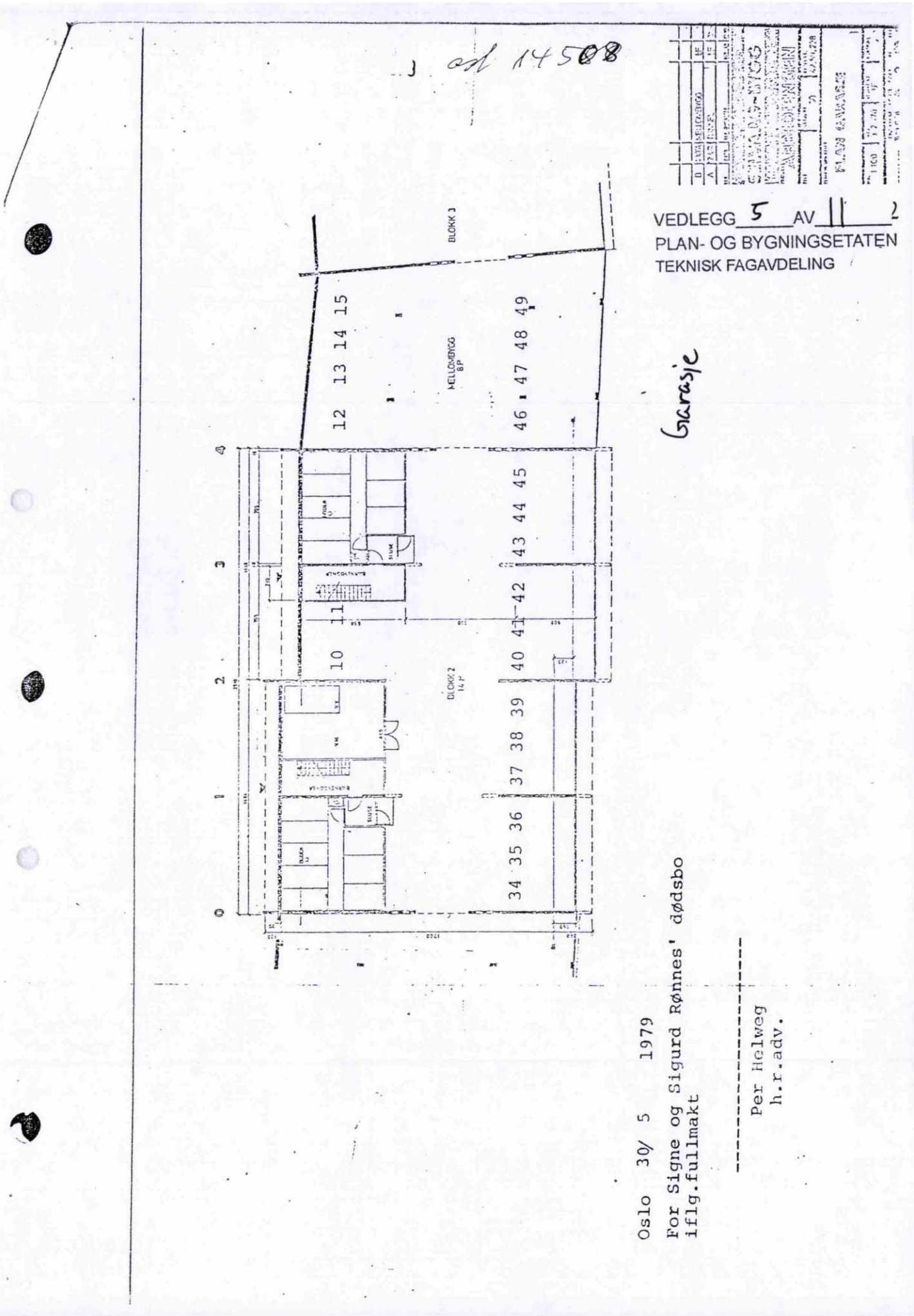
Kartverket

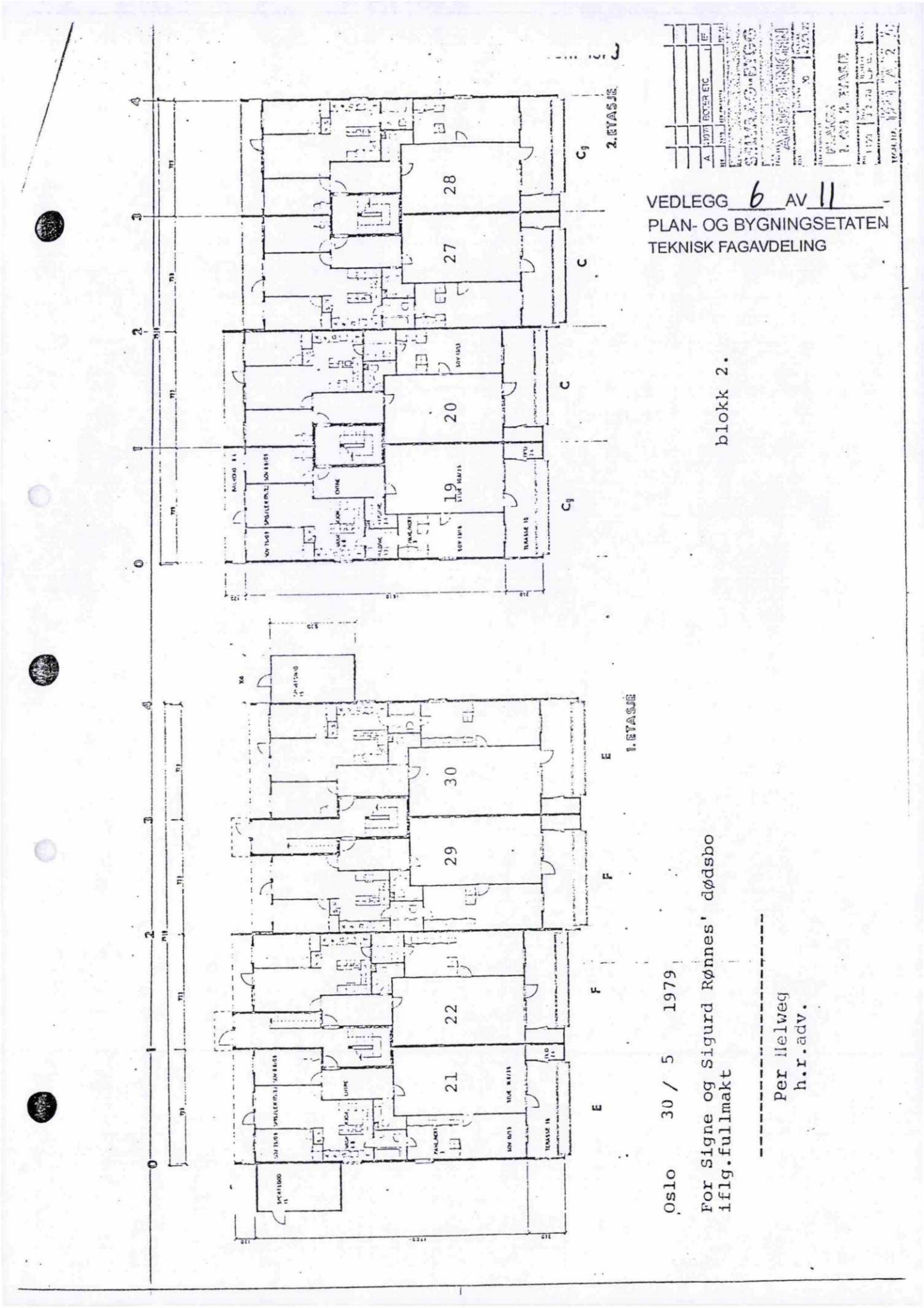
Attestert kopi av dok.nr. 2011/544162/200

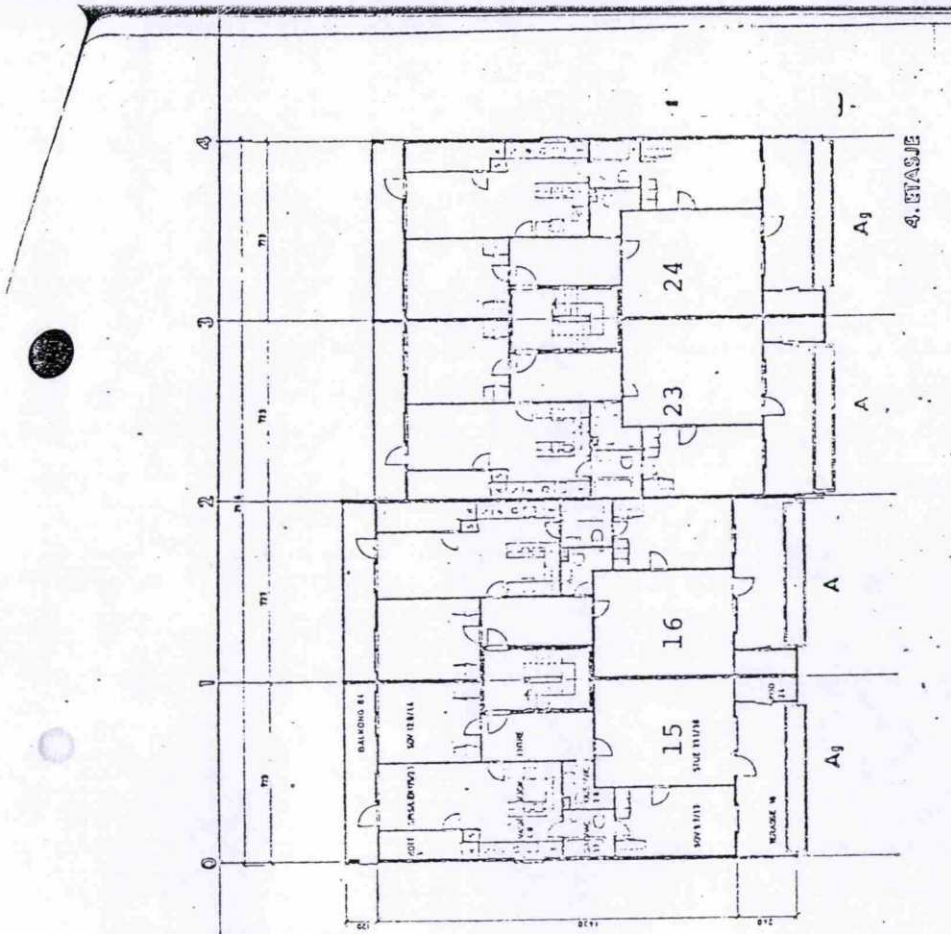
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 14:57

