



## Ekstraordinært årsmøte 2021

- Innkalling
- Saker til behandling

# Boligsameiet Dr. Holms vei 17 og 19



**INNKALLING TIL  
EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE  
I BOLIGSAMEIET DR. HOLMS VEI 17 OG 19  
Dato: 28.10.2021 kl 18:00  
Sted: Holmenkollen kapell**

**DAGSORDEN**

**1) KONSTITUERING**

---

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

**2) SAKER TIL BEHANDLING**

---

- Sak 2.1: Forslag fra Johan Borchgrevink, endring av husordensregler  
Sak 2.2: Forslag fra Ingrid Rey, husordensregler og forskrifter  
Sak 2.3: Forslag fra Finnanger/Sperstad, utbedring av gressplen, bakside nr. 19d  
Sak 2.4: Forslag fra Finnanger/Sperstad, etablere lekeområde bak nr. 19d  
Sak 2.5: Forslag fra Per Henrik Zahl, forslag til rehabilitering av gavler

Med vennlig hilsen for styret  
Oslo 20. oktober 2021

Tom Labråten  
Styreleder

**Vedlegg til innkallingen:**

- Saker til behandling
- Navneseddel og fullmaktsskjema
- Vedlegg til sak 2.5

## 2. SAKER TIL BEHANDLING

### Sak 2.1 Endring av ordensreglene

Forslagstiller: Johan Borchgrevink

Første ledd i ordensreglenes # 3 «Aktiviteter og støynivå» (to linjer) foreslås erstattet med følgende to avsnitt:

#### **3 Aktiviteter og støynivå**

**Beboerne i boligselskapet skal unngå aktiviteter som på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for naboene (eierseksjonslovens # 25).**

**Det er ikke opp til den enkelte beboer å definere hva som er urimelig eller unødvendig, og det må utvises toleranse overfor naboers adgang til å leve i sine egne hjem, selv om det innebærer hørbare aktiviteter.**

Første ledd er viktigst. Subsidiært foreslår jeg at det stemmes over å bare erstatte de to nåværende linjene med første ledd (Begrunnelsen forventes å bli arkivert med årsmøtepapirene, og vil kunne hentes frem ved fremtidige konflikter).v

#### **Begrunnelse**

Gjeldende første ledd i #3 i sameiets ordensregler fremstår som om den enkelte beboer gjennom å definere hva som er forstyrrende for seg, kan forby sine naboer å gjennomføre aktiviteter som i henhold til vanlig praksis med utgangspunkt i lov er legitime.

Bakgrunnen for at undertegnede tar dette opp er vedvarende klager fra min nærmeste nabo under, som har klaget på alt fra bruk av vaskemaskin til besøk av barnebarn, og i særdeleshet påståtte plager ved spilling på vanlig kassegitar og sang.

Jeg meldte meg derfor inn i Huseierne (Tidl. Huseiernes Landsforbund), og søkte råd der. Jeg hadde et par telefonkonsultasjoner og sendte dem en kort skriftlig redegjørelse samt kopi av ordensreglene.

Jeg fikk følgende svar: (gjengitt i kursiv av meg):  
*Hei Johan Borchgrevink.*

*Det følger av eierseksjonsloven § 25 annet ledd at "Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte". Det følger av eierseksjonsloven § 28 at sameiet, innenfor rammene av § 25 annet ledd, kan fastsette "vanlige ordensregler" for eiendommen. Ordensregler kan gjelde både bruk av egen bruksenhet og av fellesareal. Det kan være regler om nattero, musikkøvelser, låsing av ytterdører, dyrehold, trappevask og liknende. Det er selvsagt grenser for hvor inngripende reglene kan være, og dette kommer til uttrykk ved at loven åpner for «vanlige» ordensregler. Ordensregler som er så strenge at de er til hinder for vanlig menneskelig livsutfoldelse, utført innenfor rimelige rammer, er det ikke adgang til å vedta. Det er seksjonseierens fysiske råderett over seksjonen slik den fremgår av § 25 som er grensen.*

*Du oppgir at du og en venn spiller gitar og synger et par timer i uka, stort sett på formiddagen. Dette er åpenbart innenfor rammene av hva du er i din fulle rett til å gjøre i ditt eget hjem. Om noen av dine naboer skulle høre at dere spiller og synger, så vil det ikke være en urimelig ulempe. Man skal selvsagt ta hensyn til sine naboer, men som nabo må man også utvis stor grad av toleranse, og ta innover seg at man ikke bor i en enebolig, men har folk både over, under og ved siden av hverandre.*

