



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 528
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 472 015	2 253 475
Sum inntekter		2 472 015	2 253 475
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 000	25 000
Annen driftskostnad		2 380 157	1 726 109
Sum kostnader		2 547 782	1 893 734
Driftsresultat		-75 767	359 741
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 914	19 045
Sum finansinntekter		19 914	19 045
Annen finanskostnad		228 485	158 520
Sum finanskostnader		228 485	158 520
Netto finans		-208 571	-139 475
Resultat før skattekostnad		-284 338	220 266
Årsresultat		-284 338	220 266
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-284 339	220 266
Sum overføringer og disponeringer		-284 339	220 266



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		200 000	225 000
Sum varige driftsmidler		200 000	225 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		200 000	225 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 570	4 492
Andre fordringer		491 206	435 614
Sum fordringer		495 776	440 106
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		688 784	1 115 040
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		688 784	1 115 040
Sum omløpsmidler		1 184 560	1 555 146
SUM EIENDELER		1 384 560	1 780 146

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 125 576	1 841 237
Sum opptjent egenkapital		-2 125 576	-1 841 237
Sum egenkapital		-2 125 576	-1 841 237
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 421 529	3 515 624
Sum annen langsiktig gjeld		3 421 529	3 515 624
Sum langsiktig gjeld		3 421 529	3 515 624
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 431	60 530
Annen kortsiktig gjeld		65 175	45 228
Sum kortsiktig gjeld		88 606	105 758
Sum gjeld		3 510 135	3 621 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 384 559	1 780 145



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 557228

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 528
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 18.07.2024



Organisasjonsnr: 971 278 528
ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 472 015	2 253 475
Sum inntekter		2 472 015	2 253 475
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 000	25 000
Annen driftskostnad		2 380 157	1 726 109
Sum kostnader		2 547 782	1 893 734
Driftsresultat		-75 767	359 741
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 914	19 045
Sum finansinntekter		19 914	19 045
Annen finanskostnad		228 485	158 520
Sum finanskostnader		228 485	158 520
Netto finans		-208 571	-139 475
Resultat før skattekostnad		-284 338	220 266
Årsresultat		-284 338	220 266
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-284 339	220 266
Sum overføringer og disponeringer		-284 339	220 266



Organisasjonsnr: 971 278 528
ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		200 000	225 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		200 000	225 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 570	4 492
Andre fordringer		491 206	435 614
Sum fordringer		495 776	440 106
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		688 784	1 115 040
Sum omløpsmidler		1 184 560	1 555 146
SUM EIENDELER		1 384 560	1 780 146
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2 125 576	1 841 237
Sum opptjent egenkapital	-2 125 576	-1 841 237
Sum egenkapital	-2 125 576	-1 841 237
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 421 529	3 515 624
Sum annen langsiktig gjeld	3 421 529	3 515 624
Sum langsiktig gjeld	3 421 529	3 515 624
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	23 431	60 530
Annen kortsiktig gjeld	65 175	45 228
Sum kortsiktig gjeld	88 606	105 758
Sum gjeld	3 510 135	3 621 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 384 559	1 780 145



Organisasjonsnr: 971 278 528
ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

4. juni 2024 kl. 18:00, Scandic Hotell Skøyen, Sjølyst plass 5, Oslo.

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. Forslag til endring av husordensreglene - bruk av gjesteparkeringsplasser
8. Revisjon av vedlikeholdsplanen - prinsipper for prioritering
9. Brannteknisk tilstandsanalyse, orientering om handlingsplan og vurdering av brannalarmanlegg
10. Utskifting av stigerør - risikovurdering og videre arbeid
11. Oppganger og linoleum
12. Vinduer og verandadører
13. Energikartlegging
14. Finansiering av tiltak iht. vedlikeholdsplanen
15. Valg av tillitsvalgte

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Geir Vislie (OBOS)

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.
- c) Godkjenning av budsjett 2024

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023 - Abbediengen Boligsameie.pdf
- 2. 4.6 Uavhengig_revisors_beretning 2023 - Abbediengen Boligsameie.pdf
- 3. Regnskap 2023 Abbediengen Boligsameie.pdf
- 4. Budsjettforslag 2024 Abbediengen Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180.000,- som henvist til i budsjett for 2023. Inneværende år, 2024 er forslaget som henvist til i budsjett for 2024 satt til kr. 125.000,-



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 180.000,-

Sak 7

Forslag til endring av husordensreglene - bruk av gjesteparkeringsplasser

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det er etablert en praksis i sameiet om at gjesteparkeringen kun skal brukes til korttidsparkering for besøkende inntil ett døgn i ukedagene, eller over en helg (fra fredag til søndag). Disponering av gjesteparkeringsplasser ut over dette kan godkjennes av styret. I vurderingen legges det vekt på å sikre at det til enhver tid er tilstrekkelig med tilgjengelige plasser til øvrige gjester, særlig på utendørsparkeringen, slik at den avtalte parkeringen ikke er til ulempe for andre beboere.

Jfr. husordensreglene er parkering kun tillatt på regulerte og merkede plasser. Bruk av gjesteparkeringen er ikke nærmere regulert i husordensreglene. De siste årene har gjesteparkeringen i økende grad blitt tatt i bruk av beboere med flere biler, eller deres familie og andre nærstående for besøk som varer ut over kort tid. Styret mener derfor det er behov for å tydeliggjøre gjeldende praksis i husordensreglene.

a)

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

- For Forslag til endring av husordensreglene - bruk av gjesteparkeringsplasser
- Mot Forslag til endring av husordensreglene - bruk av gjesteparkeringsplasser

b)

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

1. Husordensreglenes avsnitt om Garasjeanlegg, kjøring på området og parkering, tilføyes følgende kulepunkt: "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."

2. Husordensreglenes avsnitt om Garasjeanlegg, kjøring på området og parkering, tilføyes følgende kulepunkt: "Gjesteparkeringen skal kun brukes til korttidsparkering for besøkende inntil ett døgn i ukedagene, eller over en helg."

Sak 8

Revisjon av vedlikeholdsplanen - prinsipper for prioritering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Sameiet etablerte i 2018 en vedlikeholdsplan i to deler. Denne er nå moden for revisjon. Styret ønsker å forankre metodikk og prioriteringskriterier før revisjonsarbeidet settes i gang. Styret ønsker i tillegg å belyse flere temaer som vil kunne påvirke prioritering av tiltak før forslag til oppdatert vedlikeholdsplan legges frem for sameierne for godkjenning. De ulike temaene legges frem som separate saker til behandling i årsmøtet.

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

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 er:

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir sin tilslutning til foreslått metodikk og prioriteringskriterier, og ber styret om å legge frem revidert vedlikeholdsplan for årsmøtet for godkjenning

Sak 9

Brannteknisk tilstandsanalyse, orientering om handlingsplan og vurdering av brannalarmanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Innledning

Etter styrevedtak høst 2023 ble Firesafe engasjert for utarbeidelse av en brannteknisk tilstandsanalyse. Rapport ble oversendt styret 25. januar 2024 (vedlagt). Den branntekniske tilstandsanalysen avdekker at bygget har noe dårligere brannsikkerhet enn minimumskravene som oppstilles i Byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85). Det er funnet avvik knyttet til branncelleinndeling, rømningsveier, slokke- og varslingsutstyr, røykventilasjon samt våre organisatoriske tiltak/forebyggende plikter.

For at brannsikkerheten i bygget skal tilfredsstillende myndighetenes krav i forskrift om brannforebygging, må alle angitte avvik/mangler i rapporten utbedres. Basert på forslag til handlingsplan i rapporten, har styret utarbeidet en plan for oppfølging, som angitt i vedlagte tabell.

Prioritering av tiltakene i handlingsplanen baseres på den angitte tilstandsgrad, der avvik med tilstandsgrad 3 skal utbedres straks, avvik med tilstandsgrad 2 skal utbedres innen to år, avvik med tilstandsgrad 1 utbedres innen 5 år, og avvik med tilstandsgrad 0 er å anse som anbefalinger for økt brannsikkerhet ut over kravene i BF85.



Rapporten angir til orientering erfaringstall for utbedring av manglene, og omfatter ikke generelle kostnader som prosjektering, prosjekt-/byggeledelse, eventuelle el- og vvs-kostnader mm. Styret må derfor innhente tilbud på gjennomføring for å avklare kostnadene.

2. Rømningsveier

Ved godkjenning av oppføring av blokkene, ble det forutsatt at det på balkonger og terrasser blir utført «varig arrangementer slik at disse kan brukes som ekstra rømningsvei». For boliger i 3. og 4. et. er det derfor etablert mulighet for gjennomslag mellom balkongene på inngangssiden, i tillegg til håndtak mellom midtleilighetene på terrassesiden. Denne løsningen for horisontal rømning er også beskrevet i vedlegg til vedtektene. Flere av boenhetene har ikke lenger denne rømningsmuligheten som følge av etablering av boder. Det har derfor vært viktig for styret med en avklaring av kravene til rømning.

Så lenge sameiet opprettholder muligheten for tilgang for Brann og redningsetatens stigemateriell på begge sider av blokkene, vil rømningsforholdene være iht. kravene i BF85, og det er ikke nødvendig å rive de oppførte bodene. Styret vil likevel oppfordre seksjonseierne til å sørge for å opprettholde tilgang til de etablerte horisontale rømningsveiene.

3. Inngangsdører til leilighetene

Det ble gjennomført en stikkprøvekontroll av dør i oppgang 16A. Døren tilfredsstiller kravene til brannmotstand (B30), men lysglippe indikerer at døren ikke er røyktett. Dørene i samtlige leiligheter må derfor gjennomgås og kontrolleres for at de er røyktette. Hvis de ikke er røyktette må de utbedres eller byttes til dører med tilsvarende brannmotstand. Eventuell utskifting av inngangsdørene vil også kunne ivareta høyere lydkrav. Styret vil utrede saken i 2024. En eventuell anbefaling om utskifting av inngangsdørene vil legges frem for årsmøtet for beslutning.

4. Brannalarmanlegg

Som et tiltak for å øke brannsikkerheten ut over kravene i BF85, anbefaler tilstandsanalysen innstallering av felles brannalarmanlegg i hver oppgang. Dette skal sikre tidlig varsling for beboerne.

Installering av felles brannalarmanlegg innebærer en større investering for sameiet (antatt over kr. 200 000,-), i tillegg til driftskostnader. Styret er av den oppfatning at installering av brannalarmanlegg bør unngås. Ved retting av alle avvik som er beskrevet i tilstandsanalysen, samt høyt fokus og kompetanseheving knyttet til det brannforebyggende arbeidet både i styret og hos sameierne, vil brannsikkerheten være tilstrekkelig til å oppfylle krav i lov og forskrift. Ytterligere tiltak vil dermed ikke være påkrevet. Styret vurderer imidlertid at saken er av en slik karakter at den bør legges frem for årsmøtet for beslutning.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til orientering og ber styret sikre at alle avvik lukkes. Det etableres ikke felles brannalarmanlegg.

Vedlegg

5. Tilstandsanalyse BF85 - BF87, Harbitzaleen 16-20, Oslo.pdf
6. Handlingsplan brannteknisk tilstandsanalyse.pdf
7. 488 Vedlikeholdsplan del 1 - seksjonseiers del.pdf
8. 488 Vedlikeholdsplan del 2 - seksjonseiers del.pdf



Sak 10

Utskifting av stigerør - risikovurdering og videre arbeid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Basert på tilstandsanalyse av vannrør gjennomført av Sintef i desember 2017 har utskifting av stigerør vært en prioritert oppgave for styret. Korroderte rørbend og strekk i underetasje (garasjeplanet) var mest kritisk og ble skiftet ut i 2018. Styret utredet alternative løsningsforslag, og tre forslag ble lagt frem for ekstraordinært årsmøte i oktober 2021. Det var bred enighet i årsmøtet om at ingen av de fremlagte alternativene ville bli vedtatt med flertall. Årsmøtet ønsket at styret jobber videre med prosjektet med følgende rammer:

- Styret skal jobbe mot at rør skal gå i eksisterende kasse
- Styret skal benytte seg av en rådgiver for å vurdere alternativer. Disse alternativene legges frem for årsmøtet før innhenting av tilbud

Teoretisk restlevetid på rørene som ikke er skiftet antas av Sintef i 2017 å være 5-10 år. For å vurdere tiltakets kritikalitet, har sittende styre gått dypere inn på Sintefs vurderinger samt gjennomført en risikovurdering av rørene og lekkasjefaren.

Da rette rørdeler ved prøvetaking i 2017 ikke hadde tegn til kritisk korrosjon/groptæring, antas reell restlevetid på rørene å være mer enn 10 år.

Sameiet har ingen skadehistorikk knyttet til vannlekkasjer fra stigerør. Dette indikerer at det heller ikke er uoppdagede svakheter i rørføringene. Som et kompenserende tiltak er trykket satt ned, da dette bidrar til lavere belastning på rørene og lengre levetid. Enkelte leiligheter har sensor knyttet til øvrig lekkasjesikring i leiligheten (WaterGuard eller tilsvarende), plassert i kassen med stoppekran. Dette kan etableres som et ytterligere kompenserende tiltak i alle leiligheter, men styrets vurdering er at dette foreløpig ikke er nødvendig.

Det legges til grunn at tiltaket fortsatt har høy prioritet, og styret vil jobbe videre med prosjektet i henhold til føringene fra ekstraordinært årsmøte i 2021.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret om å jobbe videre med prosjektet i henhold til føringene fra ekstraordinært årsmøte i 2021.

Sak 11

Oppganger og linoleum

Forslag fremmet av:
Almira Babovic

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Bygget vårt er pent, leilighetene er fine, hagen vår er praktfull !



Men, trappeopp ganger med det forferdelige linoleumet :-{

Er det mulig å investere penger i noe som betyr for alle oss som bor her, og sikkert, for de som har tenkt å selge leilighet. Vi trives så godt her, alt er bra. Det ville vært så mye triveligere å bo her hvis vi fjerner det ille luktende linoleum- belegget. De er gamle (er ikke bygget fra 1979?), lukter dårlig, skaper et trist bilde av hele bygget når man kommer inn i trappeopp gangen. Antar at dette tidligere var tatt opp, og at "prosjektet" koster en del penger. Jeg tror at det er verdt å investere og gjøre huset vårt lyst og pent for oss som hver dag flere ganger daglig kommer opp og nede trappene.

Styrets innstilling

Sak om oppgradering av oppgangene ble lagt frem for årsmøtet i 2023. Det ble vedtatt å utsette oppgraderingen med 23 mot 2 stemmer. Det kom motforslag om boning som kun fikk én stemme. Styret har også i år mottatt forespørsler om oppgradering av oppgangene (utskifting av linoleum), som et trivselsfremmende tiltak, og et tiltak som vil være positivt for de som skal selge sine leiligheter. Styret foreslår at tiltaket prioriteres etter nødvendige tiltak for å ivareta krav i lov og forskrift, og etter oppgradering av rør.

Tiltaket foreslås sett i sammenheng med øvrige tiltak i revidert vedlikeholdsplan, som legges frem for årsmøtet for beslutning på et senere tidspunkt.

a)

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

- For Oppganger og linoleum
- Mot Oppganger og linoleum

b)

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

1. Fjerne linoleum i trappeopp ganger
2. Oppgradering av oppgangene tas inn i revidert vedlikeholdsplan

Sak 12

Vinduer og verandadører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I vedlikeholdsplanen fra 2018 er det uttalt at ansvaret for utskifting av vinduer er overlatt til hver enkelt seksjonseier. Utskifting av vinduer er dermed ikke tatt inn i planen, og det har oppstått usikkerhet rundt ansvaret. Enkelte seksjonseiere har skiftet vinduer i sine leiligheter. Saken ble til orientering tatt opp i styremøte 29.6.2023.

Vedtektene er førende for fordeling av ansvar mellom sameiet og seksjonseierne, og det fremgår av vedtektenes pkt 3.1. siste ledd om seksjonseiers vedlikeholdsplikt at: "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."



På bakgrunn av dette er det klart at vedlikeholdsplanens forutsetning om at utskifting av vinduer og balkongdører er seksjonseierens ansvar, verken er hjemlet i vedtektene eller kan vedtas av årsmøtet uten endring av vedtektene og samtykke fra alle berørte sameiere.

Ved vurdering av hva som er mest hensiktsmessig når det gjelder ansvar for utskifting av vinduer og balkongdører, legges det vekt på at tiltaket vil kunne gi mulighet for endringer av dagens løsning, eksempelvis innsetting av skyvedører, eller justering av slagretning og størrelse/plassering av vinduer. Tiltaket vil som hovedregel også være søknadspliktig. Ved samlet prosjektering, søknad og anskaffelse legges det vekt på at kostnaden for sameierne antas å bli lavere enn hvis den enkelte selv skal gjennomføre utskiftingen. Utskifting av vinduer og balkongdører/ytterdører anbefales derfor tatt inn i sameiets vedlikeholdsplan.

Utskifting av vinduer er også et energieffektiviserings tiltak, og det legges til grunn at sameiet søker om å få deler av kostnadene dekket gjennom gjeldende støtteordninger (Enova, Oslo kommune etc.).

Forslag til vedtak

Utskifting av vinduer og balkongdører tas inn i sameiets vedlikeholdsplan

Sak 13

Energikartlegging

Forslag fremmet av:

Monika Tyvold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hensikten med en energikartlegging er å gi sameiet en samlet oversikt over mulige tiltak som kan redusere energibehovet, samt mulighet for lokal energiproduksjon i egen bygningsmasse. Kartleggingen skal gi konkrete anbefalinger om mulige tiltak med tilhørende teknisk løsning, kostnader og lønnsomhet. Rekkefølge for tiltakene skal også anbefales. På denne måten kan sameiet se på vedlikeholdsbehovet opp mot energibesparende tiltak, og ta enøk-tiltak inn i vedlikeholdsplanen.

For de anbefalte tiltakene gjøres det beregninger av lønnsomhet og klimapåvirkning. Eksisterende teknisk løsning basert på elektrisk oppvarming brukes som sammenlikningsgrunnlag for alternativene.

En energikartlegging vil utarbeides for å tilfredsstille Enovas «Programkriterier kartleggingsstøtte borettslag og sameier» og Enova dekker halvparten av kostnadene knyttet til kartleggingen. Det ble i 2023 innhentet to tilbud på kartlegging, men da kostnaden for sameiet ville utgjøre over kr. 50 000,- fant styret på daværende tidspunkt at det ikke var hensiktsmessig å gjennomføre en slik kartlegging (29.6.2023 i sak om valg av ny forretningsfører; «Mulighetene knyttet til energikartlegging vil vurderes etter hvert»).

Etter dette har Oslo kommune etablert en tilskuddsordning som innebærer at sameiet kan få dekket den andre halvparten av kostnadene, begrenset oppad til kr. 300 000,-. Det anbefales derfor at styret benytter seg av tilskuddsordningene fra Enova og Oslo kommune, og gjennomfører en energikartlegging i 2024.

Forslag til vedtak

Styret gjennomfører en energikartlegging i 2024. Anbefalte tiltak tas inn i vedlikeholdsplanen. Det forutsettes at kostnadene dekkes gjennom støtteordningene fra Enova og Oslo kommune.



Sak 14

Finansiering av tiltak iht. vedlikeholdsplanen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I styremøte 23.8.2023 drøftet styret aktuelle finansieringsmodeller for planlagte og fremtidige investeringer (ref. også sak om stigerør for ekstraordinært sameiermøte i 2021). Sameiets vedlikeholdsetterslep vil medføre betydelige kostnader, og sameiet har allerede ett felles lån. For å unngå kapitalinnhenting for hele summen for hvert enkelt tiltak, anbefaler styret at det etableres et vedlikeholdsfond. Fondet øremerkes den prioriterte oppgraderingen av stigerør.

Styret er opptatt av at felleskostnadene holdes på dagens nivå, og foreslår derfor en årlig avsetning på kr. 100 000,- fra og med 2024. Dette er lagt inn i forslag til budsjett for 2024. Dersom sameierne ønsker en høyere årlig avsetning, må felleskostnadene økes.

Finansiering av øvrig vedlikehold er foreslått som ekstra kapitalinnhenting fra beboerne da iht. prioritert rekkefølge ut fra vedlikeholdsplanen.