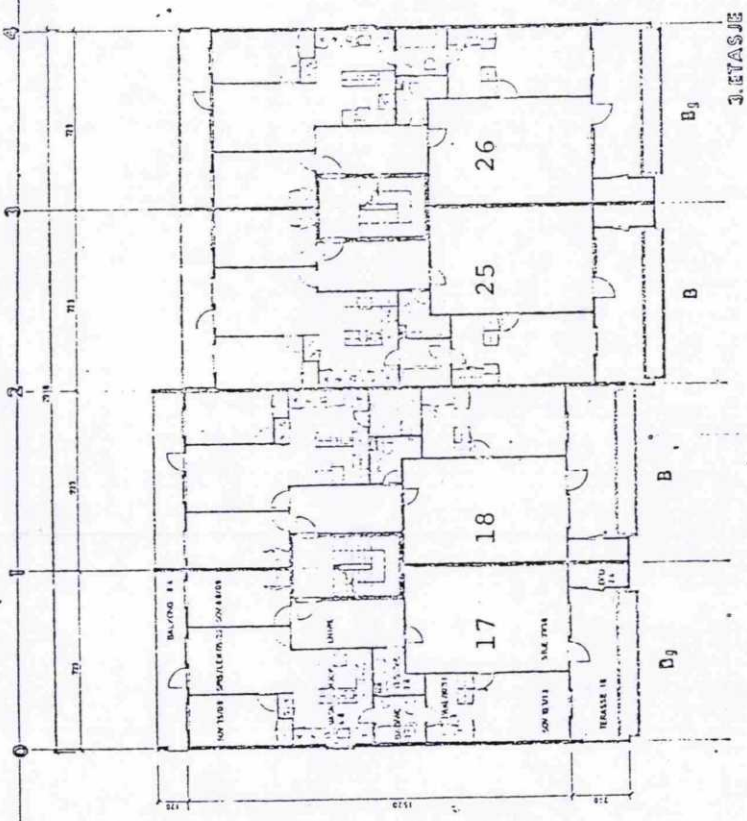

ad 14508
2.ETASJE
1.ETASJE
12
11
4
3
14
13
6
5
C
F
E
VEDLEGG 3 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
blokk 1
Oslo 30 5 1979
For Signe og Sigurd Rønnes' dødsbo
iflg.fullmakt
Per Helweg
h.r.adv.


79
VEDLEGG 4 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
blokk 1
3. ETASJE
3. ETASJE
Oslo 30/ 5 1979
For Signe og Sigurd Rønnes' dødsbo
iflg.fullmakt
Per Helweg
h.r.adv.


VEDLEGG 5 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Garasje
BLOKK 3
BLOKK 2
MELLOMBYGG
12 13 14 15
46 47 48 49
43 44 45
42
40 41
37 38 39
34 35 36
10 11
0 1 2 3 4
Oslo 30/ 5 1979
For Signe og Sigurd Rønnes' dødsbo
iflg.fullmakt
Per Helweg
h.r.adv.


2. ETASJE
1. ETASJE
blokk 2.
VEDLEGG 6 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Oslo 30 / 5 1979
For Signe og Sigurd Rønnes' dødsbo
iflg.fullmakt
Per Helweg
h.r.adv.





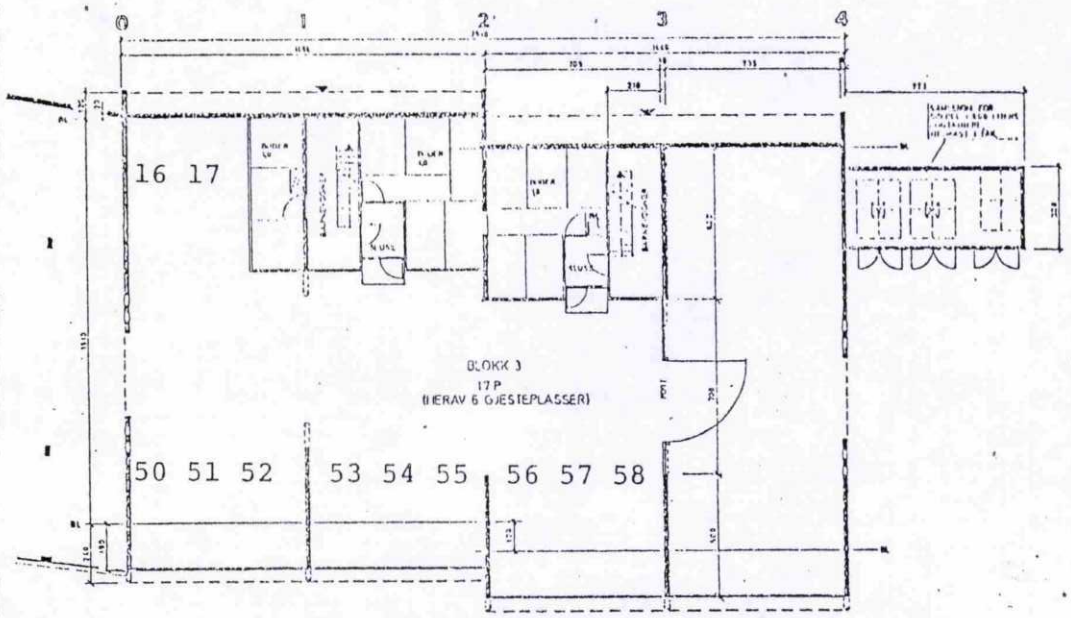
VEDLEGG 7 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

blokk 2.

Oslo 30/5 1979

For Signe og Sigurd Rønnes' dødsbo
iflg.fullmakt

Per Helweg
h.r.adv.



Garasje

Oslo 30 / 5 1979

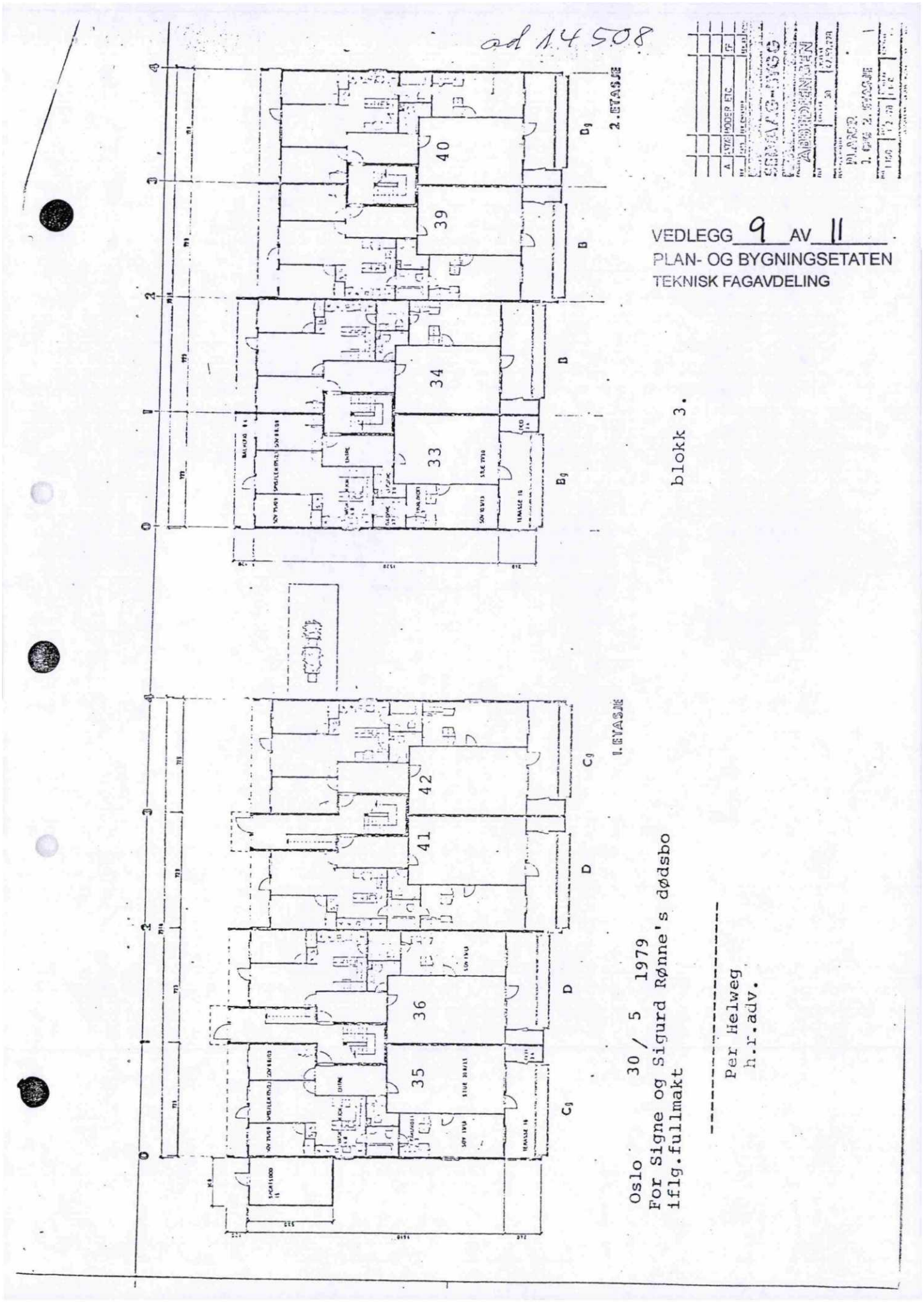
For Signe og Sigurd Rønne's dødsbo
iflg. fullmakt

Per Helweg
h.r.adv.