*Du har oversendt sameiets ordensregler, og vi ser at de kan være noe uheldig formulert. Punkt 3 første setning lyder: "Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene". Etter vår oppfatning stiller man opp en alt for streng adferdsregel. Hva som kan "virke forstyrrende på naboene" er jo individuelt, og en seksjonseier kan ikke forlange at en nabo avstår fra helt akseptable aktiviteter, slik som gitarspill uten forsterker og sang noen timer i uken på et tidspunkt da man ikke kan forlange nattero. Likevel kan det, ut fra formuleringen i ordensreglene, se ut som om man i dette sameiet faktisk har den adgangen.*

*Vi oppfordrer deg til å foreslå for årsmøtet at dere justerer formuleringen, slik at den blir i tråd med det som er gjeldende rett på området. En formulering man kunne tenke å foreslå kan for eksempel være: Beboerne i boligselskapet skal unngå aktiviteter som på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for naboene". Ved å henvise til lovens formulering "urimelig eller unødvendig skade eller ulempe" får man inn den fleksibiliteten formuleringen trenger.*

*Vi håper dette er til hjelp.*

*Med vennlig hilsen  
Anders Leisner  
Advokat MNA  
Leder Medlemsrådgivning*

Første ledd i mitt forslag er direkte avskrift av rådet fra Huseierne. Annet ledd i mitt forslag utdyper dette, også i tråd med svaret fra Huseierne. Med utgangspunkt i telefonsamtalene hadde jeg også vurdert å foreslå eksempler på legitime gjøremål tatt inn i ordensreglene. Dette ville fort bli betraktet som uttømmende, og bli gjenstand for detaljdiskusjon. Det har jeg dermed droppet, men det dreier seg om ting som at man må kunne ha besøk og selskapelighet, bruke maskiner til husstell, oppusning og reparasjoner, benytte lydanlegg mv med normal lydstyrke, spille på musikkinstrumenter uten forsterkerutstyr (eks gitar, piano), samt holde husdyr.

### **Forslag til vedtak:**

Første ledd i ordensreglenes # 3 «Aktiviteter og støynivå» (to linjer) foreslås erstattet med følgende to avsnitt:

### **3 Aktiviteter og støynivå**

*Beboerne i boligselskapet skal unngå aktiviteter som på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for naboene (eierseksjonslovens # 25).*

*Det er ikke opp til den enkelte beboer å definere hva som er urimelig eller unødvendig, og det må utvises toleranse overfor naboers adgang til å leve i sine egne hjem, selv om det innebærer hørbare aktiviteter.*

## **Sak 2.2 Utbedring av gressplen baksiden ved 19**

Forslagstiller: Marit Finnanger og Tor Sperstad

Gressplen på bakside i 19D spesielt inn mot bygningen ved inngangsdør (baksiden) inneholder mye leire som ved nedbør blir veldig sølete. Dette dras inn i fellesgang og veranda som blir veldig møkkete (glatt)

Det ble utført i fjor noe arbeid med å fjerne leire og plante nytt gress men omfanget var større en jeg trodde. I tillegg er det veldig tungt og tidkrevende arbeid for en sameier.

Det ønskes at gressplenen innenfor et område på ca 100m<sup>2</sup> som heller ut fra bygningen på 3-4 meter oppgraderes, samt kanskje oppgradere dreneringsgrøften.  
Kostnad mellom ca kr. 10.000 – 30.000

Utbedringen bør kunne utføres på vedlikeholds konto «hage» Om ikke, bør det avsettes beløp på denne konto hvert år som tar hensyn til nødvendig vedlikehold i fellesområdene.

Det har vært gjort arbeid for å gjøre uteområdene trivelige og flere ønsker å benytte seg av dette. I tillegg er det barn i leilighetene som bør ha muligheten til å leke ute på gressplen. Når denne er gjørmete store deler av vår/sommer sesongen begrenser dette seg, noe som er uheldig for oss som beboerne.

Om situasjonen sier det bør stemmes:

Alt. 1 Styret får fullmakt til å videreføre arbeidet med utbedringen i år.

Alt. 2 Det settes av penger på vedlikeholds konto (Hagearbeid) på neste års budsjett som brukes til dette.

## **Sak 2.3 Tillatelse til å sette opp utstyr i skogholtet**

Forslagstiller: Marit Finnanger og Tor Sperstad

Vi har et ønske om å gjøre fellesarealet i hagen bak DH vei 19 D triveligere og mer tilpasset for små barn og vår sønn som er 2,5 år.