Oppgraderinger utenfor vedlikeholdsplanene legges frem som egne saker og stemmes over. Ved flertall vil styre legge frem forslag til finansieringsform.

Forslag til vedtak

Sameiet oppretter et vedlikeholdsfond øremerket oppgradering av stigerør. Det avsettes årlig kr. 100 000,- til fondet fra og med 2024. Finansiering av øvrig vedlikehold er foreslått som ekstra kapitalinnhenting fra beboerne da iht. prioritert rekkefølge ut fra vedlikeholdsplanen. Oppgraderinger utenfor vedlikeholdsplanene legges frem som egne saker og stemmes over. Ved flertall vil styre legge frem forslag til finansieringsform.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Tommy Harland

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

- Elisabeth Guerra Bustani

Elisabeth har sagt seg villig til å rykke opp fra varemédlem til styremédlem som ersatter for Joakim, som trer ut av styret etter årsmøtet grunnet flytting. Elisabeth vil da i første omgang overta hans rolle, og sitte i ett år.

- Monika Tyvold



Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Aventer Interesse
- Avventer Interesse

Det er ikke kommet inn forslag til valgkomite. Dette gjennomføres på årsmøtet, og de som kunne tenke seg dette vervet bees henvende seg til styret. Valgkomiteen sitter primært sett ett år av gangen.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tommy Bjarne Harland	Harbitzalléen 20 A
Styremedlem	Anders Joakim Ejdefjord	Harbitzalléen 16 A
Styremedlem	Espen Sae-Tang Ottersen	Harbitzalléen 18 A
Styremedlem	Monika Tyvold	Harbitzalléen 18 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Abbediengen Boligsameie

Sameiet består av 43 seksjoner.

Abbediengen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971278528, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

30 42

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen ble utført av Enqvist i 2023. OBOS Eiendomsforvaltning AS overtok forretningsførselen fra 2024.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har vært gjennomført 10 styremøter i perioden mars 2023 og frem til og med mai 2024. Styret har sendt ut en orientering om sakene som har vært behandlet i styremøtene. Følgende saker er diskutert og fulgt opp:

Avtaler, direktiv og retningslinjer:

- Forretningsfører og kommunikasjonsplattform:
 - Etter en totalvurdering av sameiets og styrets behov besluttet styret å endre forretningsfører fra Enqvist til OBOS. Dette inkluderte ny kommunikasjonsplattform; Styrerommet/Vibbo.
 - Det har blitt opprettet temaartikler i Vibbo med informasjon om brannvern, beredskap, elbillading, lås og nøkler med mer. Sameiere oppfordres til å benytte disse temaside, og evt. komme med forslag til nye temasider.
- HMS/Internkontroll:
 - Sameiets HMS-plan har ikke vært oppdatert siden 2019. Styret har hatt gjennomgang av planen, og oppdatert denne på flere områder. Det vil fremover skilles mellom styrets oppgaver og rutiner, og forhold som angår sameiere og beboere. For sameiere og beboere oppdateres temaside på Vibbo løpende og nye temasider vil komme til når revisjonsarbeidet er fullført i 2024. Etter risikovurdering i 2023 har styret, i tillegg til reforhandling av avtaler og gjennomføring av vedlikeholdstiltak, hatt fokus på det brannforebyggende arbeidet i sameiet.
- Brannvern:
 - Det har vært usikkerhet knyttet hva som er gjeldende bygningsmessige krav til brannsikring i sameiet, og om kravene er oppfylt. Styret besluttet derfor å innhente en brannteknisk tilstandsanalyse. For å lukke avvikene som beskrives i rapporten er det utarbeidet en handlingsplan. Arbeidet med å rette avvik pågår.
- Husorden:
 - Styret har i 2023 hatt en god del oppfølgingsoppgaver knyttet til etterlevelse av husordensreglene når det gjelder orden i oppgangene, søppelhåndtering og parkering/gjesteparkering.
- Vask og vaktmestertjenester:
 - Etter en totalvurdering de leverte tjenester sett opp mot sameiets og styrets behov, besluttet styret å bytte leverandør av vask og vaktmestertjenester fra Ajour til Eiendomsservice med sine tilhørende underselskaper. Avtalen sikrer beboerne gode tjenester til det som styret har vurdert som en god pris.
- Ladebokser:
 - Styret har fått flere tilbakemeldinger fra beboere om at det har vært tilnærmet umulig å komme i kontakt med support hos tidligere leverandør EV Box de gangene de har hatt behov for dette. Denne utfordringen og oppfatningen deler styret. Det ble etter en totalvurdering derfor besluttet å bytte leverandør til Laddel. Laddel har også overtatt kundeforholdene til øvrige EV Box kunder, noe som gjør at de er godt kjent med boksene.



- Det er i tillegg foretatt oppgradering fra 2G til 4G. Dette for å forbedre tilgang, stabilitet og funksjonalitet på ladeanlegget og er påkrevd da Telenor og Telia vil stenge ned 2G-nettet i løpet 2025.
- Vedlikeholdsplan:
 - Styret har hatt gjennomgang av vedlikeholdsplan av 2017 og ser at det er behov for oppdatering av planen. Dette skal sikre sameiet forutsigbarhet ifm. nødvendig vedlikehold og oppgradering samt innsikt i de økonomiske konsekvensene dette vil ha. Styret har påbegynt dette arbeidet i 2023, og arbeidet videreføres i 2024.

Vedlikehold- og rehabiliteringsprosjekter:

- Utvendig fasade:
 - Det er blitt foretatt en utbedring av fasaden som inkluderer utskiftning av diverse nødvendig materiell og maling av all utvendig fasade. Arbeidet ble ansett som særdeles nødvendig, med et tilfredsstillende resultat. Det vil være nødvendig å male treverket som ble byttet ut i 2024.
- Rehabilitering/utskiftning av rør på bad:
 - Styret har gjennomgått tidligere dokumentasjon samt hatt ny vurdering av tilstanden på stigerørene i sameiet. For å vurdere kritikaliteten for tiltaket, er det gjennomført en risikovurdering. I vurderingen er det lagt vekt på at kritiske bend og strekk i kjeller allerede er utbedret, og at sameiet så langt ikke har hatt noen lekkasjer som har ført til skader mv. Det konkluderes med at det ikke er prekært å bytte disse på nåværende tidspunkt. Behovet vil dog komme, og styret har i den forbindelse opprettet en egen sparekonto til dette formålet. Styret foreslår for årsmøtet at deler av fellesutgiftene øremerkes til prosjektet, med en årlig sum på kr. 100.000,- som overføres i desember måned. Dette vil bidra til å bygge en buffer til prosjektet, og gjøre det enklere den dagen det vil være nødvendig å sette i gang utbedringen. Det vises til egen sak i årsmøte.
- Merking og skilting av parkeringsplass:
 - Det ble foretatt en oppgradering av utvendig parkeringsplass for bedre synliggjøring – både for interne og eksterne. Plassene ble malt opp og ny skilting ble montert, det inkl. plassering av betonggris med skilt foran stien for å hindre uønsket parkering og sperring av gangvei.
- Inngangsport:
 - Det ble montert lys på vegg ved inngangspartiet/porten for å bidra til at det skal være trygt å ferdes rundt sameiet.
- Vedlikehold av trær på eiendom:
 - Styret har mottatt henvendelse fra nabo i Abbediengen terrasse om felling av trær nord på fellesområdet/eplehagen. Styret har foreløpig ikke kommet til enighet med naboene om omfang av felling/beskjæring av trær i dette området. For øvrige trær på eiendommen er arborist engasjert for å vurdere behov for annen nødvendig trepleie. Dette planlegges gjennomført i 2024.



- Varmeovner:

Styret har gjennomgått varmeovnene som var montert i samtlige oppganger. Ingen av disse tilfredsstilte nåværende brannkrav samt at de trakk unødvendig mye strøm – noe som ga en merkostnad for sameiet. Samtlige av disse er nå fjernet, og nye varmeovner er montert opp.
- Bytting av matter:

Tørkemattene foran postkassene i inngangspartiene var utslitte og har blitt byttet ut med nye matter i samtlige oppganger.
- Nye benker:

Det har blitt bestilt og levert to nye benker med samme utforming og leverandør som de som ble kjøpt inn ved lekeplassen og i hagen for noen år siden.
- Garasje:
 - Styret har hatt befaring av garasjeanlegget. Det viser seg at det har forekommet en høy grad av slitasje på det arbeidet som ble utført etter sist oppgradering og etablering av katodisk anlegg for beskyttelse av betongkonstruksjonen. Styret er kjent med at det på daværende tidspunkt ble anbefalt å legge epoxy på deler av gulvet, noe som skal ha blitt besluttet å ikke gjennomføre av tidligere styre på grunn av kostnad. Slik det fremstår nå, ser det ut til at det vil bli nødvendig å foreta noe vedlikehold samt oppgradering av den delen av gulvet som tidligere ble anbefalt å legge epoxy på. Styret avventer nå en utvidet rapport på skadene, samt tilbud på ulike forslag til forbedring.
- Lekeplass:
 - Det ble under dugnaden høst 2023 oppgradert med gyngest. Sandkassen ble ødelagt ila vinteren. Det er derfor nødvendig å skifte denne ut med en ny som har materialer som er mer solide enn den som sto der fra tidligere. Utbedringen skal utføres av brøytefirma, da skaden er forårsaket av dem. Dette inkluderer materiell og utskiftning samt kostnadene knyttet til dette.
- Småjobber:
 - Det har blitt gjennomført utbedringer ifm. gjennomgang av ulike deler av byggene. Dette inkluderer justering av diverse dører (høyde og/eller pumpe) og nødvendige utbedring ifm. branninspeksjon (utskrivning av defekt dør, branntetting av ventiler/overganger og løpende arbeid som påkrevdes.

Det har vært foretatt 3 dugnader i perioden: Vår 2023, Høst 2023 og Vår 2024.

Samtlige dugnader har hatt godt oppmøte blant beboerne. Det håper vi fortsetter også i tiden fremover.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-10 år)



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 2865831. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 095 953,-. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
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 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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.

Penneo Dokumentnøkkel: DHVNA-CNEQY-V11H-J47TL-G16SY-5JXYJ



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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DHVW4-CNEQY-V11H-J47TL-G16SY-5JXYJ



Resultatregnskap

Abbediengen Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.					
Felleskostnader		1 979 316	1 979 205	1 829 682	0
Andre inntekter	2	492 699	764 856	423 793	0
Sum driftsinntekter		2 472 015	2 744 061	2 253 475	0
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	142 625	205 380	142 625	0
Avskrivninger		25 000	25 000	25 000	0
Kommunale avgifter		437 677	443 500	367 531	0
Vedlikehold	4	781 742	1 377 500	178 790	0
Driftskostnader	5	847 001	724 000	907 976	0
Honorarer	6	90 776	88 232	81 091	0
Forsikring		208 136	210 000	180 655	0
Andre kostnader	7	14 825	22 000	10 066	0
Sum driftskostnader		2 547 783	3 095 612	1 893 734	0
Driftsresultat		-75 768	-351 551	359 741	0
Finansinntk. og finanskostn.					
Finansinntekter	8	19 914	0	19 045	0
Finanskostnader		228 485	198 162	158 520	0
Netto finansresultat		-208 571	-198 162	-139 475	0
Årets resultat		-284 339	-549 713	220 266	0
Overføringer					
Overført annen egenkapital		-284 339	0	220 266	0
Sum overføringer		-284 339	0	220 266	0





Balanse

Abbediengen Boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler	10	200 000	225 000
Sum anleggsmidler		200 000	225 000
Omløpsmidler			
Kundefordringer		4 570	4 492
Andre fordringer	11	491 206	435 614
Bankinnskudd mv.	12	688 784	1 115 040
Sum omløpsmidler		1 184 560	1 555 145
Sum eiendeler		1 384 560	1 780 145
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-2 125 576	-1 841 237
Sum egenkapital	13	-2 125 576	-1 841 237
Gjeld			
Langsiktig gjeld	14	3 421 529	3 515 624
Sum langsiktig gjeld		3 421 529	3 515 624
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		9 601	18 163
Leverandørgjeld		23 431	60 530
Påløpte kostnader		55 574	27 065
Sum kortsiktig gjeld		88 607	105 759
Sum gjeld		3 510 136	3 621 383
Sum egenkapital og gjeld		1 384 560	1 780 145

OSLO,
Styret for Abbediengen Boligsameie

Tommy Bjarne Harland
Styrets leder

Espen Sae-Tang Ottersen
Styremedlem

Monika Tyvold
Styremedlem

Anders Joakim Ejdefjord
Styremedlem



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kapitalinnkalling	0	300 000	0
Garasje	104 652	104 652	104 652
Fakturering ladeanlegg	75 837	60 000	60 193
Avdrag og renter lån	312 210	300 204	258 948
Sum	492 699	764 856	423 793

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	17 625	25 380	17 625
Sum	17 625	25 380	17 625

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det året det blir vedtatt.





Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	659 496	800 000	0
Vedlikehold utearealer	27 697	100 000	47 700
Etabl., drift og vedl.ladeanlegg	0	10 000	0
Vedlikehold bygning innv.	0	312 500	89 056
Vedl. nøkler, låser, skilt	14 775	81 000	8 564
Vedlikehold porter	0	16 000	0
Vedlikehold VVS	15 684	15 000	18 941
Egenandel forsikring	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	0	5 000	6 094
Lyspærer, lysrør etc.	0	10 000	0
Vedlikehold garasjeanlegg	9 591	0	435
Vedl.hold ventilasjon	46 500	5 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling	8 000	8 000	8 000
Diverse vedlikehold	0	5 000	0
Sum	781 742	1 377 500	178 790

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	81 502	90 000	96 331
Strøm, Varmt Vann	134 345	151 000	159 991
Renhold	122 066	107 000	108 330
Renhold garasje	0	0	5 844
Annen renovasjon	14 608	12 500	13 385
Skadedyrkontroll	5 875	5 000	5 625
Snebrøyting, strøing, m.m.	6 331	0	0
Utgiftsført utstyr	5 352	0	0
Vaktmestertjenester	212 700	112 000	281 529
Vaktmester ekstraarbeid	8 706	0	35 625
Porto	506	0	0
Sum	591 991	477 500	706 659

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	10 944	9 000	8 369
Forretningsførersel	74 492	74 492	70 142
Ekstra forretningsførersel	2 600	2 000	0
Beboerportal	2 740	2 740	2 580
Sum	90 776	88 232	81 091





Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styre- og årsmøter	5 000	1 000	0
Styreutgifter	0	1 000	0
Dugnader, Tilstelninger	5 934	10 000	3 944
Bankomkostninger	3 890	5 000	3 682
Diverse kostnader	0	5 000	2 441
Øreavrunding	1	0	0
Sum	14 825	22 000	10 066

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renteinntekter kunder	0	0	127
Andre finansinntekter	19 914	0	18 918
Sum	19 914	0	19 045

*Andre finansinntekter gjelder kundeutbytte Gjensidige.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renter leverandører	0	0	140
Gjeldsrenter 70649	228 485	198 162	158 380
Sum	228 485	198 162	158 520

Note 10 Varige driftsmidler

	Oppgradering yttervegger
Anskaffelseskost 01.01	500 000
Årets tilgang	-
Årets avgang	-
Anskaffelseskost 31.12	500 000
Akkum. avskrivn. 01.01	275 000
Årets avskrivninger	25 000
Akkum. avskrivn. 31.12	300 000
Bokført verdi 31.12	200 000
Antatt levetid	20 år
Avskrivningsplan	lineær

I forbindelse med vedlikehold av fasade i 2011 aktiverte sameiet totalt kr 500 000 som oppgradering av yttervegger.





Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Ladestrøm nov-des 2023, ikke utb	16 928	0
Forskuddsbet. kostnader	474 278	435 614
Sum	491 206	435 614

Forskuddsbetalte kostnader i regnskap 2023 gjelder forskuddsbetalt forsikring til og med november 2024 og forskuddsbetalt tv/internett for hele 2024.

Note 12 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto Boligbanken	679 182	1 115 040
Ny driftskonto	9 601	0
Sum	688 784	1 115 040

Note 13 Udekket tap

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	-1 841 237	-2 061 503
Årets resultat	- 284 339	220 266
Egenkapital 31.12.	-2 125 576	-1 841 237

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse.

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

I regnskapet for 2011 ble det likevel bestemt å aktivere kr 500 000 som oppgradering av sameiets fasade. Se note 10.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift





Note 14 Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398 71 70649
Lånetype	Annuitet
Opptaksår (refinansiert lån 68350 i Handelsbanken)	2017
Rentesats (nom.) pr 31.12.	7,45 %
Beregnet innfridd	Mai 2042
Opprinnelig lånebeløp:	8 000 000
Lånesaldo 01.01.23 :	3 515 624
Ordinære avdrag i året	94 095
Lånesaldo 31.12.23	3 421 529
<i>Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag</i>	<i>2 986 000</i>

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	1 449 387
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	- 284 339
Tilbakeføring avskrivninger	25 000
Avdrag langsiktig gjeld	- 94 095
C. Disponible midler 31.12	1 095 953
Årets endringer disponible midler	- 353 434
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 184 560
Kortsiktig gjeld	- 88 607
Disponible midler 31.12.	1 095 953





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517883215

Dokument

Regnskap 2023 Abbediengen Boligsameie
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2024-05-20 13:03:40 CEST (+0200) av Geir Vislie (GV)
Ferdigstilt den 2024-05-21 17:33:19 CEST (+0200)

Initiativtaker

Geir Vislie (GV)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
geir.vislie@obos.no
+4799601877

Underskriverne

Styreleder: Tommy Bjarne Harland (STBH)
tommy@harland.no
+4791810047

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Tommy Bjarne Harland"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2024-05-09 13:56:11 CEST (+0200)
Signert 2024-05-20 13:11:32 CEST (+0200)

Styremedlem: Anders Joakim Ejdefjord (SAJE)
joakim.ejdefjord@hotmail.com
+4794260053

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Anders Joakim Ejdefjord"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2023-12-18 13:00:55 CET (+0100)
Signert 2024-05-21 17:33:19 CEST (+0200)

Styremedlem: Espen Sae-Tang Ottersen (SESO)
espen@ottersen.ws
+4799407615

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Espen Sae-Tang Ottersen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-02-28 19:56:00 CET (+0100)
Signert 2024-05-20 13:07:00 CEST (+0200)

Styremedlem: Monika Tyvold (SMT)
monika.tyvold@gmail.com
+4748060950

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Monika Tyvold"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-03-10 15:44:41 CET (+0100)
Signert 2024-05-20 17:57:40 CEST (+0200)

1/2

Vedlegg 3

29 av 84

Regnskap 2023 Abbediengen Boligsameie.pdf





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517883215

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 3

2/2

30 av 84

Regnskap 2023 Abbedlingen i Bergen.pdf





PUBLIC 公開

Forslag til budsjett 2024
Abbedjengen Boligsameie

Allt i alt: 1 NOK

Table with columns: Tekst, Budsjett 2023, Regnskap 2023, Budsjett 2024. Rows include various budget items like 'Personalkostnader', 'Leie', 'Vedlikehold', and 'Finansiering'.