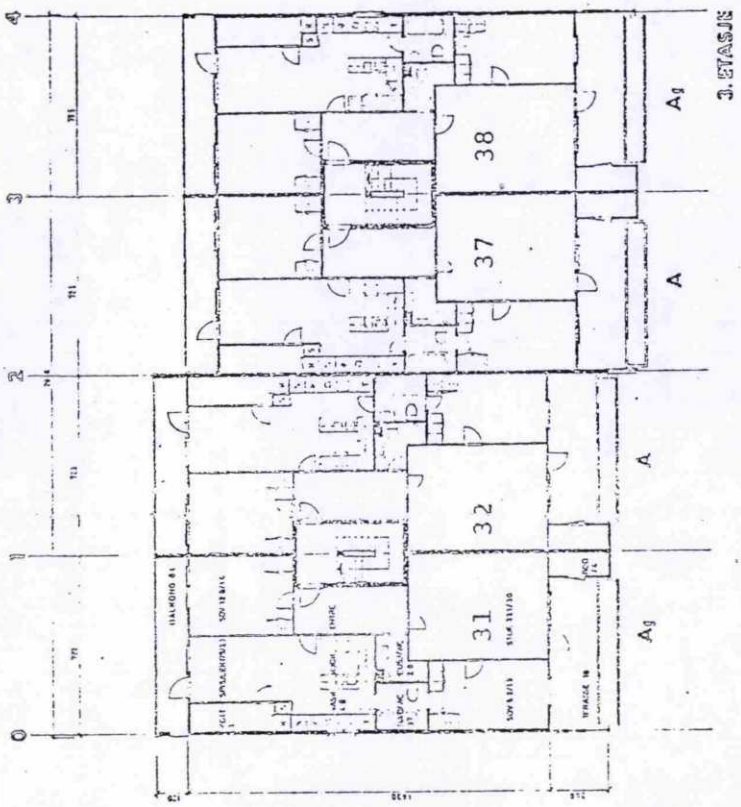
VEDLEGG 8 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/544162/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 14:57


ad 14508
2. ETASJE
1. ETASJE
40
39
34
33
42
41
36
35
VEDLEGG 9 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
blokk 3.
Oslo 30 / 5 1979
For Signe og Sigurd Rønne's dødsbo
iflg.fullmakt
Per Helweg
h.r.adv.

VEDLEGG 10 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



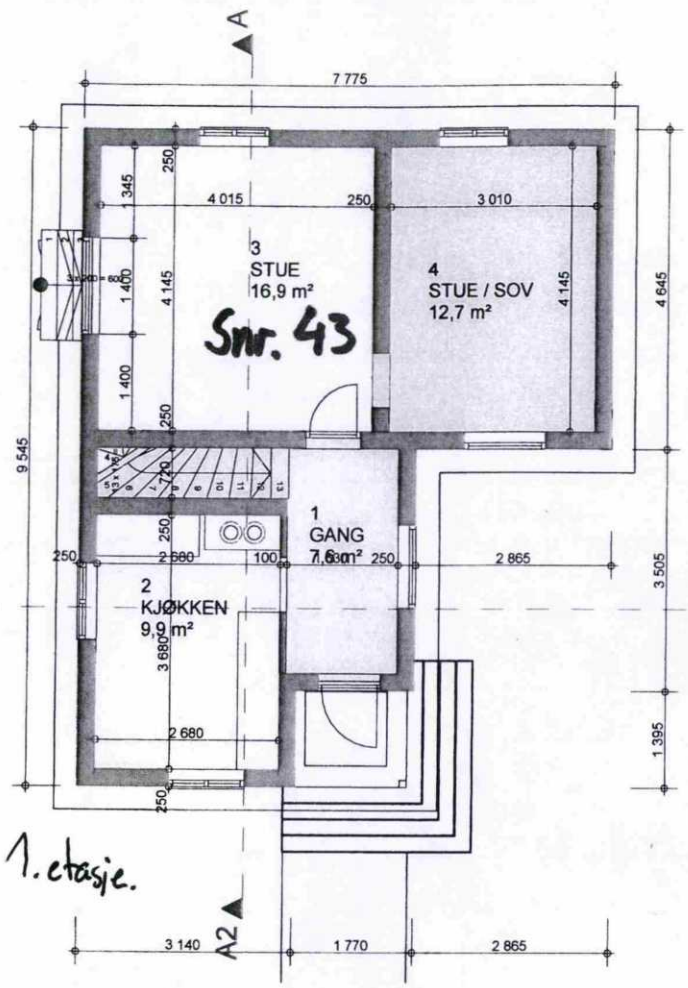
blokk 3.

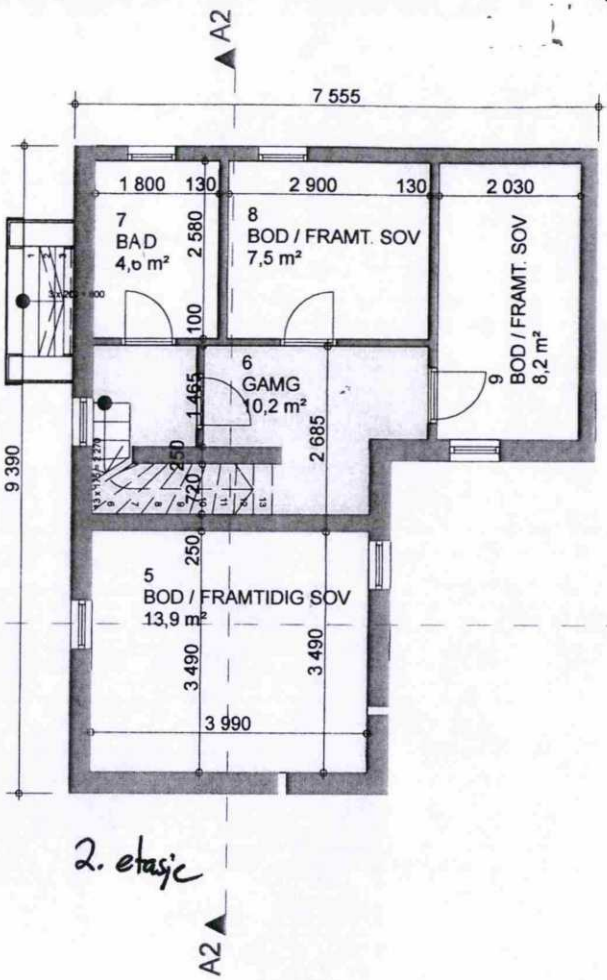
Oslo 3ø 5 1979

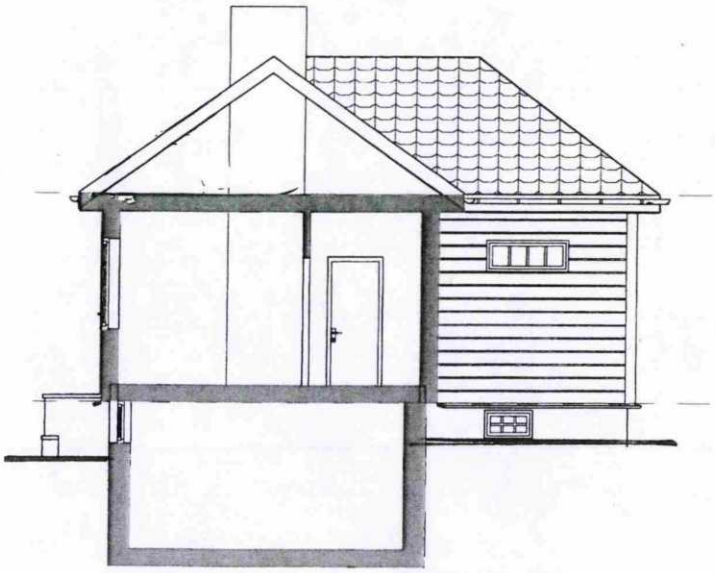
For Signe og Sigurd Rønne's dødsbo
iflg.fullmakt

Per Helweg
h.r.adv.

2







VEDLEGG 11 AV 11.
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

HARBITZ ALLE 26 G.B.NR 30 / 42 M 1:100

EKSISTERENDE BOLIG **02.12.2010**

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
P.A. Heuchsgate 25
3770 Kragerø
Tlf 35 98 33 00
Fax. 35 98 29 80

- 6 JUNI 1979 14508

BEGJÆRING

til

Oslo Byskriverembete

Begjæringen gjelder oppdeling i eierseksjoner av Harbitzalléen 16, 18 og 20 samtlige beliggende på gnr. 30 bnr. 42 i Oslo.

1. På eiendommen er oppført 3 boligblokker med tilsammen 42 leiligheter med biloppstillingsplasser. Hele eiendommen begjæres oppdelt i 42 selveierseksjoner.

2. Hver selveierseksjon består av en ideell andel av eiendommen tilsvarende 1/42. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over den leilighet og den(de) biloppstillingsplasser som i henhold til vedlagte fordelingsliste er tillagt seksjonen.

3. Sameiet er organisert under navnet "Harbitzalléen Boligsameie" og sameiets fellesutgifter fordeles på den enkelte seksjon forholdsmessig etter kjøpesummene ifølge utgangsskjøtene.

Oslo, 30.mai 1979

for Signe og Sigurd Rønne's dødsbo
iflg.fullmakt.

Per Helweg (S)
H.r.adv.

Vedlegg: 1. Fordelingsliste m/tinglysningsgjenpart
2. Situasjonsplan og leilighetsplaner med tinglysningsgjenpart.