I den forbindelse ber vi om tillatelse til å få satt opp følgende utstyr i skogholtet bak vårt hus, mot veien opp til Zimmer:

- Liten lekehytte på 2-3,5 m<sup>2</sup>
- Enkel huske av bildekk
- Liten sandkasse ved siden av lekehytten.
- 2 stk tømmerbenker på ca 1,2 m

Kostanden på dette er ca. 15 000-20 000 NOK og dette er noe vi selv kan bekoste. Vi vil da være ansvarlig for innkjøp, oppsett, og vedlikehold av utstyret. Vi er også ansvarlige for fjerning av dette når vi ikke skal bruke dette lengre. Ved flytting fjerner vi utstyret så fremst vi og styret ikke er enige om noe annet. Det vil selvsagt være anledning for andre barn i sameiet å benytte seg av dette utstyret.

Vi avventer tilbakemelding fra styret om godkjenning av foreslåtte tiltak, eventuelt informasjon om videre prosess for vurdering og beslutning.

Vi håper på positivt svar så snart som mulig slik at vi får muligheten til å realisere dette i siste del av mai 2021.

## **Sak 2.4 Diverse saker**

Forslagstiller: Ingrid Rey

til styret

som styreleder + medlemmer har dere en stor ansvar - hvis jobben er tidskrevende og har problemer med beslutninger anbefaler jeg og gå over til en forvaltningspartner. styret og beboerne må kommunisere med hverandre når som helst.

pkt.1 støy fra nabo med høy musikk- gitarspill med sang med flere personer til forskjellige tider -hver uke- 2-3 timer- er til sjenanse fra nabo tillates kun etter skriftlig samtykke fra nabo og styrets godkjenning- gjenstander som oppbevares på terrasser-balkonger - slik at de ikke skader naboens terrasse - er økonomisk ansvarlig for de skader som ble påført nabo. de fleste her ta hensyn til hverandre for og har en hyggelig trivsel for alle.men ikke alle -noen som flytter fra hus -gjør som de er vant til.

pkt.2 ingen fasadeendringer kan foretaes uten skriftlig tillatelse -hverken i hus eller på terrassen- det skal være klart gjennomsiktig glass som ble vedtatt i 31 år.

postkassen --den enkelte beboer plikter som vedtatt i vedtektene -og sørge for at postkassen er forsynt med standard type skilt . ikke papirlapp

pkt 3 p-plass p g a feiing og renhold i garasjen og veien -måtte alle ihht skriftlig skriv fra styret flytte bilen - tilhenger .etc. en person hadde ikke flyttet tilhenger i 5 år + en avskiltet bil - det lå seileruystyr stener ikeaposer- vinduer osv.der det henvises at hver leilighet her en bod for oppbevaring av gjengstander styret kunne forbeholder seg retten til og fjerne disse for eierens regning finnes paragraf 5

plt.5 dugnad for stillte alle opp- selv i denne pandemie er det ikke noe i veien for å rydde og holde der innbydende pent i vårt fellesarealer

vedtekter bør spesifiseres - når det skal.- hva som skal -hva skal p.plass til bil brukes??? det er en forpliktene til og følge regler enten man er ening i denne eller ikke

takk for at dere tok denne jobben

med venn lig hilsen  
ingrid Rey

takk for tilbagemelding---- til årsbehandling -musikkspilling- p-plasser-fasadeforandringer og oppbevaring av ting og tang på terrasser som skader nabo til ordensregler og vedtekter

takk MVH I REY

**Styrets tilbakemelding per mail 27.04.21:** Jeg forstår det slik at denne er til behandling i styremøtet, da den er stilet til styret. Dersom du vil ha den behandlet av årsmøtet må du beskrive hvilke punkter i ordensregler og vedtekter som du ønsker å endre. Mvh Tom Labråten

## **Sak 2.5 Forslag til rehabilitering av gavler**

Forslagstiller: Per- Henrik Zahl

Styret har inngått en avtale om reparasjon og maling av 2 av 8 gavlvegger til rundt 350.000,- per gavlvegg etter vannlekkasje i nummer 19E. Ingen vet sikkert hvordan vannet har kommet gjennom vegg, men har det skjedd i en vegg, kan det skje på nytt andre vegger.

Forrige styre fikk en uavhengig rådgivende ingeniør (Pål Sandli) til å komme med forslag til hvordan vannskade skulle forebygges. Dette ble fremlagt som vedlegg 1c og 3 i papirene til årsmøtet 2020. Kort oppsummert mente Sandli at man måtte bytte karnapper (billigere og bedre enn å reparere), bytte beslag rundt alle vinduer og bedre ventilasjon først (vedlegg 1c, årsmøtet 2020). Man kunne også rive de 4 nederste mursteinene og legge en ny membran (vedlegg 3, årsmøtet 2020), men dette siste var ikke strengt nødvendig hvis man gjorde som beskrevet i vedlegg 1c.