Vedlegg 4

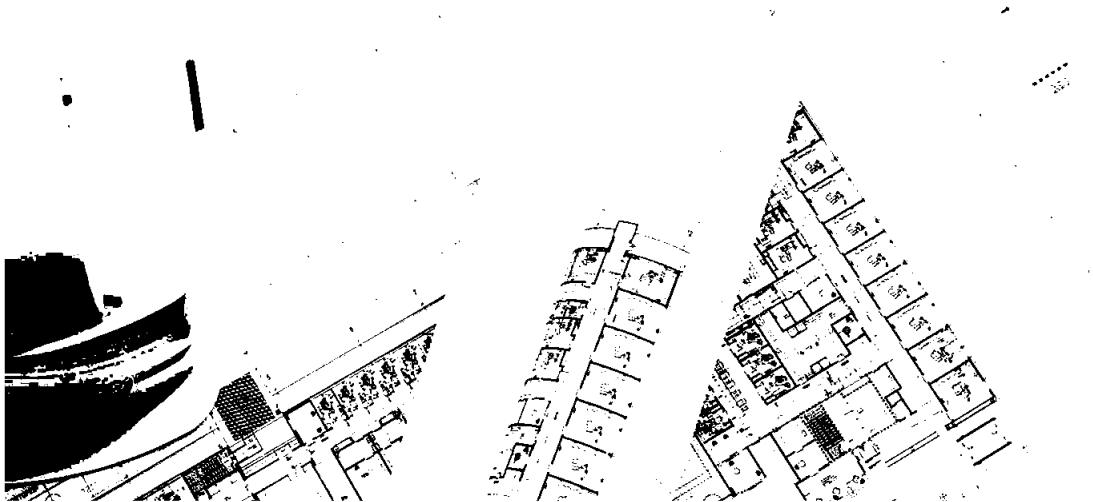
31 av 84

Budsjettforslag 2024, Abbedjengen Boligsameie.pdf



FIRESAFE /

Brannteknisk tilstandsanalyse



HARBITZALEEN 16-20, OSLO

PROSJEKTNUMMER:
1100912

DATO:
24.01.2024

UTARBEIDET AV:
Malin Danielsen

REVISJONSNUMMER:
-

KONTROLLERT AV:
Finn Erik Jørgensen

OPPDRAGSGIVER:
Abbediengen Boligsameie

Firesafe AS / avd. Oslo

Vedlegg 5

32 av 84 Tilstandsanalyse BF85 - BF87, Harbitzaleen 16-20, Oslo.pdf



1 INNLEDNING

Firesafe Consulting er engasjert for å utarbeide en brannteknisk tilstandsanalyse av Harbitzaleen 16-20, Oslo.

Blokkene er på tre og fire tellende etasjer og har virksomhet som bolig. Det ble gått befaring på bygget 04.01.2024

Denne branntekniske tilstandsanalysen er bygd opp etter kapittelinnstillingen i BF85, da det er denne som angir sikkerhetsnivået som bygget skal tilfredsstilles. Det presiseres i tillegg at utbedringer som blir beskrevet i denne tilstandsanalysen kan være søknadspliktige, og da må tiltaket prosjekteres til å tilfredsstille sikkerhetsnivået i dagens forskrifter, TEK10/TEK17.

De manglene som er avdekket i denne rapporten er prioritert i tilstandsgrader (TG). En forklaring på inndeling i tilstandsgrader etter NS 3424^[14] finnes i vedlegg 1.

Denne branntekniske tilstandsanalysen er bygd opp iht. NBI blad 720.306^[44] og NS 3424^[14].

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utført av	Kontroll

Utført av:

Malin Danielsen

Malin Danielsen
Branningeniør

Kontrollert av:

Finn Erik Jørgensen

Finn Erik Jørgensen
Branningeniør

Ved eventuelle spørsmål i forbindelse med rapporten, vennligst ta kontakt med undertegnede på telefon 478 38 769, Firesafe sentralbord 22 72 20 20 eller e-post malin.danielsen@firesafe.no.



FIRESAFE /

2 BRANNTEKNIISK SIKKERHETSNIVÅ

Vurderingen er gjort med utgangspunkt i de branntekniske kravene til bygget etter Forskrift om brannforebygging⁽⁴⁾. Her stilles det i § 8 krav om at «Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i Byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF-85) eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Bygget er oppført i 1978. Denne branntekniske tilstandsanalysen baserer seg derfor på sikkerhetsnivået i BF85, og har samme kapittelinnstillingen som forskriften.

Denne branntekniske tilstandsanalysen er derfor bygd opp etter kapittelinnstillingen i Byggeforskrift av 1985.

Følgende er vurdert

Passiv brannsikring

- Brannmotstand for bæresystem
- Brannvegg – brannseksjonering
- Branncelleinndeling
- Brannklassifiserte bygningsdeler
- Rømningsveier
- Overflater/kledning
- Gjennomføringer

Tekniske brannverntiltak

- Brannalarmanlegg
- Røykventilasjon
- Automatisk slokkeanlegg
- Håndsløkkeutstyr
- Nødlis, merking og ledesystem

Organisatorisk brannsikring

- Brann dokumentasjon
- Branntegninger/rømningsplaner
- Organisasjon
- Lederoppgaver
- Instruksjer
- Service- og kontrollrutiner
- Vaktordning

Annet

- Løsningsforslag
- Utbedringskostnader
- Byggesak
- Tilsynspålegg
- Forsikringsordning, risiko



FIRESAFE /

3 INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Innledning	2
2	Brannteknisk sikkerhetsnivå	3
3	Innholdsfortegnelse	4
4	Sammendrag og Handlingsplan	5
5	Opplysninger om bygget	7
5.1	Areal og virksomhet i byggene	7
5.2	Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen	7
6	Byggets branntekniske tilstand	8
6.1	Bygningsbrannklasseinndeling	8
6.2	Avstand mellom bygninger	8
6.3	Seksjonering/brannvegger	8
6.4	Bygningsdelers brannmotsstand	9
6.5	Kledninger og overflater	9
6.6	Branncelleinndeling.....	10
6.7	Rømningsvei	12
6.8	Slokkingsvann og atkomst for brannvesenet. Slokkingsredskap.....	14
6.9	Brannalarm.....	16
6.10	Røykventilasjon	16
6.11	Automatisk slokkeanlegg	17
7	Forebyggende plikter	18
7.1	Organisatoriske tiltak	18
7.2	Oppbevaring av brannfarlig stoff	19
8	Branntegninger	20
9	Referanser	21
10	Vedlegg 1, Tilstandsgrader – Forklaring	22



FIRESAFE /

4 SAMMENDRAG OG HANDLINGSPLAN

Det er i rapportens hoveddel angitt noen mangler som må rettes opp. Bygget har i dag noe dårligere brannsikkerhet enn minimumskravene i Forskrift om brannforebygging^[4]. For å få brannsikkerheten i bygget iht. myndighetenes krav i Forskrift om brannforebygging^[4] må alle angitte avvik/mangler i denne rapporten utbedres.

Manglene er ført opp i prioritert rekkefølge i tiltakslisten nedenfor (1., 2. og 3. prioritert) etter NS 3424^[14]. Det vises til det enkelte kapittel for nærmere spesifisering.

1. prioritert (tilstandsgrad 3 – utbedres straks)	Kostnader (NOK)
1. Det må settes opp markeringsskilt over hver utgang til det fri i blokkene. I tillegg må det skiltes rømming fra sluse og inn til hver trappeoppgang. I bodarealene må det installeres ledelys.	Elektrisk markeringsskilt og ledelys: Ca. 4000,- pr. stk Etterlysende skilt: Ca. kr. 500,-
2. All lagring av brennbart materiale må fjernes fra rømningsveier. Det må utarbeides rutiner som sikrer at det ikke lagres i rømningsveier. Rutinene må formidles til beboerne i blokkene.	Intern kostnad
2. prioritert (tilstandsgrad 2 – utbedres innen 2 år)	Kostnader (NOK)
3. Dør til bod i oppgang 16 A må byttes til dør med tilsvarende brannmotstand.	Ny branddør: Ca. kr. 25 000,-
4. Utette gjennomføringer i branncellebegrensende skiller må branntettes med godkjent produkt og iht. korrekt brannmotstand og skal dokumenteres.	Ca. kr. 500,-/hull Minstepris kr. 4 000,-
5. Branddøren mellom sluse og oppgang 20B må justeres, slik at den går igjen.	Intern kostnad
6. Dørene i leilighetene må gjennomgås og kontrolleres for at de er røyktette. Dersom de ikke er røyktette må de utbedres eller byttes til dører med tilsvarende brannmotstand.	Ny branddør: Ca. kr. 25 000,- pr. dør
7. Manuelt slokkeutstyr i garasjen må byttes og markeres med plogskilt. Det må suppleres med minst ett slokkeapparat i hver oppgang. Videre må styret kartlegge hvilke boenheter som eventuelt mangler slokkeapparat og hvilken tilstand apparatene er i.	Håndslukkeapparat: Ca. kr. 800,- pr. apparat
8. Røykluke i oppgang 20 A må ha service slik at systemet fungerer som det skal. Resterende røykluker i oppgangene skal også gjennomgå årlig kontroll.	Iht. serviceavtale
3. prioritert (tilstandsgrad 1 – utbedres innen 5 år)	Kostnader (NOK)
9. Det må utarbeides branntegninger for blokkene som en del av branddokumentasjonen, som blant annet viser branncelleinndelingen, branddører og manuelt slokkeutstyr.	Avhenger av tilgjengelig underlag. Prises særskilt
Tilstandsgrad 0 – utbedres etter ønske	Kostnader (NOK)
10. Det anbefales at brennbar isolasjon erstattes med ubrennbar isolasjon med bredde minst 600 mm rundt gjennomføringer i takflaten (røykluke) og eventuell brennbar parapet.	Prises særskilt
11. Det anbefales å installere brannalarmanlegg i hver oppgang for å sikre tidlig varsling for beboerne.	Ca. kr. 170 000,- -220 000,- pr. blokk, ferdig installert



FIRESAFE /

5 OPPLYSNINGER OM BYGGET

	Opplysning
Adresse	Harbitzalléen 16-20, 0275 Oslo
Gårds- og bruksnummer	30/42
Bruker(e)	Privateide boenheter
Byggeår	1978
Antall etasjer	Tre og fire tellende etasjer. Se kapittel 5.1
Brutto areal	Se kapittel 5.1
Bæresystem	Betong
Risikoklasse	4
Brannklasse	2
Type bygning iht. brann- og eksplosjonsvernloven § 13	Ikke kjent
Seksjonering	Det er ikke intern seksjonering i blokkene
Brannalarmanlegg	Nei
Slokkeanlegg	Nei
Røykventilasjon	Det er røykluker i toppen av trapperommene
Brannenergi	Basert på statistiske verdier i Byggforskeren 321.051, forventes det en spesifikk brannenergi på <400 MJ/m ² omhyllingsflate
Brannvesen	Oslo brann- og redningsetat ligger innenfor 10 minutters innsatstid (3,5 km)
Lagring av farlig stoff	Nei

5.1 Areal og virksomhet i byggene

Harbitzalléen 16 A-B (Blokk nr. 3):

Plan	Bruttoareal	Type virksomhet
Kjeller	Ca. 410 m ²	Garasje, boder
1. etasje	Ca. 470 m ²	Bolig
2. etasje	Ca. 440 m ²	Bolig
3. etasje	Ca. 420 m ²	Bolig

Harbitzalléen 18 A-B (Blokk nr. 2):

Plan	Bruttoareal	Type virksomhet
Kjeller	Ca. 380 m ²	Garasje, boder
1. etasje	Ca. 500 m ²	Bolig
2. etasje	Ca. 470 m ²	Bolig
3. etasje	Ca. 440 m ²	Bolig
4. etasje	Ca. 420 m ²	Bolig

Harbitzalléen 20 A-B (Blokk nr. 1):

Plan	Bruttoareal	Type virksomhet
Kjeller	Ca. 430 m ²	Garasje, boder
1. etasje	Ca. 500 m ²	Bolig
2. etasje	Ca. 470 m ²	Bolig
3. etasje	Ca. 440 m ²	Bolig
4. etasje	Ca. 210 m ²	Bolig

5.2 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen

Firesafe Consulting har ikke fått informasjon fra eier om at det foreligger noen spesielle tillatelser, dispensasjoner etc. fra bygningsmyndighetene for Harbitzalléen 18-20, Oslo.

6 BYGGETS BRANNTEKNISKE TILSTAND

Beskrivelsen av byggets branntekniske tilstand er delt inn etter kapittelinnstillingen i BF85. For hvert hovedkapittel er aktuelle krav angitt i kursiv. Deretter følger tilstanden av objektet, samt en oversikt over registrerte branntekniske avvik/anmerkninger og forslag til tiltak for å utbedre disse manglene.

6.1 Bygningsbrannklasseinndeling

Type bygg:	Antall etasjer:	Bygningsbrannklasse:
Bolig	Tre og fire tellende etasjer	2 (Tilsvarende brannklasse 2 i TEK)

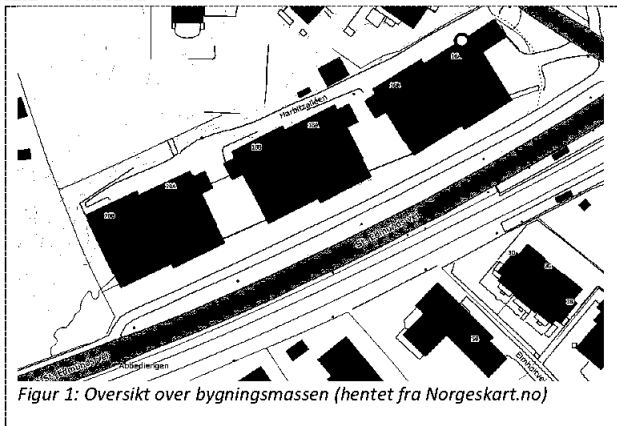
6.2 Avstand mellom bygninger

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

Bebyggelse bestående av flere bruksenheter kan ha innbyrdes avstand mindre enn 8 m dersom møne- eller gesimshøyde mot bygning i annen bruksenhet er mindre enn 9 m, og de deler av bygningene som ligger nærmere hverandre enn 8 m er skilt med bygningsdeler som sammen gir samme brannmotstand som branncellebegrensende bygningsdel i vedkommende bygningsbrannklasse. Det kan være åpninger i disse bygningsdelene dersom de ikke fører til redusert brannsikkerhet.

Bygninger med innbyrdes mindre avstand enn 8 m kan ikke ha større samlet bruttoareal enn største bruttoareal for de enkelte bygningene (for bolig gjelder 1000 m²). Garasjer med bruttoareal inntil 50 m² medregnes ikke i bruttoarealet.

6.2.1 Tilstand



Avstanden mellom blokkene, samt til annen nabobebyggelse er over åtte meter. Hver av blokkene har en sykkelbod (under 50 m²) med avstand mindre enn åtte meter. I dagens regelverk kan byggverk i risikoklasse 1 med bruttoareal til og med 50 m² og liten eller middels brannenergi, kan plasseres nærmere byggverk i annen bruksenhet uten at det treffes særlige branntekniske tiltak når avstanden er over 2 meter. Avstand mellom byggverk vurderes å være tilfredsstillende.

Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1. Ingen registrerte avvik eller anmerkninger.	Ingen tiltak nødvendig.	-	-
Sum kapittel 6.2			-

6.3 Seksjonering/brannvegger

6.3.1 Tilstand

Blokkene har ikke intern seksjonering. Største bruttoareal pr. etasje uten oppdeling med brannvegg er ca. 470 m². For bolig kan største bruttoareal pr. etasje uten oppdeling være 1000 m².



FIRESAFE /

Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1. Ingen registrerte avvik eller anmerkninger.	Ingen tiltak nødvendig.	-	-
Sum kapittel 6.4			-

6.4 Bygningsdelers brannmotstand

Bygningsdeler skal ha brannmotstand minst som angitt i tabellen under.

Kapittel 30:41 – Tabell 30:41

	Krav til brannmotstand
Bærende hovedsystem:	B 60
Sekundære bærende deler, etasjeskiller som ikke er stabiliserende:	B 60
Branncellebegrensende bygningsdel:	B 60
Bygningsdel som omgir trapperom som forbinder flere brannceller:	A 60
Trappeløp:	A 30

6.4.1 Tilstand

Bæresystemet i blokkene er i hovedsak utført i betong. Det fremkommer av byggesaksdokumenter at etasjeskiller over garasjer er utført i multi-element, samt betong. Øvrige etasjeskillere er utført i betong. Innvendige trappeløp er utført i prefabrikkert betong. Bæresystemet i byggene vurderes dermed å være tilfredsstillende iht. BF85

Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
2. Ingen registrerte avvik eller anmerkninger.	Ingen tiltak nødvendig.	-	-
Sum kapittel 6.4			-

6.5 Kledninger og overflater

Kledninger og overflater skal være i brannteknisk klasse som angitt i tabell under. Under klassifisert overflate skal det være ubrennbart materiale, eller brennbart materiale med klassifisert kledning som angitt i tabellen.

Nedforet himling som er del av brannbegrensede bygningsdel skal utføres slik at de blir en del av brannskillet. I rømningsvei med nedforet himling skal himlingen være ubrennbar. Den skal være utført og montert slik at den ikke faller ned før etter 10 minutters brann. Konstruksjoner over nedforet himling skal utføres slik at brann ikke udetektert kan utvikle seg over større områder.

Kapittel 30:42, tabell 30:42, kapittel 30:52, kapittel 30:54, kapittel 30:74.

	Krav til brannmotstand	Eksempler på materialbruk:
Innvendig overflate:	In2	Ubehandlet trevirke, sponplater og fiberplater.
Utvendig overflate:	Ut1	Brannimpregnert tre og trebaserte plater.
Kledning:	K1	Sementbundne sponplater, brannimpregnerte sponplater.
Taktekking:	Ta	
Isolasjon	Ubrennbar	
Rømningsvei		
Innvendig overflate:	In1	Ubrennbare overflater (metall, betong, mur og puss).
Innvendig kledning:	K1-A	Gipsplater
Gulv	G	

6.5.1 Tilstand

Byggets overflater og kledninger er i all hovedsak tilfredsstillende utført. Veggene består av betong og malte gipsvegger og er dermed vurdert til å være i tråd med BF 85.

Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1. Ingen registrerte avvik eller anmerkninger.	Ingen tiltak nødvendig.	-	-
Sum kapittel 6.5			-

6.6 Branncelleinndeling

Bygning inndeles på hensiktsmessig måte i brannceller med konstruksjoner etter Tabell 30:41 (kapittel 6.4). Brannceller må ikke ha form eller innredning som gjør varsling og rømning ved brann vanskelig. Sjakter som ikke ligger i tilknytning til trapperom skal utføres som egne brannceller. Dører i branncellebegrensende vegger skal minst ha halvparten av veggens brannmotstand.

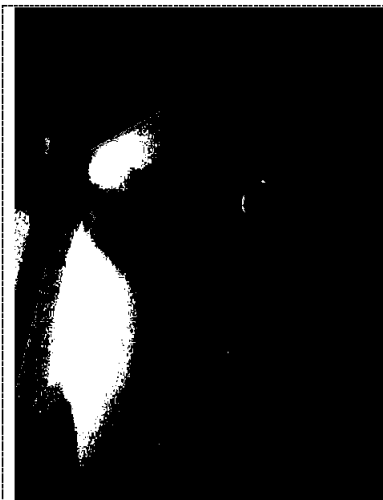
Loft og kjeller inndeles på en slik måte at oversikten bevares.

Ventilasjonsaggregat som betjener flere brannceller skal stå i egen branncelle.

Hver bruksenhet (boenhet) skal utgjøre egen branncelle.

Forbindelse mellom garasje over 50 m² bruttoareal og annen branncelle skal bare foregå gjennom brannsluse. Garasje skal ikke være eneste rømningsvei fra annen branncelle.