Riktig avskr. 1/14

- 6 JUNI 1979

Seksj.nr.	Adresse	Gar.nr.	Etg.	areal m2	Terr/ Balk.	Bl.nr.	Ant. rum
1	Harbitzalléen 20 B	18	3.	99	1+1	1	4
2	" "	19	3.	99	1+1	1	4
3	" "	20+3	2.	106	1+1	1	4
4	"	21	2.	106	1+1	1	4
5	" "	22+1	1.	112	1	1	4
6	" "	23	1.	103	2	1	3
7	" 20 A	2,4,6, 7,8,I3 og I4.	4.	93	1+1	1	3
8	" "	5,30, 3I og 32.	4.	93	1+1	1	3
9	" "	24	3.	99	1+1	1	4
10	" "	25	3.	99	1+1	1	4
11	" "	26	2.	106	1+1	1	4
12	" "	27	2.	106	1+1	1	4
13	" "	28	1.	103	2	1	3
14	" "	29	1.	112	2	1	4
15	" 18 B	9	4.	93	1+1	2	3
16	" "	34	4.	93	1+1	2	3
17	" "	35	3.	99	1+1	2	4
18	" "	36	3.	99	1+1	2	4
19	" "	37	2.	106	1+1	2	4
20	" "	38	2.	106	1+1	2	4
21	" "	39+33	1.	112	2	2	4
22	" "	10	1.	103	2	2	3
23	" 18 A	11	4.	93	1+1	2	3
24	" "	40,46, 47,48 og 49.	4.	93	1+1	2	3
25	" "	41	3.	99	1+1	2	4
26	" "	42	3.	99	1+1	2	4
27	" "	43	2.	106	1+1	2	4
28	" "	44	2.	106	1+1	2	4
29	" "	45	1.	103	2	2	3
30	" "	12	1.	112	2	2	4
31	" 16 B	15	3.	93	2	3	3
32	" "	16	3.	93	2	3	3
33	" "	17	2.	99	1+1	3	4
34	" "	50	2.	99	1+1	3	4
35	" "	51	1.	106	1+1	3	4
36	" "	52	1.	96	2	3	3
37	" 16 A	53	3.	93	1+1	3	3
38	" "	54	3.	93	2	3	3
39	" "	55	2.	99	1+1	3	4
40	" "	56	2.	99	1+1	3	4
41	" "	57	1.	96	2	3	3
42	" "	58	1.	106	1+1	3	4

Oslo 30 Ø 5. 1979

For Signe og Sigurd Rønnes' dødsbo

ifllg.fullmakt

Per Helweg

hbr.adv.oklat

SITUASJONSKART
over
Gnr 30 Bnr 42-59-228
Areal: 13720,0 m²
Plate: NVD 3111
Sjnr 1111/77
M: 1 : 500

OSLO BYPLANKONTOR

TS/LSt - gnr. 30 bnr. 42 + 59 + 228.

Resultat

Eiendommene regulert til byggeområde for boliger ifølge byutvalgsvedtatte siste vedtak, sak 211/77 av 29.6.-77:

* Forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 30 bnr. 42,59 og 228, Abbedsengen, til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg, og spesialområde, anlegg som på grunn av historisk og antikvarisk verdi bør søkes bevart."

Maks. utnyttelsesgrad for arealet er 0.5.
Saken skal stadfestes.

Områdegrense for regulert trafikkformål, feltavgrensning, byggegrense (bygningenes plassering), etasjeantall og gesimshøyde er vist.

Forøvrig henvises til retningslinjer for søknad om byggetillatelse, samt forslag til reguleringsbestemmelser (sak 211/77) som følger vedlagt.
Ett eksemplar av reguleringsbestemmelsene skal følge byggemeldingen.

Oslo byplankontor, den 26. september, 1977
administrasjonsavdelingen

Vidar Guttormsen
e.bem.

Thorvald Salte

Gnr 30 bnr 42-59-228
Situasjonskartet er rettet.
Oslo byplankontor den 12 oktober 1979
administrasjonsavdelingen
Vidar Guttormsen
e.bem.