Forrige styre innhentet så et anbud fra entreprenørselskapet PAB basert på Sandli sin rapport som også tilfredsstilte kravene Oslo kommune stiller for å gi tilskudd til rehabilitering av bygg. Prisen var rundt 1,75 millioner eller rundt 220.000,- per vegg og inneholdt nye karnapper bygget etter dagens regler (vinduer som skal være vedlikeholdsfrie i 30 år med aluminium på utsiden og tre på innsiden og med lav U-verdi, med 30 cm isolasjon i vegg og glidende overgang mellom murstein og karnapper), nye beslag rundt alle vinduer og ny ventilasjon for å hindre kondens.

Styret forkastet tilbudet fra PAB og valgte et annet tilbud som er 60% dyrere, og som ikke inneholder nye karnapper (og derfor er teknisk dårligere), og som derfor ikke utløser tilskudd fra Oslo kommune. Styret har ikke forelagt den nye tilbudet for sameiet, og jeg mener dette er et brudd på §49 i eierseksjonsloven (vedlegg 1).

Styret kan heller ikke overprøve uavhengige fagfolk sitt forslag til hvordan membranen skal legges. Pål Sandli sier at den måten man nå gjør det på er samme feil som Selvaag gjorde i 1990, og som han anbefalte ikke skulle gjøres (vedlegg 2).

### **Forslag til rehabilitering av gavlvegger:**

Styret bes ta kontakt med PAB og innhente et nytt anbud for rehabilitering av de gjenstående veggene. Sameiet kan spare kr 140.000 kr x 6, som blir litt under 1 million kroner og i tillegg få vegger som er vedlikeholdsfrie i 30 år. Hvis man om noen år likevel må rehabilitere karnapper og bytte vinduer så vil man anslagsvis spare 3 millioner





- **Godkjenninger:**

Bygg: Bolig og næringsbygg, verdi, tilstand og skade.  
TEGoVA Residential Valuer (TRV).  
Elektro: Bolig og næringsbygg.  
Aut. elektroinstallatør, fagbrev gr. L og S.  
Sertifisert prosjektleder IPMA, nivå C.  
Våtroms kontrollør.

## Notat Reklamasjons rapport Fukt skade på syd-vegg

Dr Holms vei 17-19  
0787 Oslo  
Kontakt person: Per-Henrik Zahl





• **Godkjenninger:**

Bygg: Bolig og næringsbygg, verdi, tilstand og skade.  
TEGoVA Residential Valuer (TRV).  
Elektro: Bolig og næringsbygg.  
Aut. elektroinstallatør, fagbrev gr. L og S.  
Sertifisert prosjektleder IPMA, nivå C.  
Våtroms kontrollør.

Da dette er en liten skade eller ikke en forsikringsskade sendes dette over som notat. Ønsker ytterligere formelle rapport for ev tvistesak bør denne legges inn i Norsk takst sine maler, dette vil ha økte kostnader for rapport.

**Befaring 08.04.2020**

Fasade på sydveggen

Oslo 0787

Tilstede på befaring: Takstmann Pål Sandli, utførende entreprenør BAP ved Mickey

Eier: Sameiet Dr Holmsvei

**Bestiller:**

Styreleder Dr Holms vei 17-19 ved Per-Henrik Zahl

Mobil: +47 97548451 mail: PerHenrik.Zahl@fhi.no

**Faktura adresse:**

Sameiet Dr Holms vei 17-19 Oslo 0787

Ved styreformann Per-Henrik Zahl

mail: PerHenrik.Zahl@fhi.no (ved annen faktura adresse bes dette oppgitt)

**Mandat:**

Vurdere lekkasje på sydveggen om symptomer, årsak og ved sammenheng med vanninntrengning inn i leilighet 1 etg. Samt å vurdere utbedringsalternativer ev kostnader.

**Tekniske opplysninger:**

Mottatte opplysninger:

Det har ifølge styreformann oppstått en vanninntrengning i leiligheten i 1 etasje i området under soveroms vindu på venstre side av yttervegg.

Boligen ført opp som terrasse leiligheter oppført av Selvåg på ca 1988, med ferdig attest 1992.

Veggen er mursteins forblendet fasade stein antatt Dansk type. Navn/type er ukjent.