6.6.1 Tilstand

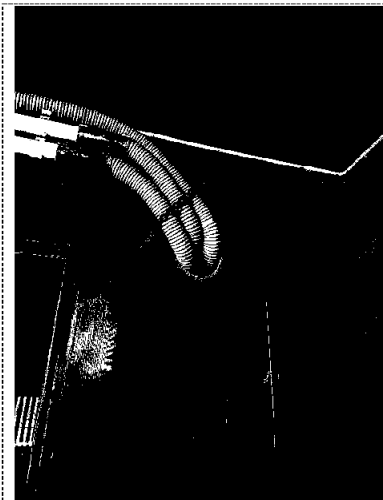


Bilde 1: Hull i branndør til bod i 16A



Bilde 2: Utette gjennomføringer mot garasje

FIRESAFE /



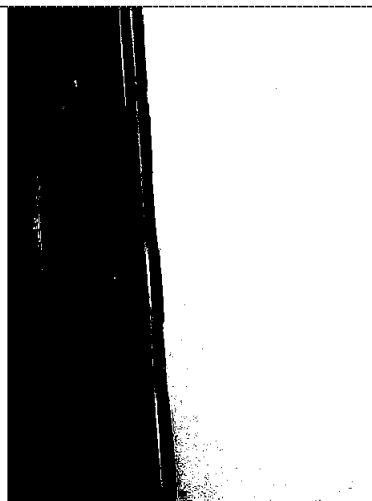
Bilde 3: Utette gjennomføringer fra vaktmesterkontor mot garasje



Bilde 4: Dør fra sluse mot trapperom går ikke igjen pga. setningskader i 20B



Bilde 5: Dør til leilighet i 18 A er kontrollert til B 30



Bilde 6: Dør fra garasje til sluse i 20 B ble utbedret på befaringstidspunktet

Bygningsmassen vurderes i stor grad å være tilfredsstillende når det gjelder inndeling av brannceller og avvik som er avdekket omhandler i all hovedsak kvaliteten til de branncellebegrensende konstruksjonene. Generelt skal områder med ulik risiko for liv og helse og/eller fare for at brann oppstår, være egne brannceller med mindre andre tiltak gir likeverdig sikkerhet. I det aktuelle bygget begrenses dette i all hovedsak til at trapperom, bodareal og hver enkelt leilighet er skilt ut som egne brannceller. Dører til bod og leiligheter skal være utført som EI 30 [B 30] dører med anslag og tettelister på alle sider. Dette ble kontrollert for dør til en leilighet i 4. etasje i Harbitzaleen 16A og 18A.

I hver av oppgangene er det etablert en sluse mellom garasje og trapperom. Det ble kontrollert at branndørene til sluse har brannmotstand minst A 60. I slusen var det i tillegg felles boder som var skilt ut som egen branncelle med dør med brannmotstand minst B 30. I oppgang 16 A var det hull i branndøren inn til bod, så denne må byttes med ny dør som tilfredsstillende EI30 Sa [B30].

Takkonstruksjonene er utført som varme tak med 18 cm betong, 10 cm ekspandert polystyren, PVC takfolie og 4 cm singelavdekking. I byggeforskrift 1985 er det beskrevet at tak med brennbar isolasjon skal deles i arealer på høyst 400 m². I veiledningen er det videre beskrevet at dersom den brennbare isolasjonen er tildekket slik at den vurderes som



FIRESAFE /

ubrennbar, vil det ikke være nødvendig med oppdeling. Singelbelastet folietekking riktig utført vil f. eks være egnet. Takflatene i nr. 16 og 18 utgjør et areal rett over 400 m². Basert på beskrevet oppbygging ser vurderes oppdeling som unødvendig.

Det er en felles sammenhengende garasje for alle blokkene, som iht. tegninger fra oppføringsår er skilt fra sluse, boder og trapperom med branncellebegrensende konstruksjoner A 60. Dører inn til sluse er selvlukkende og med brannmotstand A 60.

Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	TG	Kostnad
1. Det ble registrert hull i branndøren til bod i oppgang 16 A.	Dør til bod i oppgang 16 A må byttes til dør med tilsvarende brannmotstand.	2	Branndør: Ca. kr. 25 000,-
2. Det ble registrert utette gjennomføringer i enkelte branncellebegrensende skiller.	Utette gjennomføringer i branncellebegrensende skiller må branttettes med godkjent produkt og iht. korrekt brannmotstand og skal dokumenteres.	2	Ca. kr. 500,-/hull Minstepris kr. 4 000,-
3. Dør fra sluse til oppgang 20 B går ikke igjen.	Branndøren mellom sluse og oppgang 20B må justeres, slik at den går igjen.	2	Intern kostnad
4. Brannmotstand på leilighetsdøren i 4. etasje i oppgang 16 A ble kontrollert på befaringen. Når denne døren var igjen kunne man se en lysglippe som indikerer at døren ikke er røyktett.	Dørene i leilighetene må gjennomgås og kontrolleres for at de er røyktette. Dersom de ikke er røyktette må de utbedres eller byttes til dører med tilsvarende brannmotstand.	2	Ny branndør: Ca. kr. 25 000,- pr. dør
5. Det er ikke kjent om takutstikk/parapet over balkonger i 4. etasje, samt gjennomføringer i takflaten er brannsikret.	Det anbefales at brennbar isolasjon erstattes med ubrennbar isolasjon med bredde minst 600 mm rundt gjennomføringer i takflaten (røykluke) og eventuell parapet.	0	Prises særskilt
Sum kapittel 6.6			-

6.7 Rømningsvei

Rømningsvei skal være egen branncelle som er tilrettelagt for sikker rømning i branntilfelle. Rømningsvei kan likevel inneholde mindre og avgrensede rom for andre formål, dersom disse ikke reduserer rømningsveiens funksjon. Rømningsvei skal på oversiktlig måte føre til det fri. Der trapp inngår i rømningsvei gjelder krav til brannteknisk adskillelse av trapperom til det fri.

Fri bredde i rømningsvei skal minst være 1 cm per person, og ikke mindre enn 90 cm. I bygninger med flere etasjer dimensjoneres rømningsveiene for samtidig rømning fra to etasjer.

Dør til og i rømningsvei skal slå ut i rømningsretningen eller ha utførelse som gir likeverdig funksjon under rømning. Krav om slagretning gjelder ikke dør til rømningsvei fra branncelle for et lite antall personer. Dør skal utføres som angitt i tabell under. Der det er krevet selvlukkende dør S, og bygningens bruk medfører at døren må stå i åpen stilling skal døren utføres med anordning som automatisk utløses ved brann eller røykspredning.

Kapittel 30:75, tabell 30:75

Plassering av dør	Krav til brannmotstand
Branncelle – åpent trapperom	B 30

FIRESAFE /

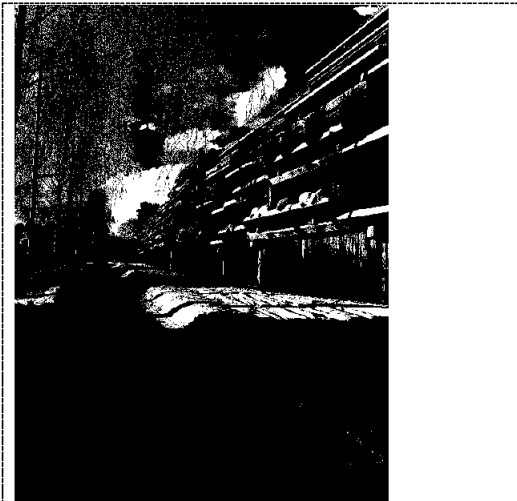
Vindu som skal regnes som rømningsvei, skal i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m. Bredden skal være minst 50 cm og høyden minst 60 cm. Vinduets underkant skal ikke være mer enn 1 m over golvet, hvis det ikke er tatt forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet. Rømning kan skje direkte til det fri, eller over brannvesenets materiell.

I bygning med flere brannceller og flere enn 2 etasjer skal rømningsvei ha ledelys med mindre rømningsveien har vinduer.

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

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

Vindu (balkong) med underkant høyest 5,0 m over planert terreng eller vindu (balkong), som er tilgjengelig for brannvesenets stiger kan erstatte ett åpen eller lukket trapperom som rømningsvei.



Bilde 7: Tilgang for brannvesenet sitt stigemateriell på hver side av blokkene

6.7.1 Tilstand

Fra hver boenhet er det utgang til ett åpent trapperom. Brannvesenet har i tillegg tilgang til balkongene på hver side av blokkene. Rømning i blokkene vil dermed være iht. kravene i BF 85. I approbasjonsdokumentene for de ulike blokkene er følgende beskrevet:

utrensere bygningdelene er utført. Det forutsettes at det på balkonger og terrasser blir utført varig arrangementer slik at disse kan brukes som ekstra rømningsvei.

Figur 2: Utdrag fra approbasjonsdokument, datert 22. juni 1978

Dette gjelder boenhetene fra tredje etasje og oppover. Flere av boenhetene har ikke denne muligheten lenger som følge av etablering av boder. Som beskrevet over vil rømning være ivaretatt iht. kravene i BF 85 med ett trapperom og vindu/balkong som er tilgjengelig for brannvesenet sitt stigemateriell.

Det ble ikke observert noe form for rømningskilt over utganger til det fri eller fra boder som ligger i forbindelse med sluse i hver trappeoppgang. Bodene har heller ingen form for nødbelysning. Det kan settes opp etterlysende skilt i de områdene hvor det er normalbelysning. I områder uten normalbelysning der etterlysende skilt ikke får lade tilstrekkelig, må det monteres elektrisk markeringslys.

FIRESAFE /

Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	TG	Kostnad
1. Det er ikke markeringsskilt over utgangene fra blokkene.	Det må settes opp markeringsskilt over hver utgang til det fri i blokkene. I tillegg må det skiltes rømning fra sluse og inn til hver trappeoppgang. I bodarealene må det installeres ledelys.	3	Elektrisk markeringsskilt og ledelys: Ca. 4000,- pr. stk Etterlysende skilt: Ca. kr. 500,-
Sum kapittel 6.7			-

6.8 Sløkkingsvann og atkomst for brannvesenet. Sløkkingsredskap.

Der det kreves brannslange og håndsløkkingsapparat, skal disse være hensiktsmessig plassert, godt synlige og lett tilgjengelige.

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

6.8.1 Tilstand



Bilde 8: Håndsløkkeapparater i garasje er ikke kontrollert eller skiltet

Det er generelt dårlig tilgang på manuelt sløkkeutstyr i fellesområder. Det ble observert noen eldre håndsløkkeapparater i garasjen som ikke var kontrollert eller merket med plogskilt. Det ble opplyst om at det var planlagt å sette inn nye sløkkeapparater i garasjen. Når det gjelder håndsløkkeapparater i boenhetene, så var det per dags dato ingen oversikt over om alle boenhetene hadde dette. Forskrift om brannforebygging § 7 stiller krav om at eieren av boliger skal sørge for at er der manuelt sløkkeutstyr i boenhetene. I sameier eller borettslag er det styret som representerer eier. Dette gjelder også fellesområder. Det bør være minst ett sløkkeapparat i hver oppgang, i tillegg til garasjen. Manuelt sløkkeutstyr i fellesområder skal kontrolleres hvert år, og manuelt sløkkeutstyr i hver boenhet skal kontrolleres hvert 5. år.

Det forutsettes at det er tilstrekkelig med sløkkevannsuttak/-kapasitet i tilknytning til boligblokkene.



FIRESAFE /

Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	TG	Kostnad
1. Det er liten dekning av manuelt slokkeutstyr i fellesarealer. Det ble observert eldre slokkeapparater i garasjen som ikke er kontrollert eller markert med plogskilt. Det foreligger heller ingen oversikt om hver boenhet i blokkene har manuelt slokkeutstyr.	Manuelt slokkeutstyr i garasjen må byttes og markeres med plogskilt. Det må suppleres med minst ett slokkeapparat i hver oppgang. Videre må styret kartlegge hvilke boenheter som eventuelt mangler slokkeapparat og hvilken tilstand apparatene er i.	2	Håndslukkeapparat: Ca. kr. 800,- pr. apparat
Sum kapittel 6.8			-

6.9 Brannalarm

Alle brannceller skal ha røykvarslere anbragt slik at den gir 60 dB(A) i soverom når mellomliggende dører er lukket.

6.9.1 Tilstand

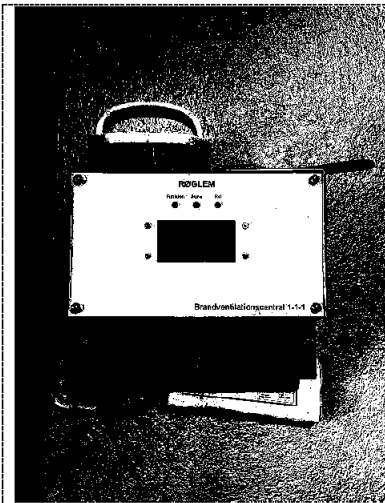
Det er ikke installert brannalarmanlegg i blokkene, og det er heller ikke et krav iht. BF 85. Det er likevel beskrevet at alle brannceller skal ha røykvarslere anbragt slik at den gir 60 dB(A) i soverom når mellomliggende dører er lukket. Det ble informert om at styret ikke har oversikt om alle boenheter har røykvarslere.

Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	TG	Kostnad
1. Det er ikke installert brannalarmanlegg i blokkene.	Det anbefales å installere brannalarmanlegg i hver oppgang for å sikre tidlig varsling for beboerne.	0	Ca. kr. 170 000,- - 220 000,- pr. blokk, ferdig installert
2. Det mangler en oversikt over hvilke boenheter som har røykvarslere.	Styret må gjøre en kartlegging på om det er noen boenheter som mangler røykvarslere.	3	Intern kostnad
Sum kapittel 6.9			-

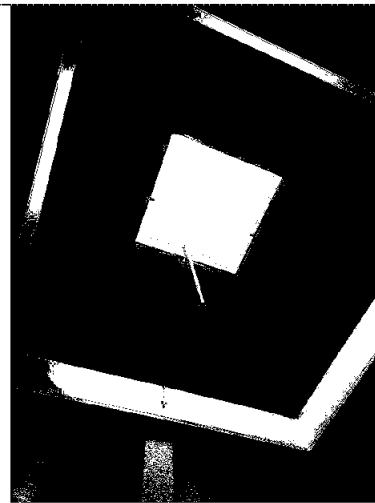
6.10 Røykventilasjon

Trapperom i rømningsvei fra brannceller over 2. etasje skal ha brannventilasjon. For bygninger inntil 8 etasjer kan brannventilasjon skje gjennom vindu øverst i trapperom.

6.10.1 Tilstand



Bilde 9: Røyklukepanel i oppgang 20A fungerer ikke



Bilde 10: Røykluke i hver oppgang

Det er en røykluke i hver oppgang i blokkene, med elektrisk røyklukepanel ved inngangspartiene i 1. etasje. Det ble registrert at røyklukepanel i oppgang 20 A ikke fungerer. Det kunne ikke fremlegges kontrollrapport eller annen dokumentasjon på at røyklukene har årlig kontroll.

Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	TG	Kostnad
1. Røyklukepanel i oppgang 20 A fungerer ikke.	Røykluke i oppgang 20 A må ha service slik at systemet fungerer som det skal. Resterende røykluker i oppgangene skal også gjennomgå årlig kontroll.	2	Iht. serviceavtale
Sum kapittel 0			-



FIRESAFE /

6.11 Automatisk slokkeanlegg

6.11.1 Tilstand

Det er ikke installert noe form for automatisk slokkeanlegg i blokkene. Det er heller ikke et krav iht. BF 85.

Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
2. Ingen registrerte avvik eller anmerkninger.	Ingen tiltak nødvendig.	-	-
Sum kapittel 6.11			-

7 FOREBYGGENDE PLIKTER

I Forskrift om brannforebygging⁽⁴¹⁾ og HMS forskriften stilles det krav til eier og brukeres arbeid for å forebygge brann. Brann- og eksplosjonsvernloven er en del av HMS forskriften.

Krav til organisatoriske tiltak er angitt i Forskrift om brannforebygging⁽⁴¹⁾. I forskriftens kapittel 2 er forebyggende plikter for eieren av bygget angitt. I kapittel 3 er det angitt forebyggende plikter for brukeren av bygget.

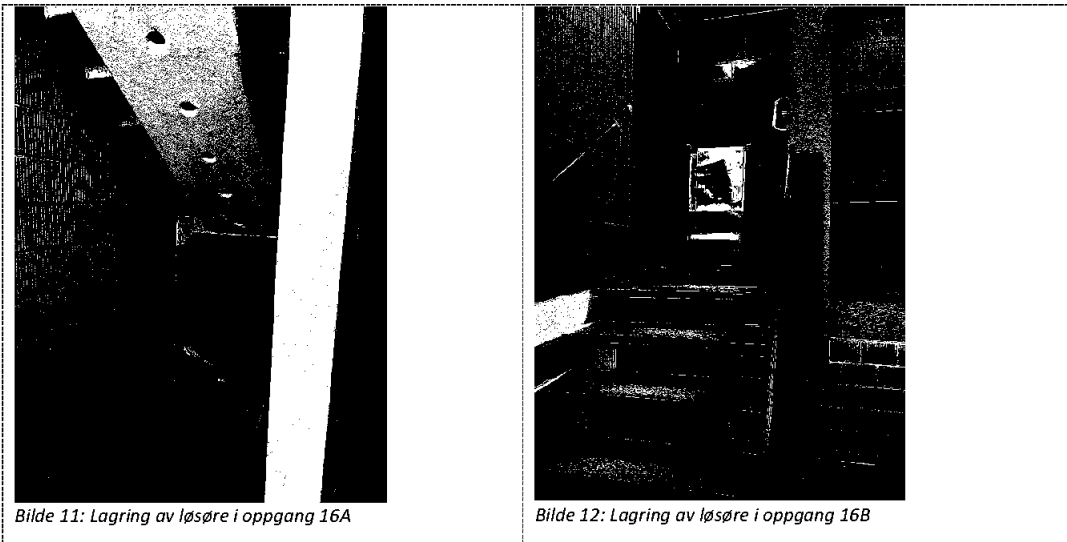
Eier har ansvar for kontroll og vedlikehold av bygningsdeler og sikkerhetsinnretninger og fyringsanlegg. Eier skal også ha nødvendige rutiner for systematisk sikkerhetsarbeid og dokumentasjon på at virksomhetens plikter iht. § 4-9 er oppfylt.

Bruker har ansvar for en brannsikker bruk av bygget. Bruker skal også ha nødvendige rutiner for systematisk sikkerhetsarbeid og dokumentasjon på at virksomhetens plikter iht. § 11 og 12 er oppfylt.

7.1 Organisasjonelle tiltak

Det skal være utarbeidet branddokumentasjon for bygget. Firesafe Consulting har ikke kontrollert byggets branddokumentasjon i denne tilstandsanalysen.

7.1.1 Tilstand



Bilde 11: Lagring av løse i oppgang 16A

Bilde 12: Lagring av løse i oppgang 16B

Det ble registrert noe lagring av løse i trappeoppgangene i 16 A og 16 B. Det skal generelt ikke lagres brennbare materialer i rømningsvei.

Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	TG	Kostnad
1. Det ble registrert lagring av løse i trappeoppgang 16 A og 16 B.	All lagring av brennbart materiale må fjernes fra rømningsveier. Det må utarbeides rutiner som sikrer at det ikke lagres i rømningsveier. Rutinene må formidles til beboerne i blokkene.	3	Intern kostnad
2. Det er ikke fremlagt branntegninger som viser branncelleinndelingen i blokkene.	Det må utarbeides branntegninger for blokkene som blant annet viser branncelleinndelingen, branndører og manuelt slokkeutstyr.	1	Avhenger av tilgjengelig underlag. Prises særskilt
Sum kapittel 7.1			-



FIRESAFE /

7.2 Oppbevaring av brannfarlig stoff

Det vises til Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen av 8. juni 2009^[12] for krav til oppbevaring av brannfarlig væske og gass i byggene. Her stilles det blant annet krav til at brannfarlig gass i kategori 1 og 2 ikke skal oppbevares i kjeller eller annet rom under terreng og loft (§ 5) og maksimal tillat oppbevaring i boenheter (§ 6).

Det ble ikke observert oppbevaring av brannfarlig væske og gass i byggene.

Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1. Ingen registrerte avvik eller anmerkninger.	Ingen tiltak nødvendig.	-	-
Sum kapittel 7.2			-



FIRESAFE /

8 BRANNTEGNINGER

Det er ikke utarbeidet tiltaksskisser som vedlegg til brannteknisk tilstandsanalyse.