6 JUNI 1979

SELVAAG-BYGG

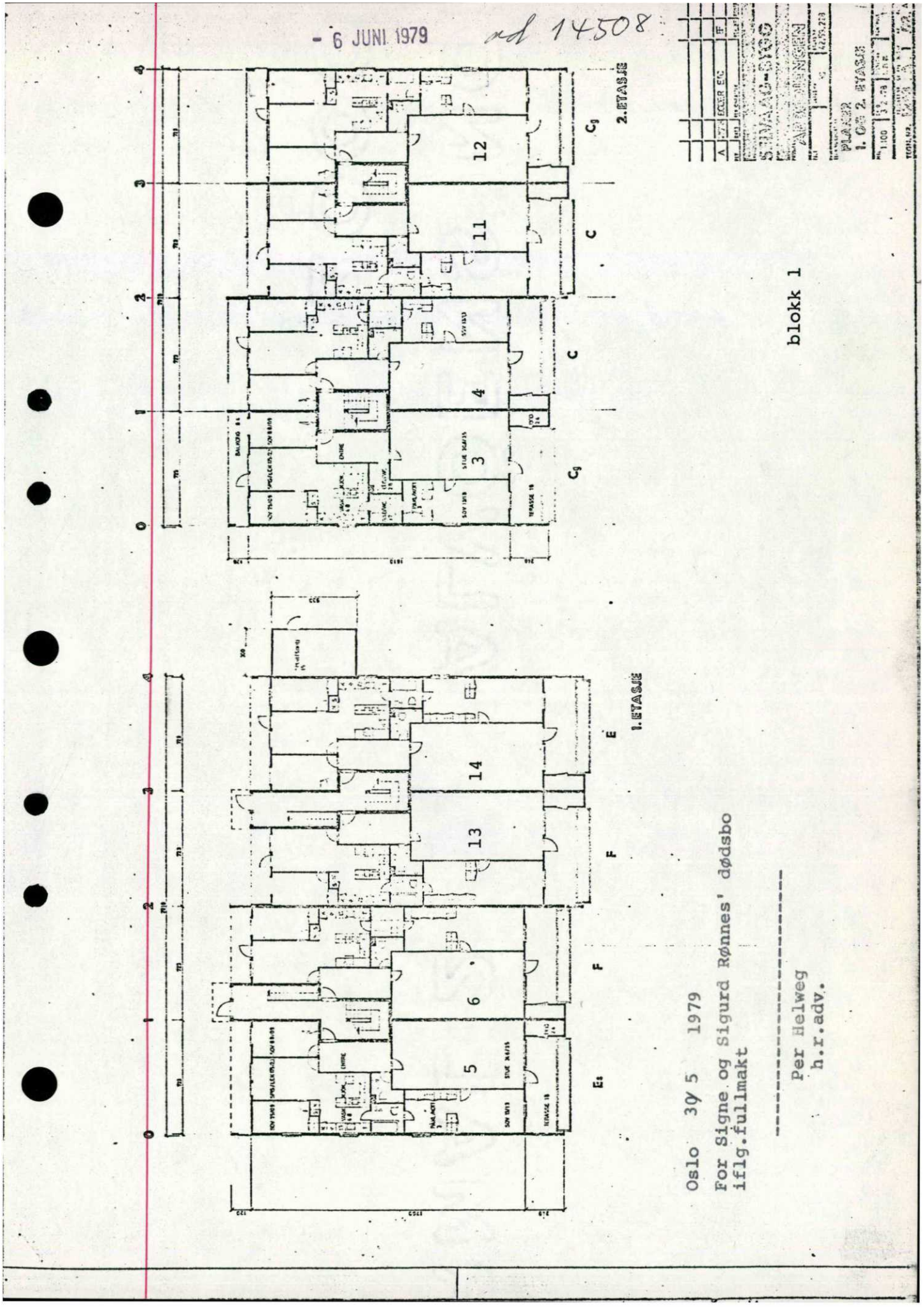
ABBEDSENGEN

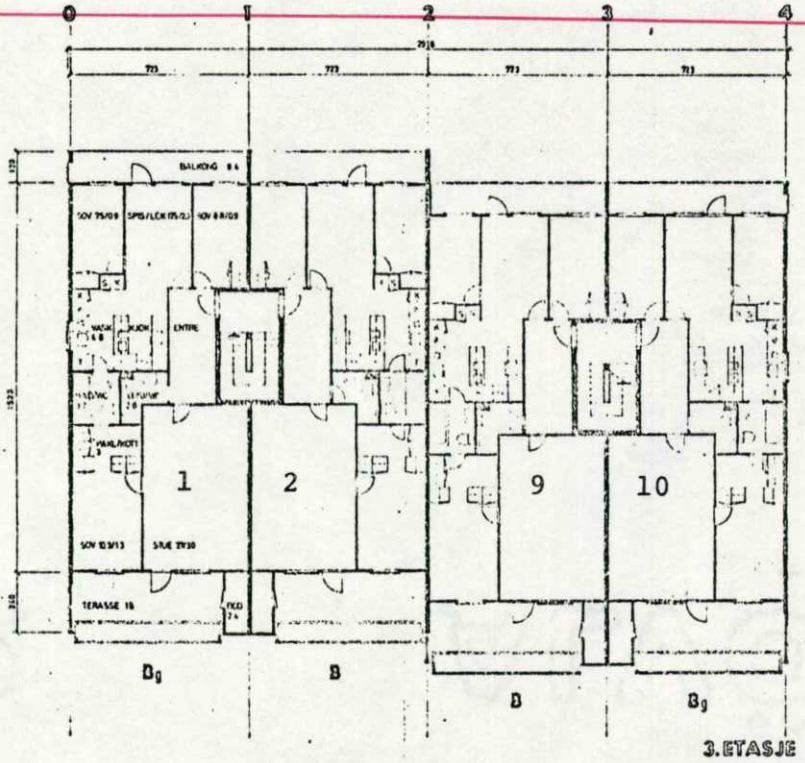
SITUASJONSPLAN

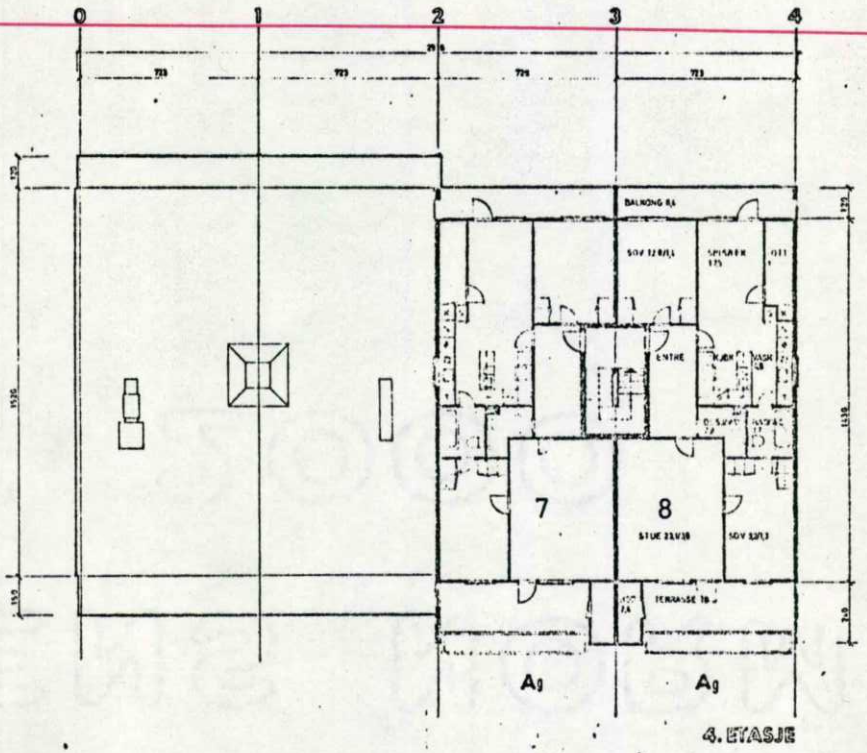
1:500

TEGN.NR. 1263 U

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/14508/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 15:32


- 6 JUNI 1979
ad 14508
2. ETASJE
1. ETASJE
blokk 1
Oslo 30 5 1979
For Signe og Sigurd Rønnes' dødsbo
iflg.fullmakt
Per Helweg
h.r.adv.





Oslo 30/ 5 1979

For Signe og Sigurd Rønnes' dødsbo
iflg.fullmakt

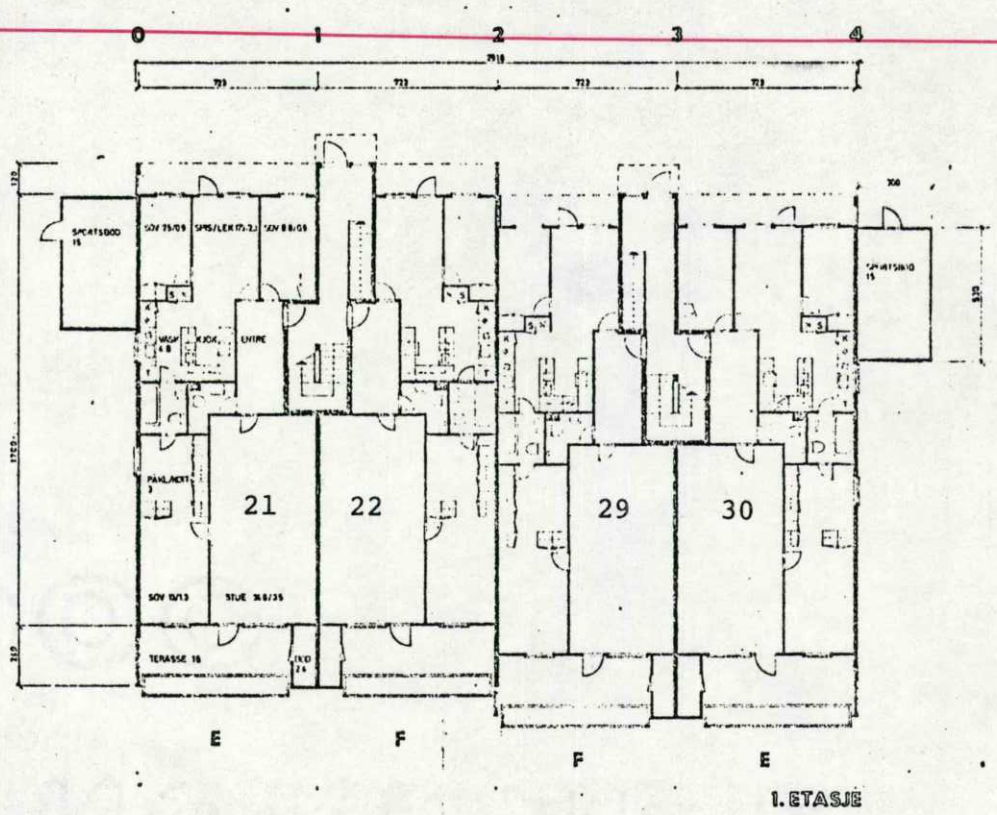
Per Helweg
h.r.adv.

blokk 1

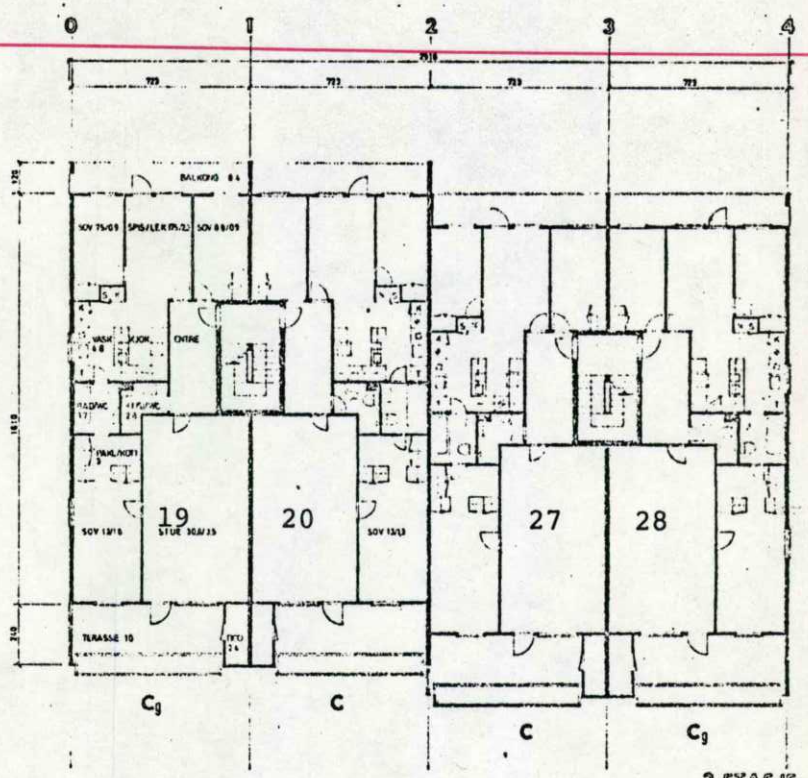
- 6 JUNI 1979 -

SELVAAG-BYGG
PLANER
3. OG 4. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/14508/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 15:32



1. ETASJE



2. ETASJE

- 6 JUNI 1979

Oslo 30 / 5 1979

For Signe og Sigurd Rønnes' dødsbo
iflg.fullmakt

Per Helweg
h.r.adv.

blokk 2.

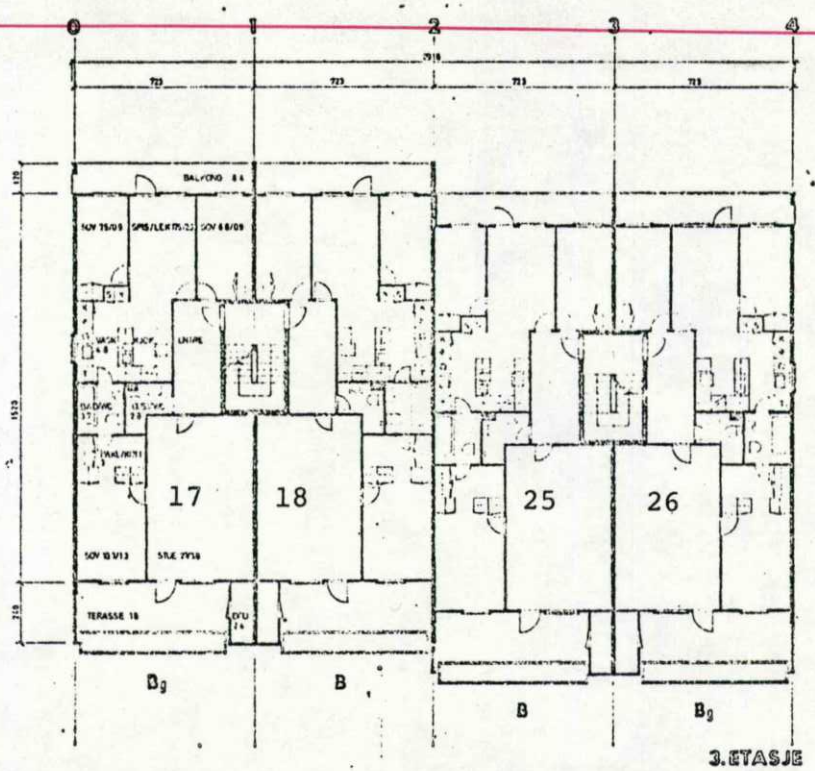
A	1979	BODER ETC	EF

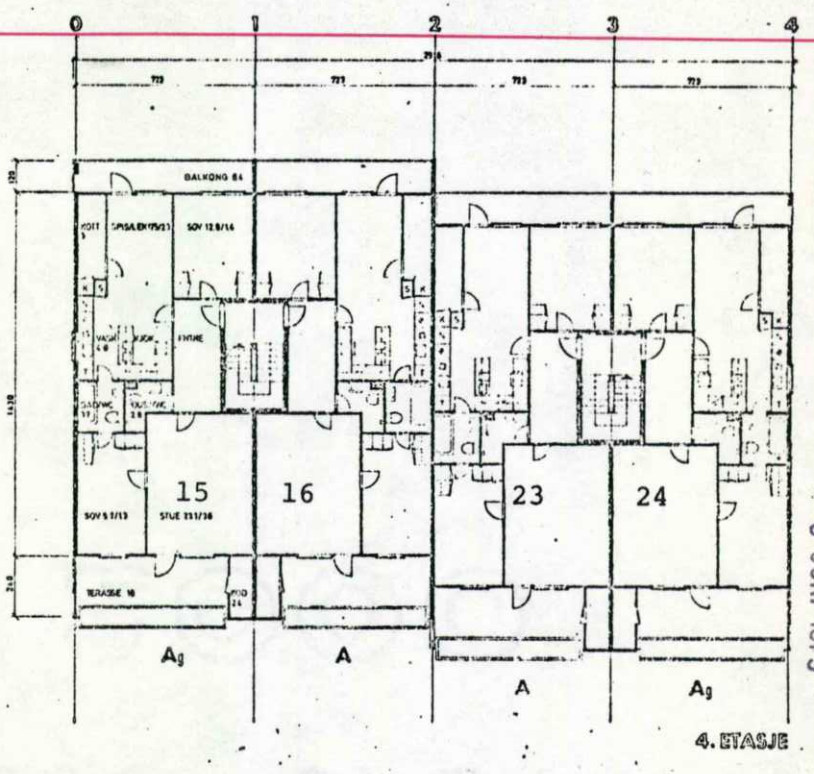
SELVAAG-BYGG

ARBEIDSTEGNING

PLANER
1. OG 2. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/14508/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 15:32