Det er ikke oppdaget noen problemer med yttervegger og ev vanninntrengning i leilighet tidligere. Det er de siste 2 årene at det er oppdaget problemer med dette. Vanninntrengningen kan skyldes et problem som er oppstått den senere tid.

Det ble observert vanninntrengning i leiligheten 1 etg. etter et kraftig regnvær som en utløsende faktor.

Det er bla skiftet takbelegg og endret beslag på parapet(gesims løsning)for noen år siden, uten at dette direkte settes i sammenheng.

Det er også kommet salt(hvite partier) på veggen ,noe som ikke har vært der tidligere.

**Observasjoner:**

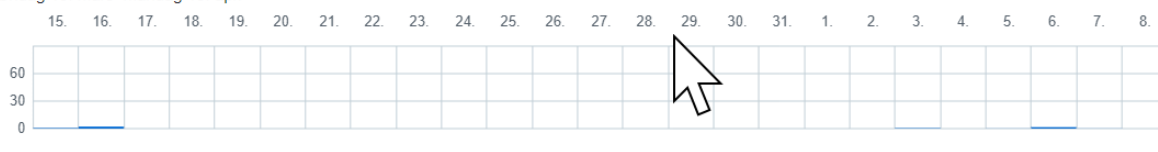
Elbygg Takst ar foretatt målinger og termograferinger av fasaden mot syd. Det er foretatt fuktmålinger og fuktsøk. Det er tatt ut 2 mursteiner for å avdekke konstruksjons løsning.

## • Godkjenninger:

Bygg: Bolig og næringsbygg, verdi, tilstand og skade.  
TEGoVA Residential Valuer (TRV).  
Elektro: Bolig og næringsbygg.  
Aut. elektroinstallatør, fagbrev gr. L og S.  
Sertifisert prosjektleder IPMA, nivå C.  
Våtroms kontrollør.

### Nedbør

søndag 15. mars–mandag 13. apr.



Ifølge historiske nedbør på Yr har det vært svært lite nedbør de siste 14 dagene.

### Fuktsøk:

Det er foretatt fuktsøk på overflaten på mur fasade stein. Det ble målt flere steder på fasaden, begrenset til der hvor det antatt er fuktigst.



Piles viser hvor det er foretatt fuktsøk, samt uttak av fasade stein for bakenforliggende kontroll av utførelse. Rød prikk viser målepunkter.

### Det er foretatt fuktsøk på utvendig murstein.

Instrumenter for fuktsøk MMS 2 egner seg for å søke etter fukt bak overflater som er belagt med fliser, membraner eller andre belegg uten å skade disse. Fuktsøk er verdier fra 0 til 999. Søk etter fuktighet kan gjøres på alle materialer bortsett fra metall eller andre godt ledende materialer. Instrumentene reagerer på alt som forhøyer den elektriske ledningsevnen i sitt nedslagsfelt. De vil også kunne reagere på kabler og armeringsjern dersom disse ligger nær overflaten.

Et søk etter fuktighet starter alltid med en referanse. Det vil si at en tar den første avlesningen på et sted en tror eller vet er tørt, og deretter ser etter forskjeller i forhold til referansen. Det må tas et nytt referansepunkt for hvert materiale det skal søkes på. Fukt vil gjerne opptre som gradvis økende utslag på måleren/søkeren, mens metaller og andre gjenstander som oftest vises som en plutselig økning i verdi. Det vil også til en viss grad være mulig å følge retningen på metaller som ligger skjult i konstruksjoner.



- **Godkjenninger:**

Bygg: Bolig og næringsbygg, verdi, tilstand og skade.  
TEGoVA Residential Valuer (TRV).  
Elektro: Bolig og næringsbygg.  
Aut. elektroinstallatør, fagbrev gr. L og S.  
Sertifisert prosjektleder IPMA, nivå C.  
Våtroms kontrollør.

**Fuktsøk venstre vindu:**



Fuktsøk viser en relativ verdi på 369 grenseverdiene for våt er på ca 250 til 999 rel. verdi.



Fuktsøk på det hvite avleiringen(salter under vinduet viser en relativ verdi på 999 som er høyeste målinger.



• **Godkjenninger:**

Bygg: Bolig og næringsbygg, verdi, tilstand og skade.  
TEGoVA Residential Valuer (TRV).  
Elektro: Bolig og næringsbygg.  
Aut. elektroinstallatør, fagbrev gr. L og S.  
Sertifisert prosjektleder IPMA, nivå C.  
Våtroms kontrollør.