9 REFERANSER

Lover og forskrifter:

- [1] Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008. nr. 71.
- [2] Brann- og eksplosjonsvernloven av 14. juni 2002 nr. 20.
- [3] Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) av 26. mars 2010 nr. 489.
- [4] Forskrift om brannforebygging av 28. desember 2015.
- [5] Forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr. 488.
- [6] Veiledning til Forskrift om tekniske krav til byggverk, VTEK.
- [7] Forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser av 01.01.2010
- [8] Forskrift om organisering, bemanning og utrustning av brann- og redningsvesen og nødmeldesentralene (brann- og redningsvesenforskriften), 1. mars 2022.
- [9] Forskrift 8. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndtering, versjon 7. september 2010.
- [10] Byggeforskriften av 1985, 1984-11-15 nr 1892
- [11] Forskrift om krav til byggverk, 1997-01-22 nr 0033
- [12] Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen av 8. juni 2009

Norsk Standard/Norsk Europeiske standarder:

- [13] NS 1838:2013, Anvendt belysning, Nødbelysning, 1. utgave 2013.
- [14] NS 3424, Tilstandsanalyse av byggverk, Innhold og gjennomføring, 1. utgave 2012.
- [15] NS 3926, Visuelle ledesystemer for rømning i byggverk, 1. oktober 2009.
- [16] NS 3940:2012, Areal og volumberegninger av bygninger, 4. utgave 2012.
- [17] NS 3919:1997, Brannteknisk klassifisering av materialer, bygningsdeler, kledninger og overflater, 3. utgave 1997
- [18] NS 3926 del 1-2, Visuelle ledesystemer for rømning i byggverk, 1. utgave 2009.
- [19] NS-EN 3-7, Brannmaterieill - Håndsløkkere - Del 7: Egenskaper, ytelseskrav og prøvingsmetoder, 1. utgave 2007
- [20] NS-EN 671-3:2009, Faste brannsløkkesystemer, Slangesystemer, 1. utgave 2009.
- [21] NS-EN 1991-1-2:2002+NA:2008, Eurokode 1: Laster på konstruksjoner - Del 1-2: Allmenne laster - Laster på konstruksjoner ved brann, 1. utgave 2008
- [22] NS-EN 13501-2:2007+A1:2009, Brannklassifisering av byggevarer og bygningsdeler - Del 2: Klassifisering ved bruk av resultater fra brannmotstandsprøving, unntatt ventilasjonssystemer, 1. utgave 2009.
- [23] NS-ISO 3864-4:2011 Grafiske symboler, sikkerhetsfarger og sikkerhetsskilter, 1. utgave 2012.

Byggforskserien:

- [24] NBI 321.025. Brannsikkerhet. Dokumentasjon og kontroll av brannsikkerhet, Planlegging - september 2013.
- [25] NBI 321.026. Brannsikkerhet. Dokumentasjon av brannsikkerhetsstrategi, Planlegging - september 2013.
- [26] NBI 321.027. Brannsikkerhet. Dokumentasjon av detaljprosjektering, Planlegging - september 2013.
- [27] NBI 321.028. Brannsikkerhet. Dokumentasjon av utførelse, Planlegging - september 2013.
- [28] NBI 321.029. Brannsikkerhet. Gjennomføring og dokumentasjon av uavhengig kontroll, Planlegging - september 2013.
- [29] NBI 321.030. Brannteknisk oppdeling av bygninger, Planlegging - juni 2013.
- [30] NBI 321.033. Tilrettelegging for redning og slokkemannskap, Planløsning - sending 1-2002.
- [31] NBI 321.036. Rømning fra bygninger ved brann, Planlegging - sending 1-2007.
- [32] NBI 321.051. Brannenergi i bygninger. Beregninger og statistiske verdier, Planlegging - desember 2013.
- [33] NBI 324.301 Del 1. Utforming av trapper, Planløsning - sending 1-2005.
- [34] NBI 520.310. Brannspredning via fasader, Byggdetaljer - sending 2-2006.
- [35] NBI 520.339. Bruk av brennbar isolasjon i bygninger, Byggdetaljer - mai 2009.
- [36] NBI 520.342. Brannetting av gjennomføringer, Byggdetaljer - oktober 2014.
- [37] NBI 520.346. Brannmotstand i opphengssystemer for tekniske installasjoner, Byggdetaljer - sending 1-2007.
- [38] NBI 520.380. Røykkontroll i bygninger, Byggdetaljer - sending 1-2006.
- [39] NBI 520.387. Tilgjengelig rømningstid ved brann, Byggdetaljer - sending 1-2006.
- [40] NBI 520.391. Vinduer som rømningsvei. Forutsetninger og utførelse, Byggdetaljer - sending 1-2005.
- [41] NBI 543.204. Montering av gips-, spon- og trefiberplater på vegger og i himlinger, Byggdetaljer - oktober 2014.
- [42] NBI 543.613. Nedføret himling. Byggdetaljer - sending 1-2006.
- [43] NBI 626.102. Dokumentasjon av brannsikkerhet for bygninger i bruk, Byggforvaltning - september 2013.
- [44] NBI 720.306. Brannteknisk tilstandsanalyse, Byggforvaltning - september 2014.

Temaveiledninger:

- [45] Melding HO-3/2000, Røykventilasjon, desember 2000.
- [46] Branntekniske konstruksjoner for tak, TPF informerer Nr. 6, Takprodusentenes forskningsgruppe, rev 6 desember 2006.
- [47] Brandskyddshandboken, Rapport 3161, Lunds tekniska högskola, 2012.
- [48] T-1459, Grad av utnyttning, veileder, Statens Bygningstekniske Etat, 2. utgave 2007.
- [49] Ansvar for planlegging av brannsikkerhet, Rådgivende Ingeniørers forening, Fagutvalg for brannsikkerhet, 2005.
- [50] Kollegiet for brannfaglig terminologi. www.kbt.no/faguttrykk



10 VEDLEGG 1, TILSTANDSGRADER – FORKLARING

Dette oppsettet er basert på NS 3424^[14] tilstandsanalyse for byggverk, innhold og gjennomføringen. Hensikten med denne inndelingen i tilstandsgrader er å få en best mest mulig inndeling av feil og mangler. Da standarden ikke direkte er tilpasset brannvern, er det laget tilpasninger særskilt med tanke på brannsikkerhet. Tilpasningene er angitt iht. NBI 720.306^[44] brannteknisk tilstandsanalyse.

Nivå for tilstandsanalysen

Tilstandsanalysen gjennomføres på nivå 1 i henhold til NS 3424^[14] og NBI 720.306^[44].

Dette omfatter:

- Befaring med visuelle observasjoner uten destruktive inngrep i konstruksjoner.
- Gjennomgang av relevant dokumentasjon tilpasset oppgaven.
- Undersøkelse av hele byggverket (om ikke annet er avtalt).
- Angivelse av avvik med årsak om mulig for TG 2 og 3.
- Foreslå tiltak for å redusere konsekvenser eller å lukke avvik.
- Fastslå eventuelle behov for videre undersøkelser på analysenivå 2 eller 3

Tilstandsgrad	Tilstand i forhold til referansenivå	Branntekniske spesifiseringer og tiltak
TG 0	Ingen avvik	Samsvar med referansenivå (Forskrift om brannforebygging § 2-1) eller bedre. Ingen tiltak er nødvendig.
TG 1	Mindre avvik	Mindre avvik som ikke har stor betydning for person- og verdisikkerheten. Tiltak må iverksettes innen 5 år.
TG 2	Vesentlige avvik	Mangler i tekniske eller organisatoriske forhold, som gir vesentlig dårligere sikkerhet enn forutsatt i referansenivået. Manglene kan skyldes slitasje, byggefeil, ukyndig vedlikehold og dårlige organisatoriske rutiner. Tiltak må iverksettes innen 2 år.
TG 3	Alvorlig avvik	Vesentlige mangler i den tekniske eller organisatoriske sikkerheten i forhold til det forutsatte referansenivået. Har uakseptabel risiko for mennesker, materiell eller miljø. Må utbedres straks.
TGIU	Ikke undersøkt	Vesentlige forhold som ikke er dokumentert eller som ikke kan avklares uten omfattende undersøkelser. Eksempler kan være skjult bærekonstruksjon, manglende beregninger og udokumentert utførelse. Må tilføyes tilstandsanalysen når det blir undersøkt.



Handlingsplan etter brannteknisk tilstandsanalyse

Nr.	TG	Avvik	Tiltak	Frist	Ansvar	Status
0	TG3	Det mangler en oversikt over hvilke boenheter som har røykvarslere	Styret må gjøre en kartlegging på om det er noen boenheter som mangler røykvarslere	1.7.2024	Styret v/Monika	Kartlegging av slukkeapparater gjennomføres ved utsending av skjema i Vibbo
1	TG3	Det er ikke markeringskilt over utgangene fra blokkene.	a) Det må settes opp markeringskilt over hver utgang til det fri i blokkene. b) I tillegg må det skiftes rømming fra sluse og inn til hver trappeoppgang. c) I bodarealene må det installeres ledelys.	1.7.2024	Styret v/Monika	Innhenting av tilbud pågår.
2	TG3	Lagring av løsøre i trappeoppgang 16 A og 16 B, samt 20 A.	a) All lagring av brennbart materiale må fjernes fra rømningsveier. b) Det må utarbeides rutiner som sikrer at det ikke lagres i rømningsveier. c) Rutinene må formidles til beboerne i blokkene.	15.2.2024	Styret v/Monika	Fullført. Det er sendt ut informasjon til beboerne på Vibbo, samt etablert egen temaside for brannsikkerhet. Styret følger opp med fjerning av gjenstander, og avvikshåndtering i ukentlig sjekkrunder iht. internkontrollplanen/sjekkliste for HMS-runde.
3	TG2	Hull i branddøren til bod i oppgang 16 A.	Dør til bod i oppgang 16 A må byttes til dør med tilsvarende brannmotstand.	31.12.2024	Styret v/Tommy	Gjennomføres ifm. utbedring av øvrige dører/snekkerarbeider
4	TG2	Utette gjennomføringer i enkelte branncellebegrensede skiller.	Utette gjennomføringer i branncellebegrensede skiller må brantettes med godkjent produkt og iht. korrekt brannmotstand og skal dokumenteres	31.12.2024	Styret v/Tommy	Gjennomføres ifm. utbedring av øvrige dører/snekkerarbeider
5	TG2	Dør fra sluse til oppgang 20 B og 16 B går ikke igjen	Branddøren mellom sluse og oppgang 20B må justeres, slik at den går igjen.	31.12.2024	Styret v/Tommy	Gjennomføres ifm. utbedring av øvrige dører/snekkerarbeider
6	TG2	Stikkprøvekontrollert dør i oppgang 16 A. Brannmotstand på dør OK, men lysglippe indikerer at døren ikke er røykttet.	Dørene i leilighetene må gjennomgås og kontrolleres for at de er røykttette. Dersom de ikke er røykttette, må de utbedres eller byttes til dører med tilsvarende brannmotstand.	2025	Årsmøtet	Utredes av styret i 2024. Ved anbefaling om utskifting av dører for å tilfredsstille dagen krav til både brannmotstand og lydkrav, legges saken frem for årsmøtet for beslutning.
Vedlegg 6			54 av 84			Handlingsplan brannteknisk tilstandsanalyse.pdf



7	TG2	Det er liten dekning av manuelt slokkeutstyr i fellesarealer. Det ble observert eldre slokkeapparater i garasjen som ikke er kontrollert eller markert med plogskilt. Det foreligger heller ingen oversikt over om hver boenhet i blokkene har manuelt slokkeutstyr.	a) Manuelt slokkeutstyr i garasjen må byttes og markeres med plogskilt. b) Det må suppleres med minst ett slokkeapparat i hver oppgang. c) Videre må styret kartlegge hvilke boenheter som eventuelt mangler slokkeapparat og hvilken tilstand apparatene er i	1.7.2024	Styret v/Monika	Innhenting av tilbud pågår. Kartlegging av slokkeapparater gjennomføres ved utsending av skjema i Vibbo (se punkt 1 vedr. røykvarslere)
8	TG2	Røyklukepanel i oppgang 20 A fungerer ikke.	Røykluke i oppgang 20 A må ha service slik at systemet fungerer som det skal. Resterende røykluker i oppgangene skal også gjennomgå årlig kontroll.	1.3.2024	Styret v/Monika	Lukket. Dokumentasjon på service innhentet 7.2.24. Årlig service er gjennomført, men rapporten var feilsendt. Rapport fra 2023 er nå mottatt og lagret under avtalen.
9	TG2	Det er ikke fremlagt branntegninger som viser brannveileiendelingen i blokkene.	Det må utarbeides branntegninger for blokkene som en del av branndokumentasjonen, som blant annet viser branncelleinndelingen, branndører og manuelt slokkeutstyr.	2025	Styret	
10	TG0	Det er ikke kjent om takutstikk/parapet over balkonger i 4. et. samt gjennomføringer i takflaten (røyklukene) er brannsikret.	Det anbefales at brennbar isolasjon erstattes med ubrennbar isolasjon med bredde minst 600 mm rundt gjennomføringer i takflaten (røykluke) og eventuell brennbar parapet.	29.1.2024	Styremøte	Lukket. Foreslås ikke gjennomført, og tiltaket anses lukket. Hensyntas ved fremtidige takarbeider.
11	TG0	Det er ikke installert brannalarmanlegg i blokkene.	Det anbefales å installere brannalarmanlegg i hver oppgang for å sikre tidlig varseling for beboerne.	2024	Årsmøtet	Styret gjennomfører eventuelle tiltak jfr. vedtak i årsmøtet.



Abbediengen Boligsameie; styrets vedlikeholdsplan utgave 1 (2018)

VEDLIKEHOLDSPLAN 2018-2030 DEL 1

ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE

SEKSJONSEIERS DEL

Organisasjonsnummer 971 278 528

Utgave 1 er utarbeidet av styret frem til 01.03.2018

Tekst med gul bakgrunn anbefales utført i 2018 - 2019

Omfang og mandat:

Mandatet styret har for å utarbeide vedlikeholdsplan ble gitt i ekstraordinært sameiermøte 20.11.2016 og ordinært sameiermøte/årsmøte 27.03.2017 i Abbediengen Boligsameie.

Styret forutsetter at mandatet settes inn i vedtektene for Abbediengen Boligsameie hvor styret har ansvaret for å oppdatere vedlikeholdsplanen og gjennomføre vedlikehold av sameies bygningsmasse og grøntområde.

Tiltak innenfor sameies årlige vedtatte vedlikeholdsbudsjett gjøres uten at tiltakene forelegges seksjonseierne til godkjenning på årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

Styret har mulighet til å forskyve planlagt vedlikehold dersom det skulle oppstå akutte forhold som må utbedres umiddelbart.

Dersom akutte vedlikeholdstiltak får et større økonomisk omfang enn det som dekkes av sameiets årlige vedlikeholdsbudsjett, må disse fremmes for sameiet som egen sak for godkjenning på et årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

Styret har ansvaret for å holde planen oppdatert og den skal til enhver tid gjenspeile sameiets vedlikeholdsbehov.

Definerte vedlikeholdstiltak med historikk

1. Garasjeanlegget

2015 Garasjen ble høytrykkvasket. Stoppekraner ble byttet og merket. Skadede plater i himlingen ble byttet.

2014 og 2016 3 fagrapporter vedrørende garasjeanleggets tilstand ble innhentet. Rapportene konkluderte med at det var fuktskader i betongen i bærende konstruksjoner. Basert på dette utarbeidet Selvåg Prosjekt en plan for rehabilitering av betongen i garasjergulvet og mellomtakene..

2017 Rehabilitering av betongen ble gjennomført. Gulvet er delvis nylagt med katodisk sikring av armeringen. Dette fjernovervåkes i regi av Protektor AS. Synlig

Side 1 av 8



Abbediengen Boligsameie; styrets vedlikeholdsplan utgave 1 (2018)

isolasjon i taket er byttet. Dokumentasjon av utført arbeid er tilgjengelig. Ny membran ble lagt på mellomtakene 16/18 og 18/20 før gress ble lagt tilbake. Dokumentasjon av dette arbeidet er tilgjengelig.

2.Ytterkledning på blokkene

2005: Rapport fra OPAK avdekket betydelige råteskader i endeveggen på 16a. Videre undersøkelser konkluderte med at alle endeveggene burde skiftes.

2011: Ytterkledningen på gavlveggene ble skiftet og veggene etterisolert. Fra OPAK-rapport 2005, til rehabiliteringstiltak gikk det 6 år, noe som er for lang realiseringstid. Noe dokumentasjon av utført arbeid er tilgjengelig, men OPAK som kvalitetssikret prosjektet har fortsatt noe informasjon som ikke er tilgjengelig (som OPAK nekter å utlevere).

2022: Vurdere maling av endeveggene.

3.Betongrehabilitering

2007 – 2008 ble betong i utvendige, bærende konstruksjoner, terrasse- og verandagulv rehabilitert og malt. Informasjon om arbeidet som er utført og rapporten fra OPAK er tilgjengelig.

2017: Betonggulvene i garasjen rehabilitert mot boom og avrenning av saltvann fra biler. Betongens armering fikk katodisk sikring mot videre rustutvikling. Betongen forutsettes høytrykkspytt hver vår – et årlig HMS-tiltak.

2017. Styringsenheten til katodisk sikring av armeringen i garasjegulvet har fått på plass samsvarserklæring med 5 års garanti-erklæring 2017-2022. Som en del av kvalitetsgarantien på 5 år for sitt arbeide bærer Consolvo AS utgiftene til Protektor AS for driften av det katodiske anlegget med styringsenhet frem til juli 2022.

2020 Tilstanden til synlig betongkonstruksjon i de enkelte boenheter i bygningsmassen vurderes.

2022 Styret må aktivt handle for å inngå avtale fra juli med Protektor AS om fortsatt drift av det katodiske anlegget med styringsenheten i tiden fremover.

4.Ventilasjonsanlegget

Ventilasjonsanlegget er et passivt avbalansert anlegg, med en utsugningsvifte på taket av hver av blokkene. For at anlegget skal fungere optimalt balansert må ikke avtrekksvifter med motorisert uttrekk benyttes i boenhetene. Innsugingsventiler for luft må være åpne. Under baderomsdørene må være åpne spalter for god luft sirkulasjon på badene. Utsugningsventilene på badene og kjøkkenet må alltid være maksimalt åpne.



Abbediengen Boligsameie; styrets vedlikeholdsplan utgave 1 (2018)

2013-14 Avtrekksviften i 16 byttet. Ytterligere noen tiltak ble utført sammen med takomlegging i 2014. Detaljinformasjon er ikke tilgjengelig.

2015: De vertikale rørene i ventilasjonsanlegget ble inspisert og rensert av Powerclean.(Rapport tilgjengelig som bemerker ubalanse i ventilasjonsanlegget.)

2017: Ny rens av ventilasjonsanleggets horisontale rør i forbindelse med konstatert kondensgjennomtrengning i taket i 18a. Kondensgjennomtrengningen stanset etter gjennomført rør-rens.

2017: Viftehusene er rengjort.

2019: Ny og forenklet styringsbryter av hastighet for viften i blokk 16.

5.Varmtvann og røropplegg

2015: Varmtvannsbereder er skiftet ut med 3 moderne varmtvannsberedere. Horisontale vannrør med stoppekraner for vertikale vannrør i garasjetaket skiftes.

2017: I forbindelse med rehabilitering av mellomtakene legges der ekstra isolasjon oppå mellomtakene i områdene vannrørene passere i undertaket for å redusere varmetapet. Dersom varmetapet virker å være like stort vinteren 2017/18 må røropphenget under mellomtakene vurderes på nytt.

2017:SINTEF kontrollerte vertikale vann-stigerør i blokkene. Dette ønskes utført da rørene antas å være på slutten av levetiden. Byggforsk/SINTEF utferdiget rapport desember 2017. Tidligere rapporter fra rørleggere om tynt gods i rørene i garasjetaket er gjort i 2015, antas å gjelde vertikale stigerør for vann til boenhetene. Derfor ble SINTEF anmodet om å vurdere disse rørene som er tilgjengelige i garasjetaket.

Fordeleingsrørene i boenhetene er av varierende alder og kvalitet. Da disse ligger skjult i veggene, er det sannsynlig at dette er sameiets fellesansvar. Rørene fra 1979 (Kuterlex-rør) har 30-40 års max levealder

For å redusere faren for rørsprengning i rør med tynt gods, er vanntrykket satt ned til 4.5kg.