- 6 JUNI 1979 -

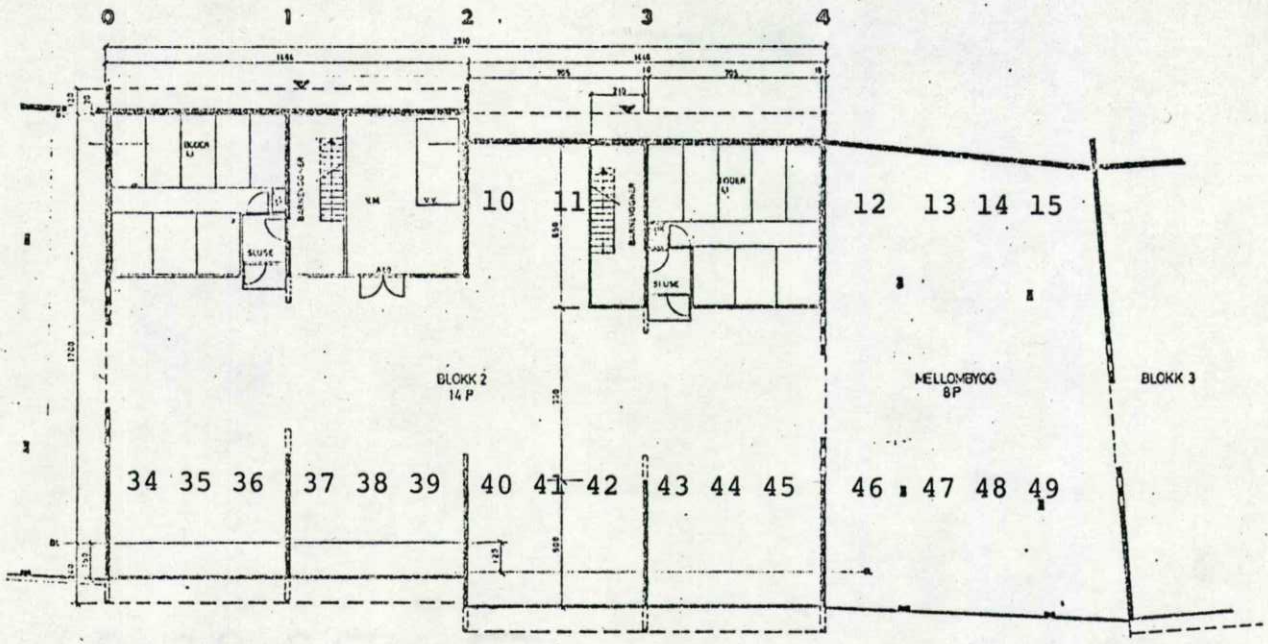
Oslo 30 / 5 1979

For Signe og Sigurd Rønnes's dødsbo
iflg.fullmakt

Per Helweg
h.r.adv.

blokk 2.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/14508/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 15:32
Side 7 av 14



Oslo 30/ 5 1979

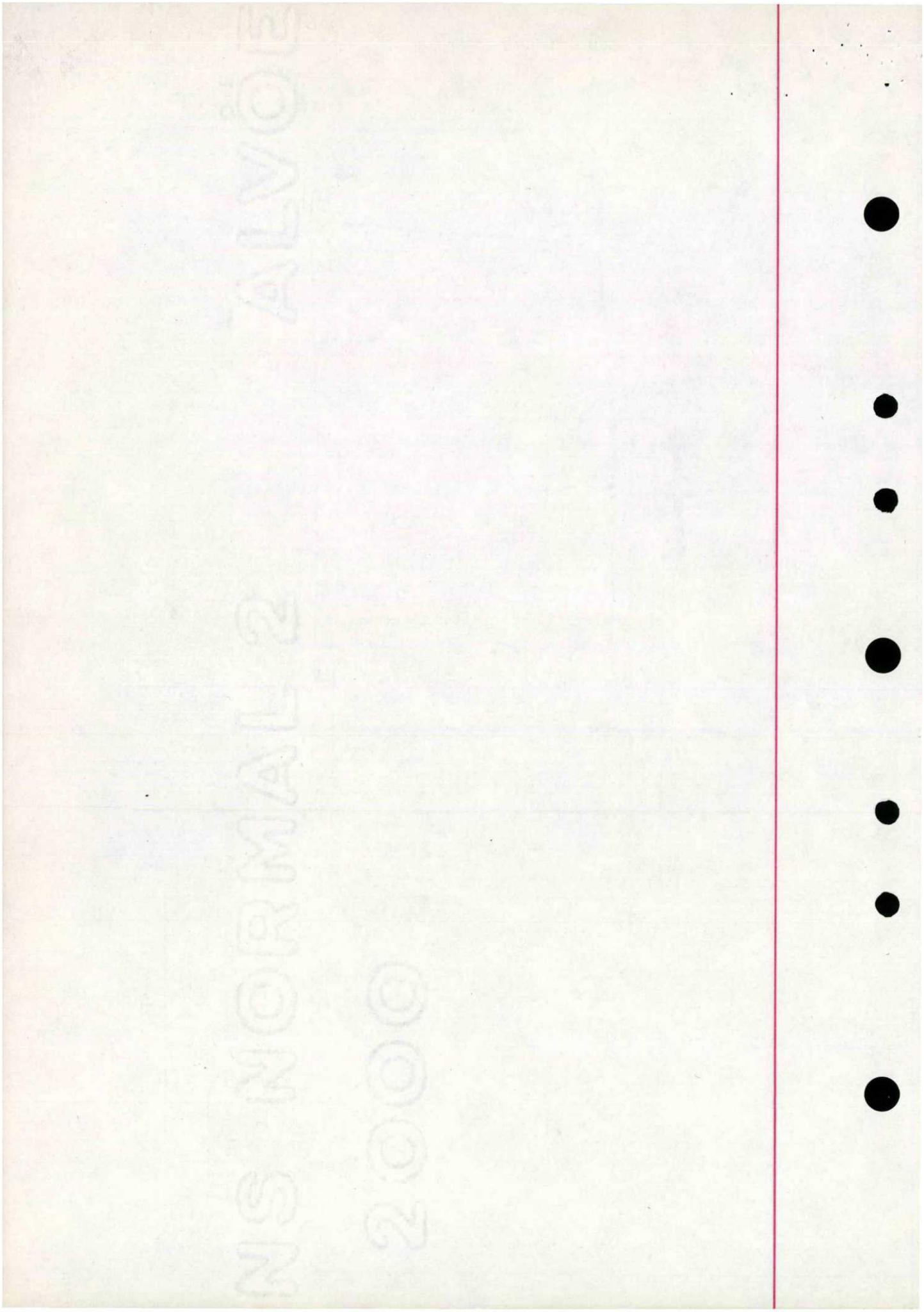
For Signe og Sigurd Rønnes' dødsbo
iflg.fullmakt

Per Helweg
h.r.adv.