**Fuktsøk høyre vindu:**



Fuktsøk på det felt under vinduet viser en relativ verdi på 999 som er høyeste målinger.



Fuktsøk mellom vinduer viser en relativ verdi på 999 som er høyeste målinger.



## • Godkjenninger:

Bygg: Bolig og næringsbygg, verdi, tilstand og skade.  
TEGoVA Residential Valuer (TRV).  
Elektro: Bolig og næringsbygg.  
Aut. elektroinstallatør, fagbrev gr. L og S.  
Sertifisert prosjektleder IPMA, nivå C.  
Våtroms kontrollør.



Referanse punkt ca 1 meter opp på veggen mellom vinduer.

På fasade stein er det høye fuktsøk verdier. Dette viser at det er et problem som gjør at fasadestein blir tilført fuktighet som ikke tørker opp over tid. Spesielt under vinduer, men også høyere opp på veggen, antatt under parapet. (gesims), Det er ikke undersøkt lufting i overkant av veggen om membran eller gesimsblikk har tettet utlufting



Hovedteknikk ved fasader er at det skal være lufting i bunnen, samme som drener hull, samt åpning i topp av vegg for at bakenforliggende konstruksjon skal tørke ut. Luften skal sirkulere bak. Kald overflate tynger luften ned, varm overflate stiger luften. Kontinuerlig sirkulasjon. Ved tetting av en av luftingen vil ikke luften sirkulere.

## Fukt målinger i treverk:

Instrumentet angir vektprosent i tre mellom ca 7% til 28%, Når vi bruker instrumentet på andre byggematerialer som mur, tegl eller gips kan vi ikke lenger snakke om vektprosent (altså hvor mange prosent av vekten som er vann i forhold til totalvekten). Den verdien er avhengig av både vanninnhold og egenvekten av det tørre materialet. F.eks. er 5 % i gips mye mer enn 5 % i tre fordi gips er mye tyngre enn tre) Heldigvis er det sånn at for samme metningsgrad av fukt får vi det samme utslaget på instrumentet, uavhengig av hvilket materiale det er. Vi snakker derfor heller om fuktkoter, eller

- **Godkjenninger:**

Bygg: Bolig og næringsbygg, verdi, tilstand og skade.  
TEGoVA Residential Valuer (TRV).  
Elektro: Bolig og næringsbygg.  
Aut. elektroinstallatør, fagbrev gr. L og S.  
Sertifisert prosjektleder IPMA, nivå C.  
Våtroms kontrollør.

fuktnivåer tilsvarende så og så mange prosent i tre (kalt wme =wood moisture equivalent ). Det er den samme tallskalen vi leser av ,og den gjelder altså for alle vanlige tradisjonelle byggematerialer. Fargeskalaen har samme universelle gyldighet : Grønt : ingen fare opp til ca 16 %wme Gul skravert : begynnende fare :16-20 % wme Rød : Over 20 % wme Stor fare for råde , etc.

### Åpning av fasade stein:

Det ble foretatt åpning av fasade stein på 2 steder under vinduer hvor det var mest sannsynlig årsak til problemer.



Ved åpning av fasade stein ble det avdekket fukt i bunnsvill på innervegg, manglende isolasjon i hjørne og feil lagt membran.

Bildet viser att membran ligger inn under bunnsvill, mens den skulle gått opp på stenderverk, se eget illustrasjon bilde.

- **Godkjenninger:**

Bygg: Bolig og næringsbygg, verdi, tilstand og skade.  
TEGoVA Residential Valuer (TRV).  
Elektro: Bolig og næringsbygg.  
Aut. elektroinstallatør, fagbrev gr. L og S.  
Sertifisert prosjektleder IPMA, nivå C.  
Våtroms kontrollør.

**Måling under venstre vindu:**



Bildet viser fuktmåling på bunnsvill på 21,6 vektenheter noe som viser at det er begynnende råteskade i treverket.

Det antas at dette ikke har vært situasjonen siden byggetid for da ville råteskader vært mere fremtredende enn det som situasjonen viser.



## • Godkjenninger:

Bygg: Bolig og næringsbygg, verdi, tilstand og skade.  
 TEGoVA Residential Valuer (TRV).  
 Elektro: Bolig og næringsbygg.  
 Aut. elektroinstallatør, fagbrev gr. L og S.  
 Sertifisert prosjektleder IPMA, nivå C.  
 Våtroms kontrollør.



Måling under høyre vindu viser en vektenhet på 38.2, noe som er veldig høyt og vannmettet treverk.