2018 Alle rør fra stoppekranene i garasjetaket til stigeledningen går igjennom betongtaket skiftes. Albuen har meget tynt gods i kobberet, med overhengende fare for at lekkasjer kan oppstå her, må sees som nødløsning inntil nye stigeledninger er på plass. *Dette må utføres snarest.*

2018 Spying med varmtvann av alle kloakkrør – fra boenhetene (vasker, sluk og toalett) og helt ut til offentlig kloakknett. Her kan forventes at avleiringer er bygget opp inne i rørene som fort kan gi stopp i kloakknettet. Det er antagelig aldri blitt gjort tidligere. Etter spying, bør alle horisontale og vertikale hovedkloakkrør videofilmes for å finne ut hvilke kvalitet rørene har med evt tanke for fremtidig utskifting.

Må sees som en prioritert oppgave i 2018. Kostnadsestimat fra Rørleggertsentralen kr 63000 i 2018.



Abbediengen Boligsameie; styrets vedlikeholdsplan utgave 1 (2018)

2018-2019 Planlegging av nye stigerør til boenhetene. Byggforsk/SINTEF's rapport beskriver rørkvaliteten på en slik måte at fremtidige styre må snarlig starte opp planleggingen av utskiftning av vertikale rør (rørstammen) til boenhetene, og skjulte fordelingsrør i hver boenhet.

Dette må sees i sammenheng med at boenhetenes interne røropplegg av Kuterlexrør må skiftes da maksimal levealder er 40 år og utløper i 2019. Rørene representerer fare for at godset i rørene er blitt så tynne/sprø at de kan sprekke og forårsake alvorlig lekkasjeskader. Røropplegget i boenheten er den enkelte sameiers ansvar å vedlikehold/fornye slik at det ikke representerer en fare for andre boenheter eller sameies bygningsmasse.

En løsning er å legge nye vertikale vannrør i trapperommet, med stoppekran for hver boenhet. Vertikale rør kan også som et alternativ legges i gangen i hver boenhet. Når kuterlexrørene skiftes ut eller blir koblet ut i boenhetene og nye rør er på plass, kobles de nye rørene inn på nye stigeledninger. Dette er det rimeligste alternativet for sameiet og den enkelte eksjonseier. Den enkelte seksjonseiers har ansvar å få gjort utskiftningen i sin boenhet og betale disse utgiftene selv.

Det bør gis en siste frist for at dette skal bli utført, deretter stenges vannet til boenheten gjennom de gamle stigeledningene.

Hvis sameier/sameiere ønsker å legge opp skjult anlegg med rør i rør med påbudt rørfordelingsskap, betaler sameier selv hele ombygningen av badene og kjøkkenet ved anlegg av skjulte vannrør.

Finansiering av tiltaket med nye stigrør til de enkelte boenheter bør være en del av planleggingen for sameiet.

Planalternativene med kostnadsestimater bør vurderes diskutert på et ekstraordinært sameiermøte underveis i planarbeidet.

2020-2021 Anbefalt mål for å gjennomføre tiltaket med å bygge nye stigevannsrør (rørstammene).

2021 Anbefalt mål for at seksjonseiere får lagt nye rør inne i sin boenhet. Gamle stigerør stenges i 2021 .

6.Tak

Bygningsmassen er fra 1979 bygget av Selvaag.

Selvaag har som politikk ikke å utlevere dokumentasjon om sine bygge når andre firmaer ber om bygdokumentasjon for sine større rehabiliteringstiltak i Selvaag-bygg. Dokumentasjon er kun tilgjengelig for datterselskapet Selvaag Prosjekt AS i deres arbeider med rehabiliteringer av Selvaag-bygg.

Normal garantitid for takbelegget er 15 år

Kvalitetsundersøkelse etter 15 år, kan gi taket ytterligere mange års levetid.



Abbediengen Boligsameie; styrets vedlikeholdsplan utgave 1 (2018)

1995: Nytt belegg med elvestein ble lagt. (Ingen teknisk dokumentasjon tilgjengelig). OPAK sto for byggeledelse. Det er ingen dokumentasjon på hvorfor taket måtte rehabiliteres utover at garantitiden utløp. OPAK opplyser at der finnes dokumentasjon, men vil ikke utlevere til tross for gjentatte henvendelser fra styret med henvisning til at sameiet har betalt for innhenting av opplysningene og er dermed sameiets eiendom. Elvestein lagt på taket for å holde det på plass.

2012: OPAK-rapport tilgjengelig. Etter lengre tids klage over lekkasje i 18A-taket, ble det innhentet OPAK-rapport. Den konkluderer med at taket ikke er renoveret siden 1979, at det 33 år gammelt. Rapporten nevner ikke rehabiliteringen fra 1995. OPAK opplyser at det finnes dokumentasjon, men vil ikke utlevere til tross for gjentatte henvendelser fra styret med henvisning til at sameiet har betalt for innhenting av opplysningene og er dermed sameiets eiendom.

2014: Belegget ble skiftet (teknisk dokumentasjon av arbeidet er tilgjengelig). Det ble i løpet av anleggstiden avdekket inkompetanse hos byggelederfirmaet sameiet engasjerte, K Apeland AS, i gjennomføringen av takrehabiliteringen, hvilket førte til komplikasjoner og unødvendig lang anleggstid. Bygglederfirma K Apeland AS opplyser at det finnes ytterligere dokumentasjon, men vil ikke utlevere denne, til tross for gjentatte henvendelser fra styret. Sameiet har betalt for innhenting av opplysningene og disse er sameiets eiendom. (Selvaag Prosjekt AS ble forespurt om å være byggeleder, men styret avslo tilbudet da Selvaag ønsket å ha hele kontrollen med gjennomføringen av tiltaket. Styret ønsket ved behov å kunne overstyre Selvaag for å ha nødvendig kontroll med gjennomføringen).

2015: Taklekkasjen i 18A-taket viser seg å være mer omfattende enn tidligere. Årsak ikke funnet av K Apeland AS og Nortekk AS, så de avsluttet uten fullført oppdrag.

2016: Det mangelfulle arbeidet med taklekkasjen ble innklaget for sameiets forsikringsselskap Gjensidige, som opprettet regresssak mot K. Apeland AS og Nortekk AS. Gjensidige overtok ansvaret for å få stanset taklekkasjen og utbedre skadene i stuetaket i boenheten under. Dette arbeide ble utført i samarbeide med sameiet v/Selvaag Prosjekt AS.

2017: Lekkasje i et UV overvannsledløp i 18A utbedret. Kondensproblemet fra ventilasjonsrørene i taket fjernet. Arbeidene med å finne årsakene til fuktgjennomtrenging i taket ble omfattende og ble omsider løst. Skadene er utbedret og uttørkingen av betongen i innvendig tak pågår.

2018: Utarbeide system for kontroll av kondens under taktekingen i alle tre blokkene vurderes. (Takene er helt uten lufting). Følere bør legges under taktekingen/membranen ut fra viftehuse. Konsulter MYCOTEAM om behovet og tekniske løsninger.

2030: Behov for nytt tak vurderes av fagfolk. Konsulentrapporter innhentes over takets kvalitetstilstand. Mulig at takrehabilitering kan utsettes med flere år.

Grunnleggende krav:

1 Nytt tak MÅ ha fall mot sluk.

2 Ny og bedre/tykkere isolasjon mot betongtaket under.



Abbediengen Boligsameie; styrets vedlikeholdsplan utgave 1 (2018)

3 Nye UV-sluk og UV-rør i rustfritt stål vurderes for vannavrenning fra taket.

4 Nye horisontale ventilasjonskanaler vurderes.

(pkt 2, 3 og 4 er da 50 år gammelt)

Anbefales men ikke et krav; sutak/undertak bygges med fall mot sluk over ny isolasjon med god luftgjennomstrømning (med inspeksjonsluker) og oppå legge ny takteking,

7. Elektrisk anlegg

2014 Infratek hadde stikkprøvekontroller av det elektriske anlegget hos beboere i sameiet. Nexus og Infratek holdt befaring av hovedsikringstavler. Utbedringene er konkretisert og gjennomført. (Finnes dokumentasjon?)

2017 Elektronettvek AS har gjennomgått kapasiteten på det elektriske anlegget fra trafo til de enkelte sikringstavler. Kvaliteten på kablene og kapasiteten er god og det er ledig kapasitet i forhold til dagens bruk. Hovedsikringstavlene i 16-18-20 er modne for utskiftning og dette bør gjøres innen 5 år. Gunstig å skifte ut hovedsikringstavlene i 16, 18 og 20 i forbindelse med opplegg av infrastruktur for EL-billading – se 2019. (Elektronettverks rapport finnes).

2017 All lysarmatur i oppgangene og luftslusene inn til garasjen og bodrommene er skiftet ut med strømbesparende LED-lys.

2017 Nye elektrisitetmålere er installert til hver boenhet og sameiets fellesforbruk (lys i oppgangene, bodrommene, garasjen og varmtvannsberederne).

2019 Skifte hovedsikringstavle og vurdere infrastruktur for EL-billading. Rapport fra Elektronettverk AS har målt god kvalitet på alle inntakskabler via hovedsikringstavlene i hver blokk til de enkelte sikringsskap. Firmaet målte god ledig kapasitet på trafoen og inntakskablene frem til hovedsikringstavlene i hver blokk.

Lading av mange EL-biler samtidig ved parkeringsplassene går uten problem, forutsatt at det benyttes et styringssystem som gjør det mulig med optimal balansert lading. Systemet må kunne måle den enkelte brukers el-forbruk og kunne fakturere vedkommende direkte.

8. Bodrom

2014 Det ble satt inn vifter i bodrommet i 20b for å bedre luftkvaliteten.

2015 Tilsvarende vifter satt inn i de andre bodrommene.

2016 Bodrommet i 18 b er rehabilitert etter vanninntrenging på grunn av kraftig regnvær. Det ble avdekket at grunnmurshjørnene ikke var tette inn til alle bodrommene i 16B, 18A, 18B og 20A og tettet. Disse hjørnene ble tettet.



Abbediengen Boligsameie; styrets vedlikeholdsplan utgave 1 (2018)

2017 Fuktmålinger utført av MYCOTEAM. Kartlegging av muggvekst i de resterende bodrom avdekket at alle bodrom rehabiliteres snarest. Behandlet på første ekstraordinære årsmøte 25.01.2018.(MYCOTEAM) rapport er utsendt.)

2018 Dokumentasjonen er tilgjengelig og arbeidsbeskrivelse for rehabilitering av bodrom finnes i rapporten fra MYCOTEAM. Rehabilitering vedtatt av ekstraordinært årsmøte 25.01.2018 og er utført under ledelse av Selvaag Prosjekt AS vinter 2018.

9. Fuktsikring

2014 og 2016 ble rapporter utarbeidet som viste behov for omfattende fuktsikring for å sikre bærende betongkonstruksjoner.

2016: Bakveggene av mellomtakene i garasjen (mot gangveien) 16-18 og 18-20 ble fuktsikret med priming, masseutskifting og drenering.

2017: Ny membran og ny gressplen lagt på mellomtakene 16-18 og 18-20. Fuktsikring og masseutskifting foran 20A mot gangveien. Drengroft lagt langs hele fronten mot St. Edmunds vei, koblet opp mot drengskum foran garasjeporten.

2017: Katodisk sikring mot rustangrep i armeringen i bærende betongkonstruksjon i garasjeggulvene.

Bygningsmassen skal nå ha god fuktsikring i grunnkonstruksjonen nå.

10. Garasje

2017: Garasjetak rehabilitert ved at 30mm ytterplater ble skiftet. Indre isolasjonsmattene fra 1979 ble funnet å være helt i orden.

2018: Epoxybelegg (grå) mangler under mellomtakene 16-18 i overgangen gulv og betong. Må tas ved ettårskontrollen.

11.Oppganger og fellesareal.

Det er ikke utført vedlikeholdsarbeid i oppganger.

2014 Lekeklassen ble utbedret med nye lekeapparat.

2015 Stikkveien inn til blokkene ble asfaltert.

2018 Ny sandkasse vurderes anskaffet.

2018 Male ubehandlet treverk i garasjens spilevegg og gjerde mellom 16-18 og 18-20.

2018 Ny port fra gangveien og ut mot Harbitzalleen vurderes anskaffet. Liten port med automatisk lukkemekanisme. Stor port med manuell lukking med skilt på begge sider: PORTEN SKAL VÆRE LUKKET. Stor port bør være så stor alene at en



Abbediengen Boligsameie; styrets vedlikeholdsplan utgave 1 (2018)

ambulanse kan kjøre igjennom. Et viktig tiltak for å hindre små-barn i å løpe ut i Harbitzalleen.

2019-2020 Vurdere rehabilitering trappeoppgangene. Kontrollere at inngangsdørene til boenhetene holder minst B30 brannkrav. (Konsulentrapport utarbeides av f.eks. Selvaag Prospekt AS).

12.Trær

2015 Flere eldre trær langs St.Edmunds vei fjernet.

2017 Andre trær på sameiets område er vurdert og er i god stand (Ingen fare for liv og helse). Videre kontroll av trær overføres til HMS. Trærne kontrolleres av arborist hver 5 år. Neste kontroll 2022.

2018 Vedlikehold av de to store trærne ved innkjøringen må avklares med Oslo Kommune/Miljøetaten

Andre tiltak som vurderes:

Ingen

SELVAAG PROSJEKT

VEDLIKEHOLDSPLAN DEL 2

Orientering om vurdering av vedlikeholdstiltak

ABBEDIENGEN BOLIGSAMEIE





SELVAAG PROSJEKT

FORORD

Hensikten med vedlikeholdsplanen er å gi sameiet en oversiktlig tilstand på kritiske bygningsdeler samt en liste over de vedlikeholdstiltak SP mener ABS bør prioritere.

Følgende bygningsdeler vil bli vektlagt i rapporten:

- Takrehabilitering
- Rehabilitering av vertikale vannrør, inkludert ledningsnett i boenheter
- Overflatebehandling av utvendig panel
- Etablering av nytt avfallsanlegg når pålegget foreligger

Forutsetninger for planen:

En tilstandsanalyse er utarbeidet som grunnlag for Vedlikeholdsplanen. Tilstandsanalysen tar for seg en visuell befaring av bygningsmassen med de gode erfaringer og ekspertise Selvaag Prosjekt har på terrasserte Selvaagblokker.

For aktuelle ”levetider”, se vedlagt blad fra byggforskserien 700.320. Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

Befaring og rapportering er gjort iht. NS 3424-1, der det er vurdert tilstandsgrad, svikt og konsekvensgrad.

Oslo 14.12.2017

Selvaag Prosjekt AS

Frode Larsplass

E-post frode.larsplass@selvaagprosjekt.no

Mobil: 977 73 717

Adresse: Silurveien 2, N-0380 Oslo



SELVAAG PROSJEKT

Innholdsfortegnelse

FORORD	2
1.0 INNLEDNING	4
1.1 Matrikelnummer og adresser	4
1.2 Bebyggelse og trafikksystem	4
1.3 Tidligere rehabilitering	4
1.4 Styret og kontaktpersoner	5
2.0 BEFARINGENE	5
3.0 TILSTANDSRAPPORT OG VEDLIKEHOLDSPLAN	5
3.1 Litt om tilstandsrapporter	5
3.2 Litt om tilstandsanalyse	5
3.3 Litt om tilstandsgrad og konsekvensgrad	5
3.4 Litt om definisjoner og begrep	6
4.0 TEKNISKE FORHOLD	8
4.1 Generelt om armeringskorrosjon i betongkonstruksjoner	8
4.2 Generelt om karbonatisering i betongkonstruksjoner	8
4.3 Generelt om klorider i betongkonstruksjoner	8
5.0 BYGGTEKNISKE KONSTRUKSJONER	9
5.1 Takkonstruksjon, taksluk, taktekking og gesimsbeslag	9
5.2 Terrassedekker, trau og betongkonstruksjoner	11
5.3 Trepaneler	11
5.4 Rekkverk, levegger og spilekledning	12
5.5 Garasjehimlinger	12
5.6 Grunnmur	12
5.7 Vinduer	12
5.8 Balkongdører	12
5.9 Gavlfasader	13
5.10 Trapperom	13
6.0 Garasjeanleggene	14
6.1 Situasjonsbeskrivelse	14
7.0 UTOMHUS	14
7.1 Forstøtningsmur, gangveier og grøntanlegg	Feil! Bokmerke er ikke definert.
8.0 ELEKTRO ANLEGG	14
8.1 Hovedfordeling og sikringsskap	14
8.2 Lysanlegg	15
9.0 AVFALLSHÅNDTERING	15
9.1 Alternative avfallssystemer	15
9.2 Anbefalt løsning	16



SELVAAG PROSJEKT

10.0	TILSTANDSANALYSE, GRADERT ETTER TILSTANDSGRAD.....	17
11.0	RANGERING AV PRIORITERTE TILTAK MED ESTIMERTE PROSJEKTKOSTNADER:.....	18

1.0 INNLEDNING

Abbediengen Boligsameie er lokalisert med adressene:
Harbitzalleen 16-20, 0275 Oslo.
Bebyggelsen består av 3 terrasserte boligblokker, oppført av Selvaagbygg i 1979.
Boligsameiet består av 42 selveierseksjoner.

1.1 Matrikelnummer og adresser

Gnr.30, bnr.42 i Oslo kommune.
Org nr. 971 278 528

Styrets adresse:

Postadresse v/ forretningsfører:
Enqvist Eiendomsdrift AS,
Konghellegt. 3,
0569 Oslo

1.2 Bebyggelse og trafikksystem

Abbediengen boligsameie ligger på Skøyen/Bestum, med innkjøring fra Harbitzalleen. Boligsameiet består av 3 terrasserte blokker med 42 eierseksjoner varierende fra tre til fire rom. Boligsameiets bebyggelse omfatter en blokkrekke. Langfasadene består av bindingsverk kledd med plater og trepaneler mens gavlfasader er kledd med 12,5 cm isolasjon og trepaneler. Blokkene består av 4 etasjer på grunnplan. I kjelleretasjen er det garasjeanlegg, med et teknisk rom med gulv på grunn under nr. 18. Kjørevei og biloppstillingsplasser er lagt under blokkrekke og klart atskilt fra gangvei. Kjellerbodene befinner seg i garasjenivå samt 4 sykkelboder på mellomtak. Gjesteparkeringsplasser er anlagt på terreng ved innkjøring til boligområdet og delvis i garasjeanlegg.

1.3 Tidligere rehabilitering

I 2017 ble alle lysarmaturer i trapperom og inngangspartier
I 2017 er det utført mekanisk betongrehabilitering av garasjeanlegg med katodisk beskyttelse
I 2017 er det lagt ny membran på alle mellomdekker, mens grunnmur og garasjevegger er fuksikret utvendig
I 2017 ble det montert nye himlingsplater i garasjeanlegget
I 2015 ble det montert nye stiger med ryggbøyle for atkomst til tak
I 2015 Oppgradering av berederanlegg i teknisk rom, montert nye OSO Industrieredere
I 2014 ble takene tekket om av Nortekk med Derbigum asfaltmembran
I 2011 Fasaderehabilitering av gavlfasader med ny isolasjon og trekledning
I 2007-08 Mekanisk betongrehabilitering av utvendig eksponerte betongkonstruksjoner
I 1995 Alle hovedtakene ble tekket om



SELVAAG PROSJEKT

1.4 Styret og kontaktpersoner

Styret:

E-post: abbediengenboligsameie@gmail.com

2.0 BEFARINGENE

Selvaag Prosjekt AS v/ Frode Larsplass(FrLa) gikk befarings med styreleder Knut Capjon, den 3. og 4.7.2017. I tillegg har Patrick V. Andersen og Ulf Christensen fra Selvaag Prosjekt AS vært bidragsyttere og sidemannskontrollører av rapporten.

3.0 TILSTANDSRAPPORT OG VEDLIKEHOLDSPLAN

En tilstandsrapport er basert på en metodikk for en tilstandsanalyse. Selvaag Prosjekt har her laget en mer utdypende forklaring om tilstandsanalyse og hva det innebærer sammenliknet med NS 3424 -1 Tilstandsanalyse av byggverk. Standarden er utarbeidet av fagfolk for fagfolk, og kan være noe vanskelig å forstå.

Tilstandskontroll gjøres mot det referansenivå som legges til grunn og en tilstandsrapport blir normalt utført iht. Norsk Standard 3424 som en "nivå 1" rapport og er basert på befarings uten inngrep i noen konstruksjon. Rapporter på annet nivå må avtales og bestilles særskilt.