9 JUNI 1979

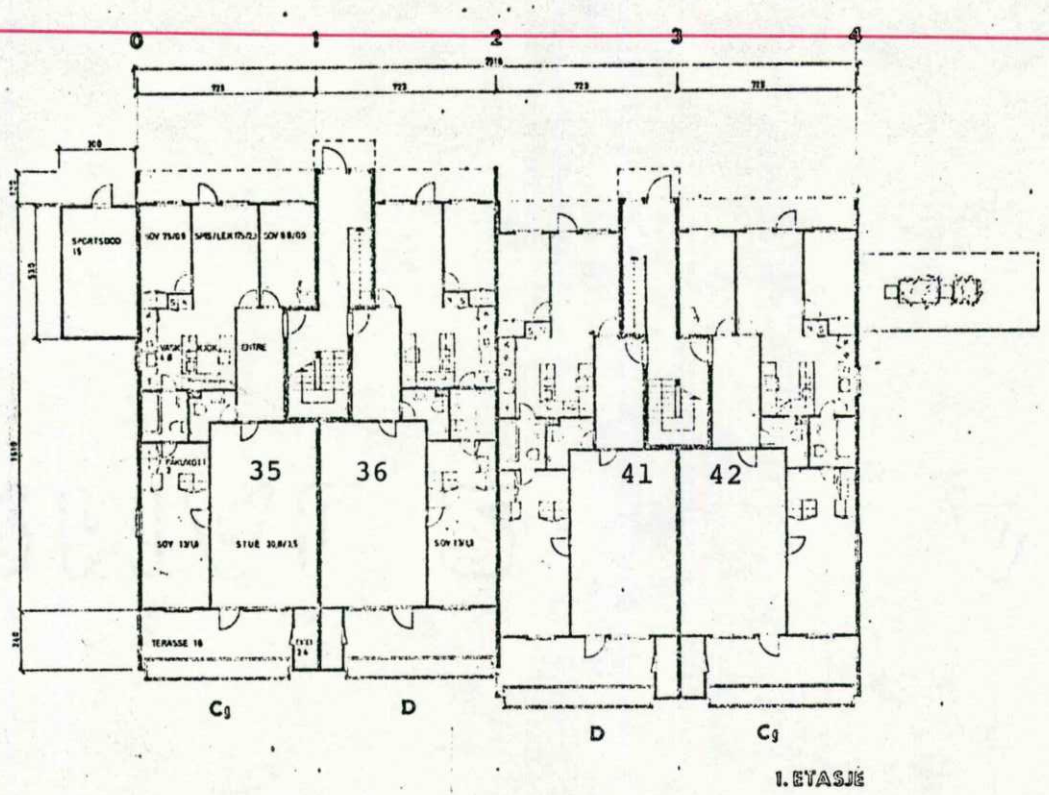
1979/14508

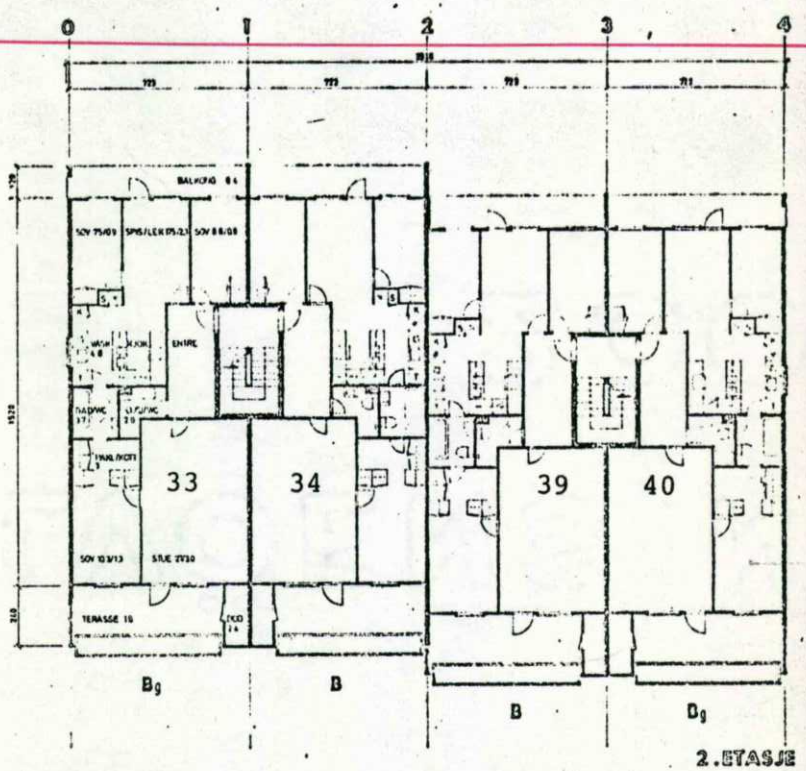
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/14508/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 15:32


NGO 2000
ANLAGD

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1979/14508/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 15:32





- 6 JUNI 1979

ad 14508

Oslo 30 / 5 1979
For Signe og Sigurd Rønne's dødsbo
iflg.fullmakt

Per Helweg
h.r.adv.

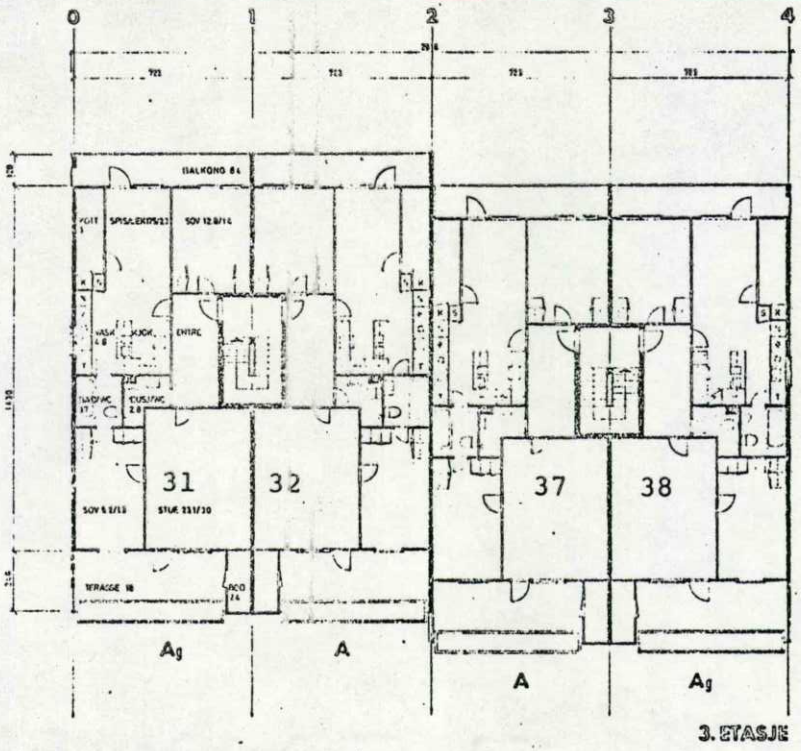
blokk 3.

A	1976	PODER ETC.	GF

SEMAG-BYGG
ABSOLUTEN-SEN
PLANER
1. OG 2. ETASJE
1:100 1-2-79
TEGN.NR. 1979 A 3 28

Side 10 av 14

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/14508/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 15:32



Oslo 30 5 1979

For Signe og Sigurd Rønne's dødsbo
iflg.fullmakt

Per Helweg
h.r.adv.

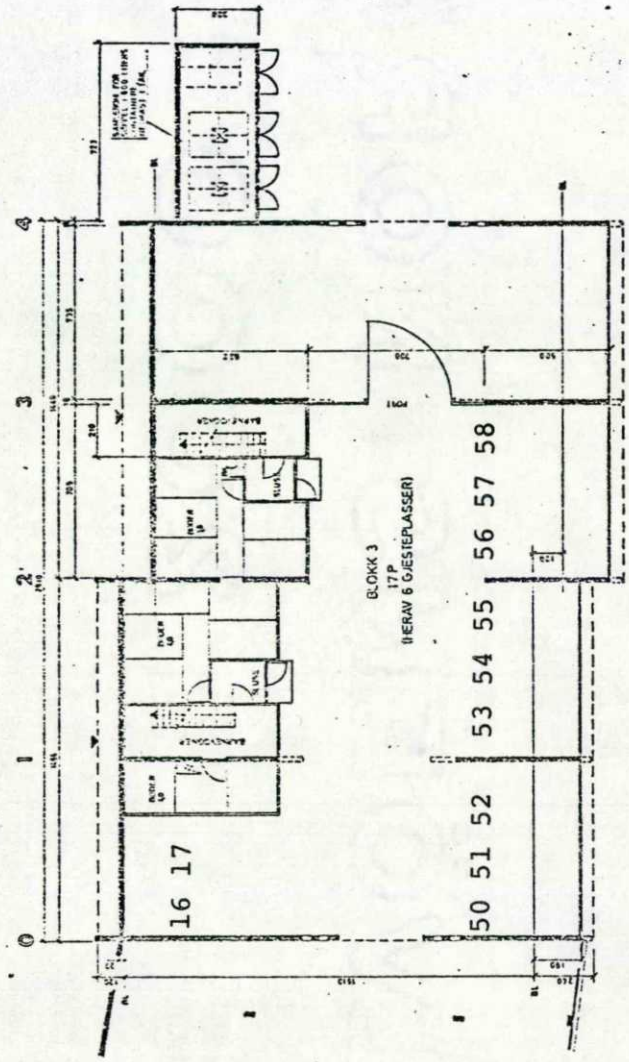
blokk 3.

- 6 JUNI 1979

A ENDR. ETC
SEMMAS-BYGG
ABBEDIENGEN
PLAN
3. ETASJE

Side 11 av 14

- 6 JUNI 1979

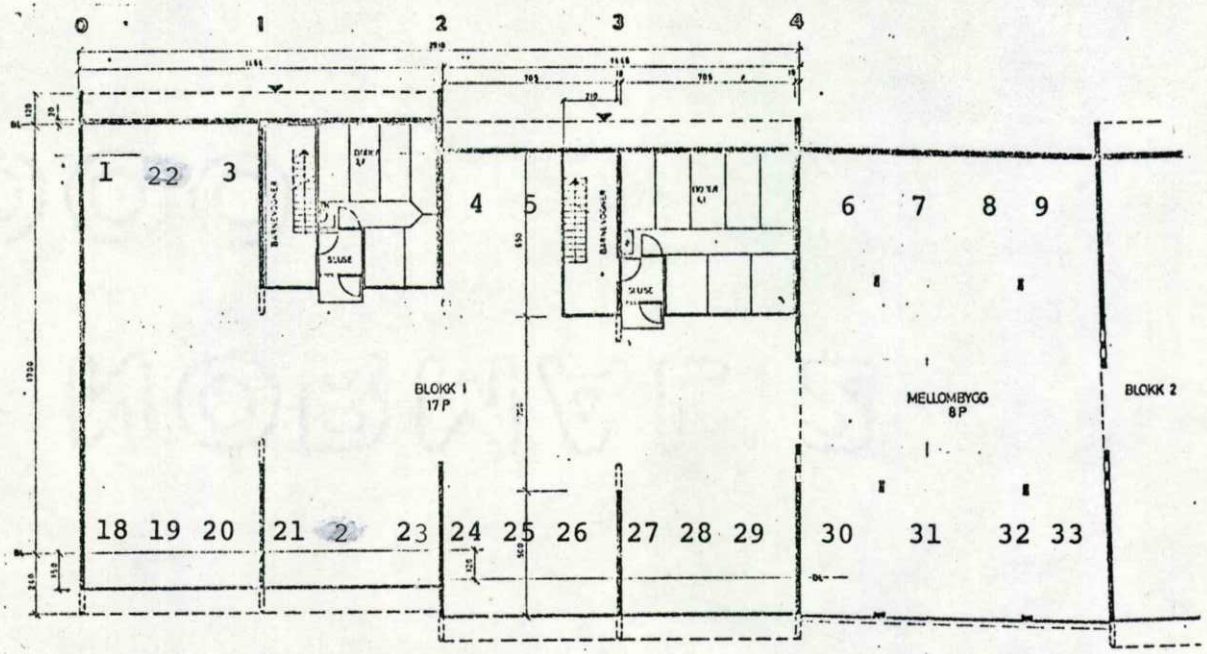


Oslo 30 / 5 1979

For Signe og Sigurd Rønne's dødsbo
iflg. fullmakt

Per Helweg
h.r.adv.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/14508/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 15:32