## Lufting bak fasade stein:

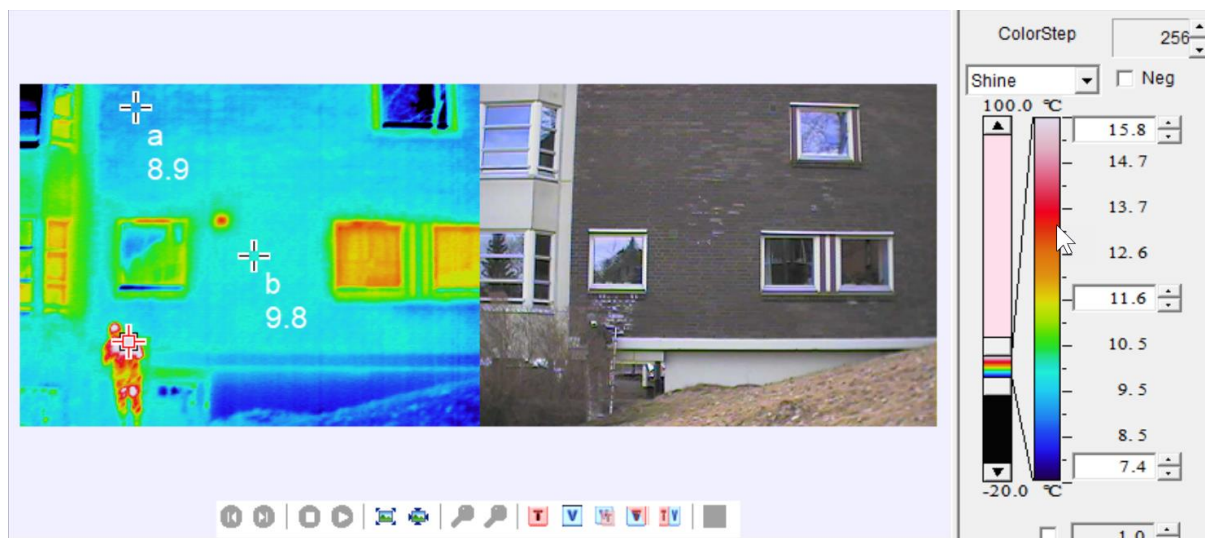


Fasadestein og åpning for lufting er kun 3 cm, men normalt skulle det vært 5 cm lufting.

## • Godkjenninger:

Bygg: Bolig og næringsbygg, verdi, tilstand og skade.  
TEGoVA Residential Valuer (TRV).  
Elektro: Bolig og næringsbygg.  
Aut. elektroinstallatør, fagbrev gr. L og S.  
Sertifisert prosjektleder IPMA, nivå C.  
Våtroms kontrollør.

### Termografering:



Termogrammet viser temperatur forskjeller selv om arbeids temperaturen ikke er ideell for termografering . Temperaturdifferansen som vises kan være kalde og varmere flater, som for eksempel fuktige og tørrere området. Blått viser fuktig. Dette kan stemme end fuktsøk. Det som bør foretas av ytterligere undersøkelser er øverst til venstre som er en større kald flate.

### Teknisk dokumentasjon

Dagens løsninger, (utdrag)

#### **723.235 Murte fasader. Skader og utbedringsalternativer**

Detajlblad av Desember 2013

### 2 Skader på grunn av vanninntrenging

#### 21 Massiv- og hulmurvegger av teglstein

**211** Årsak til vanninntrenging. Eldre teglvegger uten puss er som regel bygd av hardbrent og lite sugende teglstein ytterst og har mørtelfuger med god tetthet. Skader som følge av vanninntrenging er derfor et relativt sjeldent problem. I hulmursvegger kan derimot vann trenge gjennom dårlig fugefylling, fugesår eller porøs fugemørtel.

I massive teglvegger og hulmursvegger med steinbindere kan vann suges kapillært helt inn til murveggens innside på samme måte som i blokkmurte yttervegger, se Byggforvaltning 723.308. Mange slike vegger er derfor behandlet med puss og maling for å sikre vanntettheten. Slik behandling har kortere levetid enn selve murverket, og må vedlikeholdes og eventuelt fornyes slik at den gir tilstrekkelig beskyttelse av murverket. Se Byggforvaltning 742.864.