Tilstandsanalysen kan avdekke eller etterlate mistanke om skader/mangler som det vil kreve inngripen i konstruksjonen for å få undersøkt nærmere, og avdekke behov for mer omfattende undersøkelser. Ved ønske om ytterligere utdypning om tilstandsanalyse anbefales at en går til anskaffelse av Norsk Standard (NS)3424 m/veiledning og Byggforsk (NBI) blad temasett tilstandsanalyse og vedlikehold.

3.1 Litt om tilstandsrapporter

En enhetlig tilstandsrapport er en detaljert beskrivelse av den bygningstekniske tilstanden av byggverket. Den beskriver tilstanden med en vurdering av bygningstekniske tiltak og vedlikehold, og skal sånn sett være uavhengig av markedskonjunktorene.

3.2 Litt om tilstandsanalyse

En tilstandsanalyse er en grundig undersøkelse av bygningens/eiendommens tekniske tilstand. Konklusjonen formuleres i en tilstandsrapport, basert på innhold og utførelse som i NS 3424 Tilstandsanalyse av byggverk. Rapporten brukes også i forbindelse med overtakelse, ferdigbefaring, reklamasjon, garanti, samt ved inngåelse og avslutning av leieavtaler.

Utvendig tilstandsanalyse omfatter tak, fasader, synlige del av grunnmur, vinduer, dører og utvendige tekniske installasjoner.

Innvendig tilstandsanalyse omfatter alle fellesrom med tilhørende flater (tak, vegger, gulv, dører og vinduer), samt tekniske installasjoner.

Rapporten gir også et grunnlag for planlegging av vedlikehold og utarbeidelse av vedlikeholdsbudsjett - både på kort og lengre sikt.

3.3 Litt om tilstandsgrad og konsekvensgrad

NS 3424 opererer med begrepene Tilstandsgrad(TG) og Konsekvensgrad(KG). Mange vil nok mene at det kunne klart seg med en skadegradering, men i enkelte tilfeller avdekker en tilstandsanalyse feil i utførelsen, uten at det ennå har oppstått skade. Skadene vil først kunne komme på et senere tidspunkt.

Det benyttes 4 tilstandsgrader som har følgende definisjon:

- Tilstandsgrad 0: ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: svake symptomer



SELVAAG PROSJEKT

- Tilstandsgrad 2: middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: kraftige symptomer

Når et byggverk tas i bruk skal tilstanden være TG=0.

Når bygget brukes vil det etterhvert forringes og tilstanden går over til TG=1.

Dersom bygget ikke vedlikeholdes eller det oppstår mindre skader, vil tilstanden etter hvert gå over til TG=2.

Dersom skader ikke utbedres vil TG=3 inntreffe, og større reparasjoner eller utskiftninger må påregnes.

Tilstandskontroll gjøres mot det referansenivå som legges til grunn. Det er viktig å bemerke at det i utgangspunktet ikke behøver å være uakseptabelt at et objekt har tilstandsgrad 1 til 3. Dette kommer an på hvordan eieren/oppdragsgiveren definerer sitt referansenivå. Dersom referansenivået tillater tilstandsgrad 2, er det ikke svikt selv om tilstandsgrad 2 er påvist.

For å kunne anbefale tiltak når en vurderer tilstandsgraden må konsekvensen av tilstanden også vurderes.

Konsekvensgraderingen (KG) er inndelt på samme måte som tilstandsgraden:

- Konsekvensgrad 0: ingen konsekvenser
- Konsekvensgrad 1: små konsekvenser
- Konsekvensgrad 2: middels store konsekvenser
- Konsekvensgrad 3: store konsekvenser

Det kan også spesifiseres hvilke konsekvenser som legges til grunn:

- Sikkerhet (S) bæreevne, brannsikkerhet, etc.
- Helse/miljø (H) luftkvalitet, støynivå, etc.
- Økonomi (Ø) vedlikehold, utskifting, følgeskader, etc.
- Estetikk (E) overflater, renhold, etc.

Ut fra ovenstående vil angivelse TG 2, KG 3, Ø beskrive en tilstand med middels kraftig symptom som kan gi store konsekvenser for økonomien.

3.4 Litt om definisjoner og begrep

Her er en kortfattet forklaring på noen viktige definisjoner og begrep:

- **Tilstand**
Et objekts status vedrørende beskaffenheten og forfatningen på et gitt tidspunkt.
- **Tilstandsregistrering**
Undersøkelse og nedtegnelse av et objekts tilstand.
- **Tilstandsgrad**
Den tilstand et objekt har sett i forhold til et definert referansenivå.
- **Tilstandsbeskrivelse**
Beskrivelse av tilstandsgrad basert på tilstandsregistreringen.
- **Tilstandsanalyse**
Den samlede jobb fra definering av oppgaven til rapport.
- **Tilstandskontroll**
Sammenligning av tilstand og definerte krav.
- **Tilstandsdokumentasjon**
Det materiale som gir en beskrivelse for objektets tilstand gjennom levetiden.
- **Symptom**
Indikator på hvilken tilstand et objekt befinner seg i.
- **Konsekvensgrad**
Uttrykk for alvorlet av konsekvenser i forhold til et definert referansenivå
- **Svikt**
Negativ avvik fra referansenivået som er lagt til grunn.



SELVAAG PROSJEKT

Tilstandsanalysen skal inneholde en vurdering av svikt. Eventuell svikt kan ha stor betydning ved vurdering av tiltak. Angivelse skal gjøres på følgende måte:

- **Ikke svikt:** svikt er ikke registrert, og det er dokumentert riktig utført
- **Svikt:** svikt er registrert (inkl. også feil utførelse eller uheldig løsning)
- **Mulig skjult svikt:** manglende dokumentasjon for å fastslå om det er svikt eller ikke

Bruk av de sistnevnte begrep er meget viktig da det kan ha stor betydning for de vurderinger som skal gjøres. I standarden står det om dette:

Ved svikt og mulig skjult svikt skal det angis hvilke mangler som er årsak til anmerkningen. Ved mulig skjult svikt skal det angis om det er liten eller stor sannsynlighet for at det er en reell svikt. Ved mulig skjult svikt vil det være opp til oppdragsgiver å ta stilling til om det skal gjennomføres ytterligere undersøkelser, innbefattet de eventuelle destruktive tiltak som er nødvendig for å avklare om det er reell svikt. I mangelfullt dokumentert byggverk vil det være mange muligheter for skjult svikt. I slike tilfeller kan det være hensiktsmessig og konstatere at dokumentasjon generelt er mangelfull og ikke tilfredsstillende dagens krav, og gjøre en generell vurdering av hvorvidt de skjulte sviktene er reelle, istedenfor å liste opp alle muligheter for skjult svikt.

Ved befaring av byggverk, hvor tilstand skal registreres, bedømmes selve utførelsen, selv om det ikke er noen symptomer på skader. Utførelsen, dvs. uheldig eller dårlig håndverksmessig utførelse, kan føre til bruk av begrepet svikt er berettiget.

Krav til byggverk og bygningsdeler endrer seg over tid. For å tilfredsstille nye nivåer må det foretas en oppgradering av byggverket. En total forbedring av et bygg fra dårlig tilstand til dagens krav gjennomføres som regel ved ombygging.

Levetiden bestemmes av akseptnivået for tilstand som velges. Kriterier for akseptnivået kan være funksjonelle, tekniske, økonomiske, estetiske eller lignende krav.

Ved tilstandsgradering kan det være aktuelt å benytte andre parametere i tillegg til bare den tekniske. F. eks egenskaper som levetid, egenskaper og forskrifter legges til grunn.

Norges bygg forskningsinstitutt (NBI) har utarbeidet tabell for illustrasjon av ulike kriterier for bestemmelse av tilstandsgrader (okt. 1999)

Tilstandsgrad TG	TG=0	TG=1	TG=2	TG=3
Beskrivelse	Topp/Meget bra	Brukbar/bra	Tvilsom	Uakseptabel
Teknisk basert på symptomvurdering(S)	Ingen symptomer	Svake Symptomer	Middels kraftige symptomer	Kraftige symptomer inkl. funksjonssvikt
Egenskapsvurdering(E)	Meget god design / utførelse, meget robuste materialer, (basert på dagens brukernivå)	Normalt god design/utførelse, normalt gode materialer, normalt godt vedlikeholdt og/eller små påkjenninger	Dårlig design / utførelse, dårlige materialer, dårlig vedlikehold og/eller store påkjenninger	
Levetidsvurdering(L)	< 1/3 av forventet levetid	Mer enn 1/3 av forventet levetid. Overskredet forventet	Overskredet forventet levetid og ingen spesielle forhold tilsier lengre	

SELVAAG PROSJEKT

		levetid, men spesielle forhold tilsier lengre levetid enn normalt (begrunnes)	levetid enn normalt	
Forskriftsvurdering(F)	Tilfredsstillende REN veiledning til Teknisk Forskrift	Tilfredsstillende BF 85/87 med veiledning	Tilfredsstillende eldre forskrift som gjaldt ved byggetidspunktet	Tilfredsstillende ikke forskrift som gjaldt ved byggetidspunktet

Det presiseres at tabellen er en illustrasjon

4.0 TEKNISKE FORHOLD

Abbediengen BS framstår som veldrevet og har foretatt oppgraderinger av de tekniske anlegg.

4.1 Generelt om armeringskorrosjon i betongkonstruksjoner

Armeringskorrosjon og nedbrytning av betong kan føre til at betongbiter skaller av og faller ned. Sikkerhetsmessig representerer dette en fare for skade både på personer og gjenstander. Avskalling og delaminering i trykksonen har sikkerhetsmessige konsekvenser som følge av redusert kapasitet i betongtverrsnittet. Betydelig reduksjon av armerings tverrsnitt som følge av armeringskorrosjon kan føre til redusert bæreevne med fare for sammenbrudd som ytterste konsekvens.

Fordi betong er et alkalisk materiale, danner det seg en beskyttende oksidfilm på all innstøpt armering. Denne korrosjonshindrende filmen mister sin beskyttende virkning når betongen er karbonisert eller klorider er til stede. Ved tilstrekkelig lufttilgang, fuktighet og elektrisk ledningsevne i betongen, vil armeringen begynne å korrodere.

Når stål korroderer, dannes restprodukter med et volum som er to til sju ganger større enn volumet til stålet. Volumøkningen kan føre til følgende skader:

- riss-/sprekkdannelse, ofte med utfelling av korrosjonsprodukter
- avskalling (når strekkfastheten i betongen er overskredet)
- armeringskorrosjon vil redusere tverrsnittet og dermed bæreevnen for konstruksjonen. Over tid vil faren for sammenbrudd øke.

Andre nedbrytningsformer som f.eks. frost og tilførsel av salter fra biler eller mekaniske skader kan føre til avskallinger som avdekker armeringen. Utviklingen av armeringskorrosjonen er da avhengig av det klimaet/miljøet. I et klima som garasjeanlegg vil armering korrodere kraftig på bare få år, slik at det krever større krav til minste overdekning for slike konstruksjonselementer enn andre betongvegger.

4.2 Generelt om karbonatisering i betongkonstruksjoner

Karbonatisering er en kjemisk prosess mellom betong og karbondioksid i luft. Prosessen er avhengig av vann. Karbonatisering fører til at betongens pH-verdi reduseres fra 12,5 og ned til ca 9. Betongens beskyttende virkning på armeringen reduseres når pH-verdien synker under 10. Betong får som regel høyere fasthet når den karbonatiserer.

Ut fra betongens karbonatiseringsdybde og alder kan man beregne tiden det tar før karbonatiseringsfronten når fram til armeringen. En av målsetningene ved å iverksette preventive tiltak er å forsinke karbonatiseringsprosessen.

4.3 Generelt om klorider i betongkonstruksjoner

Klorider i betong kommer enten fra kloridholdige delmaterialer eller fra det ytre miljøet.

SELVAAG PROSJEKT

Når klorider forekommer i tilstrekkelig mengde i betong, vil de bryte ned den korrosjonshindrende filmen på armeringens overflate og kan dermed initiere armeringskorrosjon. Kritisk grense er det laveste kloridinnholdet som på en gitt konstruksjon har forårsaket armeringskorrosjon. Hva som er kritisk kloridinnhold, vil variere fra betong til betong, og det kan også variere på en og samme konstruksjon. Ifølge NS 3420 skal betong til armerte betongkonstruksjoner, ikke ha kloridinnhold over 0,4 vektprosent av sementmengden. Også for eldre konstruksjoner er denne vektprosenten en veiledende verdi. Hvor lang tid det tar før kloridinnholdet blir kritisk ved armeringen, avhenger av miljø (fukt, kloridkonsentrasjon, oksygentilgang), samt betongkvalitet og sementens kapasitet til å binde klorider.

5.0 BYGGTEKNISKE KONSTRUKSJONER

5.1 Takkonstruksjon, taksluk, taktekking og gesimsbeslag

De typiske Selvaagblokkene er bygget originalt med kompakte tak. Bygningsteknisk vil det si at de ulike materialsjiktene ligger direkte på hverandre uten noen form for luftespalte eller luftede sjikt. I slike tak vil taktekking kunne fungere som en del av lufttetting. Kompakte tak vil dermed ha to mer eller mindre damprette sjikt. Fallisolasjonen på eksisterende tak er lagt med tykkelse fra 27 cm ved parapet og gesims til 5 cm ved lavbrekket ved sluket, og gjennomsnittstykkelsen for isolasjonen blir dermed ca. halvparten av det man anbefaler i dag med tanke på moderne og oppgraderte energikrav. Betongdekkene er 20 cm tykke med delvis innstøpte spiro ventilasjonskanaler, Ø16 og UV – vannledning, 50 mm fra 2 stk. sluk.

Takene på de 3 blokkene på Abbediengen er alle tekket om to ganger etter byggeåret og sist utført av Nortekk i 2014. Takene er tekket om med Derbigum SP 4 mm, ettlags asfalttakbelegg, mekanisk festet i betongdekke. Originalt er takene tekket med en 1,2 mm PVC folie, sannsynligvis Protan Sarnafil takmembran. I forbindelse med den første takbefaringen observerte vi at det stod mye vann på tekkeflaten. Det var generelt dårlig fall mot renner og sluk og ved HA16 blir det stående til dels store vandammer på tekkeflaten.

Det er atkomst til takene via stiger med ryggbøyer. Stigene er ettermontert i forbindelse med omtekkingsarbeidene fra 2015.

Overlyskuplene i trapperommene er originale og fungerer både som atkomst til takene og som evakuering av røykgass ved en eventuell brann. Funksjonaliteten og tettheten til lukene er ikke lenger tilfredsstillende.

Originale Krone Prewa taksluk er byttet ut med Joti taksluk, Super UV, og fall til sluk er lagt med et minimumsfall. Prinsippet med «lukket strømming» gir høy strømningshastighet i rør av mindre dimensjoner og lite støy.

Fra ventilasjonsoppbygg er det delvis nedstøpte ventilasjonskanaler (spirorør) i dekket og som det må tas hensyn til ved en eventuell omtekking. Det er knyttet stor risiko til framtidige vannlekkasjer ved omtekking av takene.

Parapeter er påføret og tekket med et aluminiumsbeslag.

SELVAAG PROSJEKT

Tilstanden på taktekinga vil variere noe, dog kategoriseres alle takene under tilstandsgrad = TG 1.



Foto 1: Taket på HA18 er tekket om med Derbigum SP i 2015

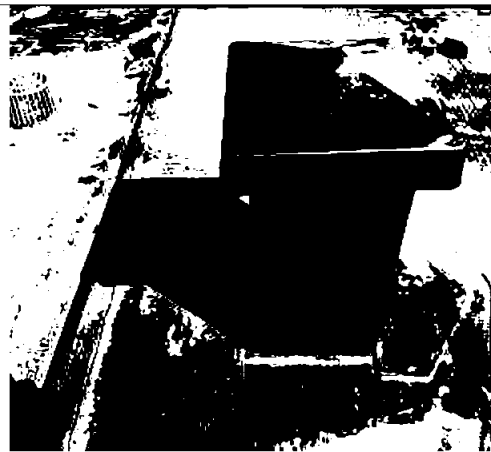


Foto 2: Montert luftelyre for utlufting av fuktighet mellom tekkelagene.



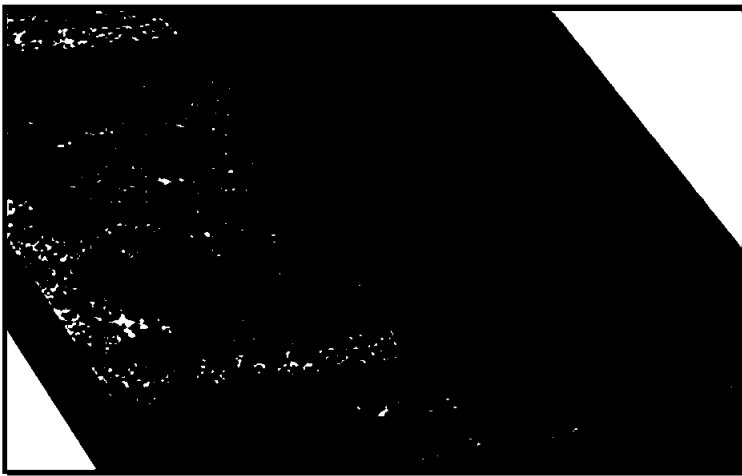
Foto 3: Ventilasjonsaggregat i viftehus på taket i HA18



Foto 4: Inspeksjon og rens av ventilasjonskanaler på taket i HA18A

SELVAAG PROSJEKT

For å oppnå lavenerginivå på takene, må isolasjonstykkelsen økes med inntil ca. 300 mm. Det legges fallisolasjon for å få 2-veis vannavrenning mot sluk. Eksisterende sluk byttes, suppleres om nødvendig, for å ivareta en optimal vannavrenning og tilstrekkelig fall mot sluk. Utvendig takrenner og nedløp kan da fjernes. Det vil være kostnadseffektivt å tilleggisolere takene, slik at sameiet på dette tiltaket tilfredsstiller kravet til lavenergi ($U\text{-verdi} \leq 0,13 \text{ W/m}^2\text{K}$), et tiltak som normalt gis økonomisk støtte fra Enova.



Illustrasjonen viser 2-veis fallisolasjon for vannavrenning mot sluk

5.2 Terrassedekker, trau og betongkonstruksjoner

Etter våre erfaringer fra rehabilitering av tilsvarende bebyggelse anbefales det at balkongbrystninger og veggskiver samt øvrig eksponert betongkonstruksjoner rehabiliteres etter metoden mekanisk utbedring. Som beskrevet ovenfor betyr det at man pigger vekk skadet betong helt inn til armeringen, betong og armering rengjøres, armeringen påføres rustbeskyttende primer, før det tilslutt støpes/pusses på ny betong. Det hele overmales med betongmaling med CO₂-bremsende effekt. I en oversikt fra styret skal det være utført betongrehabilitering av boligsameiet i 2007/08, bl. a. med påføring av tykkfilmsmembran på terrassedekker.

Normalt vil en betongrehabilitering omfatte alle utvendige betongoverflater som betongskillevegger og betongsøyler.

Blomsterkassene(betongtrauene) på terrassene skal fungere som rekkverk og hindre personer fra å falle ut samt gi et arkitektonisk uttrykk av hengende hager. På toppkant av kassene bør det monteres beslag utformet med dryppnese for god avrenning. Avløp fra blomsterkassene føres ned i eksisterende vannrenner som leder vannet videre i nye avløpsrør. De nye avløpsrørene har større kapasitet og diameter enn eksisterende rør, bl. a. for å hindre isdannelser om vinteren.

5.3 Trepaneler

På langfasader er bindingsverksvegger, såkalte gardinvegger, inne på terrasser og balkonger samt at bodveggene på terrassene overflatebehandlet og kledd med trepaneler.

I 2015 ble gavlfasadene rehabilitert med tilleggisolasjon og ny overflatebehandlet trekledning.

SELVAAG PROSJEKT

Selvaag anbefaler at alle trepaneler overflatebehandles av boligsameiet i et felles prosjekt, slik at man er sikret periodisk og godt vedlikehold av utvendig eksponerte trematerialer.