Oslo 30 / 5 1979

For Signe og Sigurd Rønne's dødsbo
iflg. fullmakt

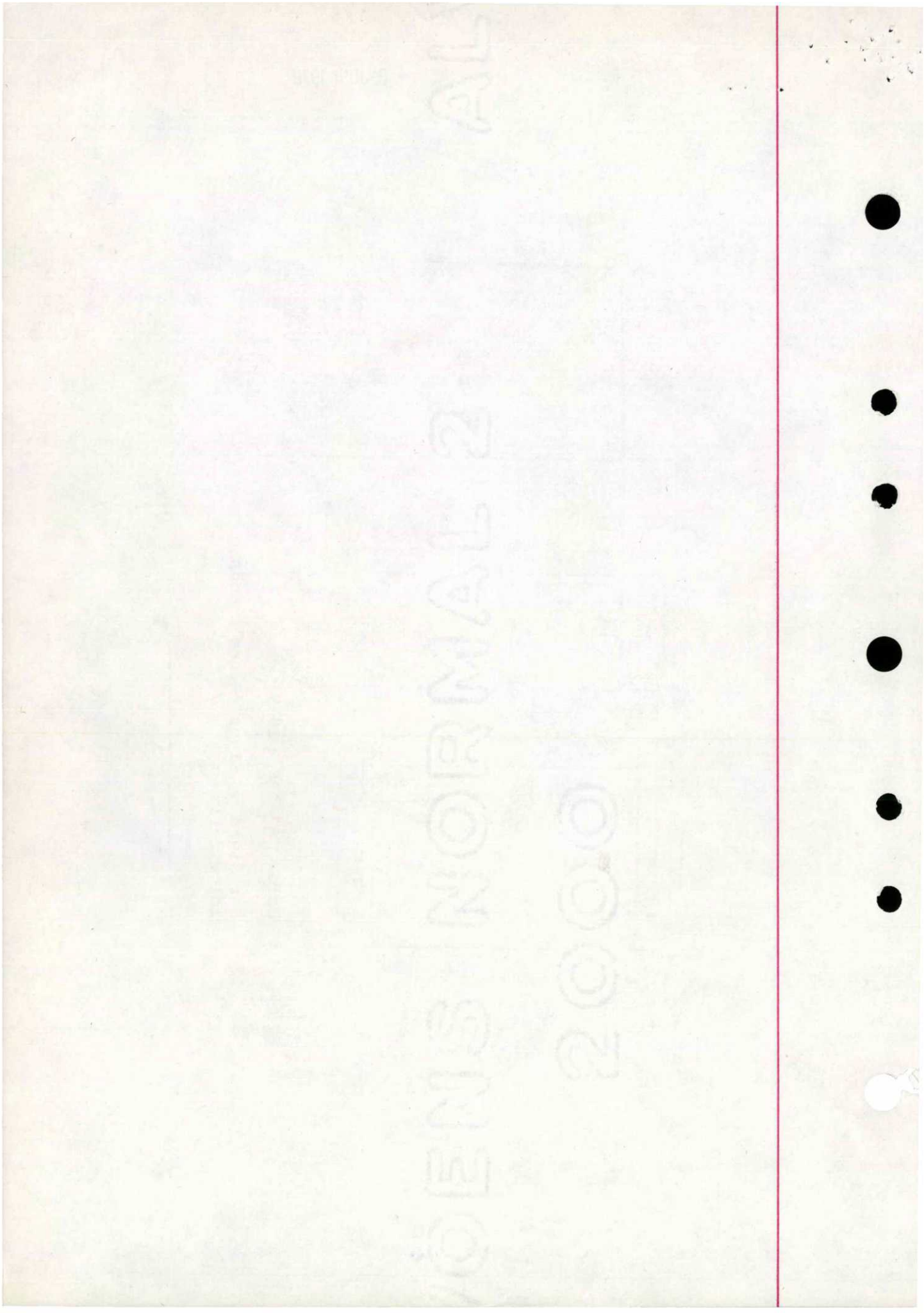
Per Helweg
h.r.adv.

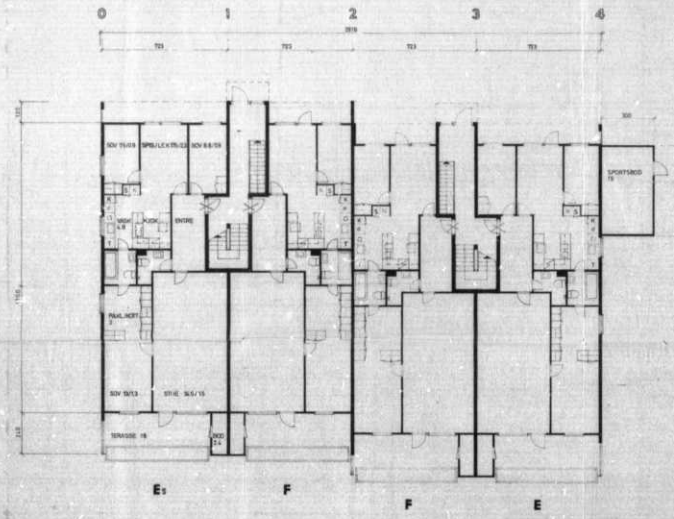
Rcd 14508.

6 JUNI 1979

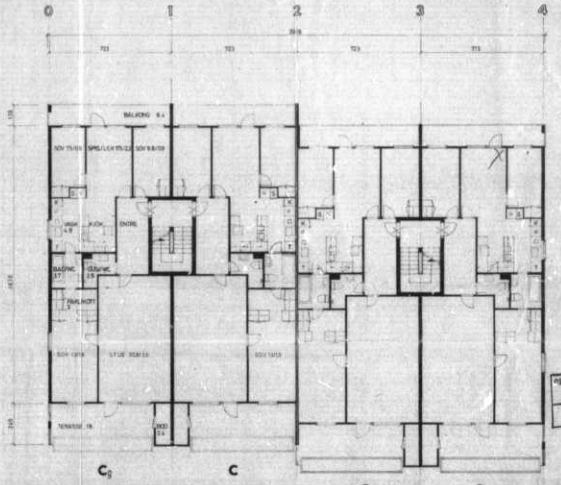
SELVAAG-BYGG
ABBEDIENGEN
PLAN GARASJE

Side 13 av 14





1. ETASJE



2. ETASJE

11

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	GODKJ.
A	4.1078	BODER ETC	RF	

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: ABEDIENGEN

FELT	GNRS NR. 30	BRUKS NR. 42,59,228

TEGNING OMFATTER: PLANER 1. OG 2. ETASJE

MÅL 1:100	DATO 12.-78	TEGNET AV L.K.E.	KONTROLL

TEGN. NR. 1243 . A 1 02. A

OSLO BYGNINGSKONTOR
006849 -80078
BIL. NR. 3/1

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 - 1150 60
OV/BP

KOPI

Oslo, den 18/4-1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.30/bnr.42-59-228 - Abbediengen blokk 1

Journalnr.
78/380

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
11/4-1980

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Overing. Knut Monrad-Hansen, Holmenveien 19, Oslo 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Einar Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-15. ANDVORD. 4000. 23394/78.

Leilighetstype E,

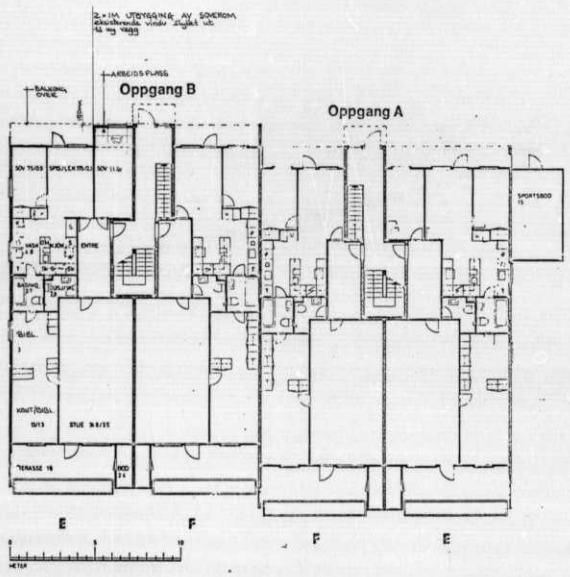
4 rom + kjøkken

Utgang på terreng fra spis/lek	E
Leil. størrelse	112 m²
Kjeller- og terrassebod ca. ..	6 m²
Terrasse	18 m²
Terrasse på kjøkkenside	8 m²
Sum boflate	144 m²

Leilighetstype F

3 rom + kjøkken

Utgang på terreng fra spis/lek	
Leil. størrelse	103 m²
Kjeller- og terrassebod	6 m²
Terrasse	18 m²
Terrasse på kjøkkenside	6 m²
Sum boflate	133 m²



Harbitzalléen nr. 18 – 1. etasje
Harbitzalléen nr. 20 1. etasje

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Harbitzalléen 20 B	Gnr.30/bnr.42	87/2874

Byggherre

Erik Gunnes
Harbitzalléen 20 B,

0275 OSLO 2

KS/nb

Ansvarshavende

Henry Thompson
Haakon Tveters vei 10 B,

0682 OSLO 6

Dato
30.okt.1987.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKT. C-16. ANSVORD.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Harbitzalléen 20 B, 0275 Oslo
Gnr. 30, Bnr. 42, Snr. 6, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260289

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Carl P. Sveistrup

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 980 45 319

E-post: carl.sveistrup@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