## 22 Skallmur- og forblendingsvegger av teglstein

**221** Årsak til vanninntrenging. Direkte lekkasjer gjennom en murt teglvange i skallmur- og forblendingsvegger skjer som regel gjennom fugene eller i heftsonen mellom stein og mørtel. I selve teglsteinen er kapillærkreftene vanligvis så store at man ikke får fritt vann på baksiden av steinen som følge av slikt sug. Fordi den ytre vangen er effektivt skilt fra varmeisolasjonen med en lufte- og dreneringsspalte, kan skallmur- og forblendingsvegger tåle at vann trenger gjennom ytre teglvange uten at skader oppstår. Se Byggdetaljer **523.231** og **542.301**. Vann som kommer inn til lufte- og dreneringsspalten, skal ledes ned og ut gjennom drensåpninger i bunnen av den ytre vangen. Når fuktskader likevel opptrer, er årsaken som regel å finne i ett eller flere av følgende forhold:

- Mørtelsøl i hulrommet mellom teglvange og varmeisolasjon eller vindsperre hindrer effektiv drenering, se fig. 221 a.
- Overskuddsmørtel danner kapillærsugende broer over til indre veggdel av bindingsverk, se fig. 221 a.
- Mørtelsøl i skjøter mellom isolasjonsplatene danner kapillærsugende broer over til indre veggdel.
- Feil/mangler ved beslag og tildekninger gjør at vann trenger inn på dekker, vinduer osv.
- Utettheter i den murte vangen er så store at tradisjonelle beslags- og dreneringsløsninger

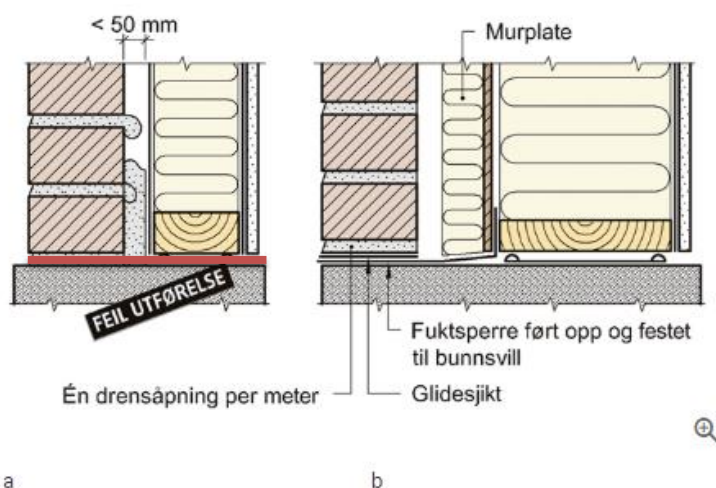


Fig. 221 a og b

Eksempel på feil og riktig utførelse av forblendingsvegg

- a. Feil utførelse: Løsning hvor faren for skader på vindsperre og bindingsverk er stor
- b. Riktig utførelse: Løsning med lufte- og dreneringsspalte som fungerer. Fuktsperra er ført opp og festet til bindingsverk med fall utover i hulrommet mot forblendingen

Det kan se ut til at på sydveggen er de benyttet feil utførelse på som bilde A viser. På eksisterende vegg ligger membran på dekket(gulvet) **og inn under bunnsvillen vist med rød strek, dette er feil løsning**. Det er også liten avstand fra fasade forblendingen og inn til vindtettingen. Her er det oppgitt 5 cm i detaljbladet men det er murt til kun 3 cm samt at det er forholdsvis store murlepper (overskudds sement) på innsiden.

• **Godkjenninger:**

Bygg: Bolig og næringsbygg, verdi, tilstand og skade.  
TEGoVA Residential Valuer (TRV).  
Elektro: Bolig og næringsbygg.  
Aut. elektroinstallatør, fagbrev gr. L og S.  
Sertifisert prosjektleder IPMA, nivå C.  
Våtroms kontrollør.

**Utbedrings alternativer:**

- a) Alt 1: Hele fasaden fjernes og bygges opp på nytt. Relativt høy kostnad.
- b) Alt 2: De 3 nederste skift fjernes del for del og membran og overgang etableres på nytt, samt lufting ved gesims ved at det tas ut en stein for her 5 fasadestein.
- c) Tillegg ved 2 : Veggen behandles med for eksempel Surfapoor impregnering (det bør foretas senere vedlikehold)

Ønskes ytterligere bistand er det bare å ta kontakt ev en gjennomgang av notatet.

Med hilsen  
Elbygg takst as



## NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVET.

NAVN: \_\_\_\_\_

ADRESSE:

\_\_\_\_\_

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: \_\_\_\_\_

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp \_\_\_\_\_

## FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Dr. Holms vei 17 og 19 den 28.10.2021

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
---

Fullmektigens adresse:
------------------------

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
--------------------

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
-----------------------------------

Sted og dato
--------------

Underskrift
-------------



STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8