5.4 Rekkverk, levegger og spilekledning

I forbindelse med omtrekking av mellomdekker over garasjeanleggene er det langs dekkforkanten montert nye rekkverk i trykkimpregnert treverk.

Impregnert treverk bør også overflatebehandles.

Ved inngangspartiene er balkongene utstyrt med rekkverk og levegger i trepaneler.

Spilekledning langs med de tre garasjeanleggene består av trepaneler.

5.5 Garasjehimlinger

I alle himlinger i garasjeanleggene er det montert 30 mm Rockfon Industrial Nature i det eksisterende aluzink skinnesystem. Med 148 mm Rockwool Flexi A-plate oppnår man kravet til u-verdi på 0,18 W/m²k iht.

forskrift. Platene er hengt opp med 6 mm helgjengede stag og hoved- og tverrprofilsystem. Det er etablert inspeksjonsluker for stoppekraner og rørøpplagg, med lukedimensjoner 30x30 cm.

Garasjehimlinger er rehabilitert og har dermed TG 0, og ingen symptomer.

5.6 Grunnmur

Det er nylig utført fuksikring av garasjeanleggene med montering av ny membran over mellomdekker og oppgraving langs grunnmur ved inngangssiden. Vekstjord og tilsådd plen er lagt tilbake på alle mellomdekkene. Under befaringen ble det observert et synkehull utenfor HA 20A. Etter blottlegging av grunnmur på oversiden av blokk 20 ble det konstatert store åpninger mellom fjell og betongkonstruksjon. For å sikre en god drenering på oversiden av garasjeanleggene er det ført to nye drensledninger under garasjegalvet.

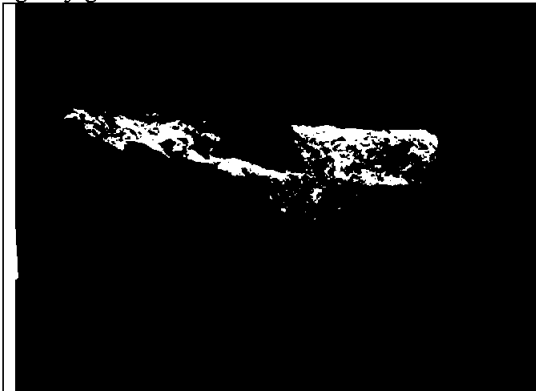


Foto 5: Råtten skiferfjell utbedres med utstøping av ny mur



Foto 6: Åpninger mot kjeller forskales, armeres og støpes igjen

5.7 Vinduer

Ansvaret for utskifting av vinduer er overlatt til hver enkelt seksjonseier. På befaring ble registrert mange originale vinduer som burde vært skiftet ut. Mange vinduer har punkterte glass og der vi antar at originale vinduer har en U-verdi på ca. 2,5 W/(m²K). Hvis det skal benyttes plastkarmen og plastrammer på vinduer må de erstattes med samme farge.

5.8 Balkongdører

Ansvaret for vedlikehold av balkongdører er overlatt til hver enkelt seksjonseier.

SELVAAG PROSJEKT

5.9 Gavlfasader

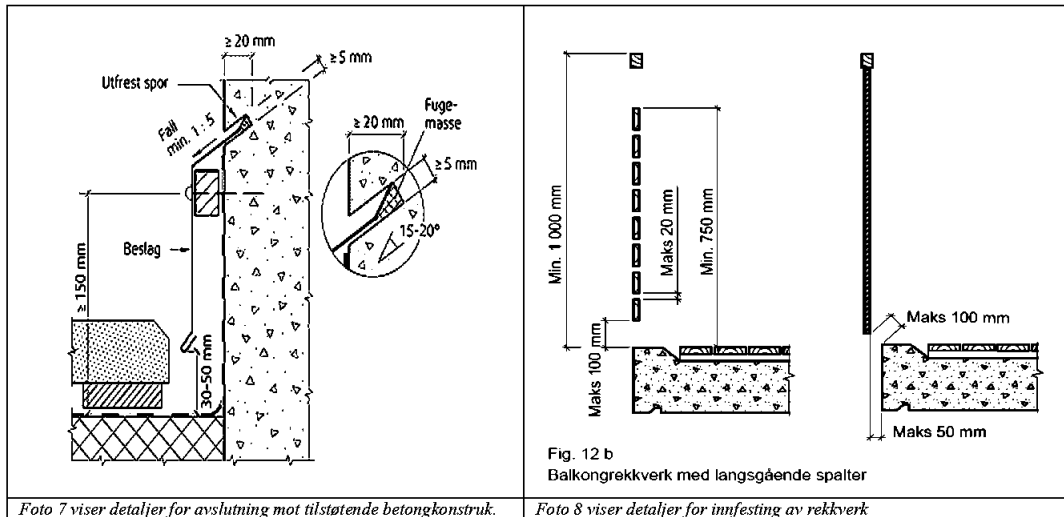


Foto 7 viser detaljer for avslutning mot tilstøtende betongkonstruk.

Foto 8 viser detaljer for innfesting av rekkverk

Vi antar at mineralullisolasjonen mellom stendere er ca. 10 cm tykk. Erfaringsmessig svekkes denne på enkelte steder som følge av at fuktighet har trengt inn bak trekledning og forårsaket at isolasjonen har seget sammen.

Alternative vurderinger:

- Foreta stikkprøver for å kontrollere isolasjonen og om fuktighet har trengt inn bak kledningen og forårsaket at isolasjonen har seget sammen.
- Skifte av eksisterende isolasjon til 20 cm for å oppnå dagens krav i.h.t. TEK 10.

5.10 Trapperom

Dører til seksjonene er stort sett de originale dørene fra 1979, der utføring og listverk er i trematerialer. Enkelte av dørene er skiftet ut. De øvrige dørene anbefales skiftet, da levetiden for dørene er oppnådd, samt at dørene ikke oppfyller dagens krav iht. brann, lyd og innbruddsikkerhet.

Ytterdørene inn til oppgangene er originale og bør byttes.

Utelyset og trapperomslyset lyser hele døgnet. Det anbefales å montere en bevegelsessensor på trapperomsbelysning og et astrour på utelyset slik at lyset skruer seg av og på, henholdsvis ved soloppgang og solnedgang.

Stråleovner i trapperom og fellesrom bør byttes ut til mer strømvennlige panelovner.

Innmat i sikringskap som stigeledninger, skrusikringer og ovennevnte elektriske installasjoner bør skiftes ut, men dette er hver enkelt seksjonseiers ansvar. Det må påregnes løpende vedlikehold på elektroanlegget.

SELVAAG PROSJEKT

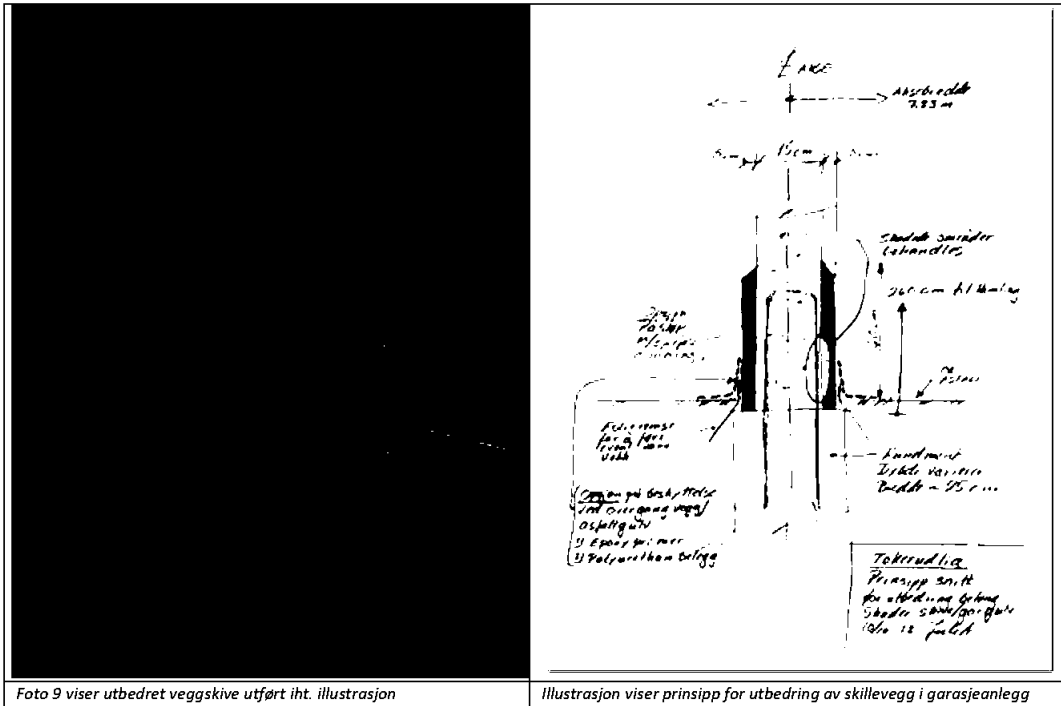


Foto 9 viser utbedret veggskive utført iht. illustrasjon

Illustrasjon viser prinsipp for utbedring av skillevegg i garasjeanlegg

6.0 GARASJEANLEGGENE

6.1 Situasjonsbeskrivelse

Consolvo har i 2017 rehabilitert garasjeanlegget, bl. a. med etablering av katodisk beskyttelse på alle konstruktive betongelementer inklusiv en 25 cm tykk betongplatekonstruksjon under fremre veggskiver. Normal arbeidsprosedyre for slike rehabiliteringsarbeider er rengjøring av betongen, påføring av anode ved slissing.

I overgangene mellom skillevegger/søyler og gulv (asfalt), etableres hulkiler av epoxy-primer med polyuretan med et slitesterkt polyuretan belegg som toppskikt/forsegling. Dette hindrer oksygentilgangen og oppsuging av vann med risiko for videre nedbryting av betongen. Det er foreløpig ikke lagt et nytt slitelag med asfalt i garasjergulvet.

Garasjene ventileres ved naturlig utlufting gjennom veggåpninger og spilekledning.

Totalt er det 56 biloppstillingsplasser under tak og 4 utvendige plasser som gir en parkeringsdekning på $56/42=1,3$. 6 av plassene er reservert opprinnelig som gjesteparkeringsplasser.

7.0 UTOMHUS

8.0 ELEKTRO ANLEGG

8.1 Hovedfordeling og sikringsskap

Skifte ut innmat i underfordeler, nye automatsikringer, jordfeilbrytere og stigeledninger. Ikke medtatt kostnader fra sikringsskap og inn i hver seksjon (kr.25.000 i snitt pr seksjon for omtrekking til 2,5 kvadrats jorda ledning og stikk.). Dette er hver enkelt seksjonseiers ansvar.

SELVAAG PROSJEKT

8.2 Lysanlegg

Omfattes ikke av rapporten.

9.0 ANNET

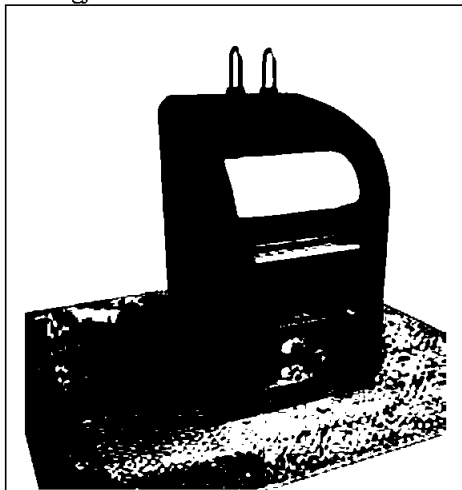
Eksisterende avfallshåndtering består av en utvendig bod på 22 m². Mellom blokkene er det montert utvendige sportsboder for sykkel- og barnevogner.

Det er returpunkt for glass- og metallemballasje i St. Edmundsvei 39, samt egen container for tekstiler og sko. For annet avfall inntil 3 m³ henvises beboere til Smedstad gjenbruksstasjon.

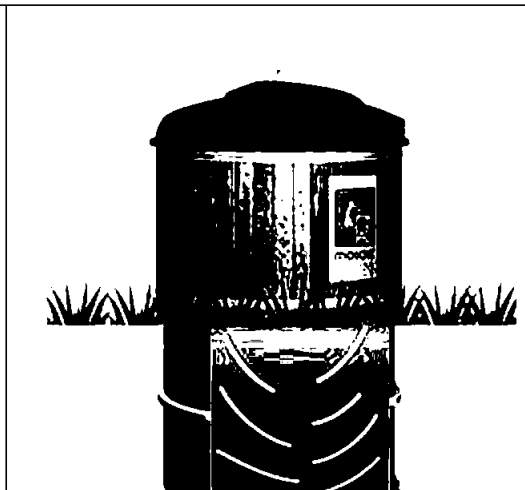
9.1 Alternative avfallssystemer

Selvaag Prosjekt har sett på to ulike typer avfallssystemer:

1. Type **Metro** er selvkomprimerende, dypoppsamlende/avfallsbrønn som er en hygienisk avfallsløsning, som oppbevarer avfallet kjølig under bakken. Medfører at lukt minimeres og skadedyr ikke får tilgang til avfallet. Avfallssystemet består av et nedkastpunkt over bakken som er koblet til en nedgravd avfallsbrønn på mellom 600 og 5000 liter avhengig av hvor mange som benytter systemet. Systemet er brannsikkert, med lave driftskostnader, tilfredsstillende kravet til universell utforming og TEK 10, men relativt dyre i innkjøp, nedbetalt i løpet av 7 år.
2. Type **Molok Silo** er et system som samler avfall under bakken og i beholderen over bakkenivå i sekker. 2/3-deler av avfallet lagres under bakken. Avfallet komprimeres av tyngdekraften, og systemet er rimeligere i innkjøp enn alternativ 1. Dog er det driftskostnader ved skifte av sekk og årlig vask og rens av beholdere dyrere, ca kr 6500+3000 eks. mva. Lukt kan også forekomme fra denne typen dypoppsamler, da deler av avfallet ligger over bakken. Siloene gir ikke en universell utforming, men er til gjengjeld egnet for håndtering av lange og store gjenstander.



Illustrasjon viser avfallsbrønn type «Metro»



Illustrasjonen viser avfallsbrønn type «Molok Silo»



SELVAAG PROSJEKT

9.2 Anbefalt løsning

De nye avfallssystemene har stor kapasitet og medfører færre hentinger og reduserte driftskostnader og vil ivareta Oslo REN sitt krav til utvidet kildesortering.

Ved valg av alternativ 1 bør det etableres 1 stk avfallsbrønner á 5 m³ for restavfall og 1 stk avfallsbrønn for papir á 3 m³.

Kostnader for alternativ 1 estimeres til kr. 100.000,- pr. brønn og alternativ 2, ca kr.50.000,- avhengig av om det må sprenges bort fjell eller ei.

Antall tømninger av restavfall og papir kan dermed reduseres, noe som gir betydelige besparelser på avfallsavgifter til kommunen.



SELVAAG PROSJEKT

10.0 TILSTANDSANALYSE, GRADERT ETTER TILSTANDSGRAD

Pos NS 3451	Tilst./Kons. grad	Beskrivelse	Anbefalte tiltak	Innenfor 0-2 år	Innenfor 2-5 år	Innenfor 5 – 10 år
260	3 (SØE)			Kraftige symptomer Svikt		
284	3 (SØE)	Garasjeanlegg	Legge nytt slitelag av asfalt på garasjeggulv	Kraftige symptomer Svikt		
220	3 (ØE)			Kraftige symptomer Svikt		
650	2 (SØE)	Avfallshåndtering	Etablering av nytt utendørs avfallssystem		Middels kraftige symptomer	
260	2 (SE)	Yttertak og baldakiner	Omteking av tak og legging av ny fallisolasjon		Middels kraftige symptomer	
700	2 (SE)	Synkehull HA 20A	Grave opp bak, drenere og fuksikre betongmur		Middels kraftige symptomer	
234	2 (ØE)	Trepanelfasader	Vaskes for fjerning av algevekst/svertesopp 1 gang pr år Overflatebehandling fasadepanel		Middels kraftige symptomer	
700	1 (ØE)	Utomhus	Landskapsarkitekt utarbeider forslag på ny utomhusplan			Tilfredsstiller eldre forskrift som gjaldt ved byggetidspunkt.
230	1 (ØE)	Gavlfasader				Tilfredsstiller eldre forskrift som gjaldt ved byggetidspunkt.
430	1 (SØ)	Hoved- og underfordelingsskap	Forbedre merking av el-komponenter, oppgradere el-anlegg			Tilfredsstiller eldre forskrift som gjaldt ved byggetidspunkt.
						Tilfredsstiller eldre forskrift som gjaldt ved byggetidspunkt.



SELVAAG PROSJEKT

11.0 RANGERING AV PRIORITERTE TILTAK MED ESTIMERTE PROSJEKTKOSTNADER:

Tiltak 1, Yttertak Omtrekking av yttertak med fjerning av tekking og våt isolasjon, legging av ny fallisolasjon, påføring av gesims, montering av nye parapetbeslag, ventilasjonsoppbygg og taksluk Alternativt kan man tekke om ett tak i2014 og utsette resterende tak til 2015.	3632 m ²	Kr 4.000.000,-
Tiltak 2, Betonganalyse Utarbeide en betonganalyse for å bestemme videre tiltak og omfang for tiltak 3 og 5.	RS	Kr 80.000,-
Tiltak 3, Garasjeanlegg Mekanisk betongrehabilitering og overflatebehandling, event. reklamasjon mot utførende entreprenør	2 stk	Kr 1.000.000,-
Tiltak 4, Røykgassluker, overlys trapperom Utskifting av alle røykgassluker med nye kupler med automatisk åpningsmekanisme (kr. 20.000 pr luke)	8 stk	Kr 160.000,-
Tiltak 5, Veggskiver, uteboder og terrasedekker Mekanisk betongrehabilitering og overflatebehandling, enkelte elementer må skiftes ut (kr.30.000) Tiltaket forutsetter gjennomført en betonganalyse, tr.2 (Antatt kostnad kr.80.000,-)	98 seksjoner	Kr 5.200.000,-
Tiltak 6, Blomsterkasser på terrasser Mekanisk betongrehabilitering av blomsterkasser (trau) på terrassene (utskifting kr.25.000 pr. stk)	98 stk	Kr. 100.000
Tiltak 7, Forstøtningsmur Rehabiliterer forstøtningsmur foran garasjeanlegg	RS	Kr. 40.000,-
Tiltak 8, Trepanelfasader Paneller må vaskes for fjerning av algevekst/svertesopp 1 gang pr år. Resterende trepaneler må overflatebehandles.	Ca. 1000 m2	Kr 150.000,-
Tiltak 9, Utomhus Utarbeide en utomhusplan av landskapsarkitekt, mulighetsstudie for grønlanlegg.	RS	Kr 50.000,-
Tiltak 10, Avfallshåndtering Etablering av nytt utendørs avfallssystem koordineres med utomhusplanen	4 stk	Kr 400.000,-
Tiltak 11, Gavlfasader Rive eksisterende kledning og isolasjon, montere ny isolasjon og ny kledning, f.eks murtegl	12 stk	Kr 9.000.000,-
Tiltak 12, Hovedfordeling/ underfordeling Skifte ut innmat i underfordeler, nye automatsikringer, jordfeilbrytere og stigeledninger. Ikke medtatt kostnader fra sikringskap og inn i hver seksjon (kr.20.000 i snitt pr seksjon for omtrekking til 2,5 kvadrats jorda ledning og stikk.)	102 seksjoner	Kr 2.000.000,-

Alle kostnader er eks. mva.



SELVAAG PROSJEKT

Kostnader som ikke er vurdert, vil kunne variere avhengig av hvilke tiltak som blir bestemt gjennomført:

- Byggesakskostnader (kostnader vil være avhengig av om tiltaket er søknadspliktig)
- Prosjekteringskostnader (kostnader vil være variere med antall tiltak som skal gjennomføres)
- Påslag for hovedadministrasjon og fortjeneste: 15 %

Vedlegg:

Byggforskserien 700.307 *Definisjoner, etablering og bruk av levetidsdata for bygg og bygningsdeler.*



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24

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.