

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Maridalsveien 49

ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: mandag 07.04.2025, kl 19:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _ _ _

Retningslinjer Teams (videokonferanse)

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med: https://teams.microsoft.com/meet/371506661848?p=qYu18GnQvCWGQYOfav
Møte-ID: 371 506 661 848
Passord: 3UJ6j9LG

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Maridalsveien 49

mandag 07.04.2025, kl 19:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Utbedring av bakgårdsbygg

Tilbud og alternativer for utbedring av skader i bakgårdsbygget

Som kjent har vi mottatt et tilbud på kr. 949 764,- for å utbedre de utvendige følgeskadene som følge av setningene i bakgårdsbygget. I tillegg kan vi forvente en kostnad på kr. 1 900 000,- for innvendige reparasjoner (beskrevet i vedlegg).

Det har vist seg utfordrende å finne entreprenører som er villige til å påta seg denne typen arbeid. Dersom vi velger dette alternativet, vil borettslaget fortsatt være ansvarlig for eventuelle fremtidige skader som følge av videre setninger. Dette innebærer en forpliktelse til å reparere nye skader dersom de oppstår (som med resten av bygården).

Stian Broeng mener at for å kunne reparere skadene på bygningen med et varig resultat, må bygningen refundamenteres. Hvis bygningen ikke refundamenteres, vil det med stor sannsynlighet fortsette å være oppsprekking og setninger i bygget over tid, slik Morten Moseng har skrevet i sitt foreløpige notat datert 06.11.2023. Det vil si at det ikke er hensiktsmessig å utføre tiltak og reparasjoner av følgeskader, verken innvendig eller utvendig, dersom refundamentering ikke gjennomføres.

Siden man ikke har fullstendig oversikt over omfanget av følgeskader, både innvendig og utvendig, før arbeidet påbegynnes, er det stor usikkerhet knyttet til kostnadene. De kostnadene som er estimert, er basert på skjønnsmessige vurderinger og bør betraktes som grove anslag, hvor det vil kunne påløpe ytterligere kostnader.

For å gjennomføre tiltaket på riktig måte, må prosjektering utføres i samarbeid med statiker og geolog, slik at tiltaket kan bygges korrekt i henhold til kravene som stilles i relevant lovgivning og søknadsprosessen mot Oslo kommune.

Det er blitt gjennomført befaring med en entreprenør som kan utføre refundamenteringen. Et grovt estimat for arbeidet med refundamentering er kr. 2 500 000,-, men dette er kun et anslag. Det er stor usikkerhet knyttet til de endelige kostnadene, og tiltaket vil sannsynligvis bli dyrere enn anslått.

Som beskrevet av Broeng, må hva som utgjør konkrete følgeskader, eller ikke, vurderes nærmere etter eventuelt refundamenteringsarbeid.

Forslag til vedtak: Beslutning og avstemning

I møtet skal vi stemme over om styret skal gis fullmakt til å igangsette arbeidet med å utbedre enten:

- Kun følgeskadene
- Følgeskadene samt refundamentering
- Alternativt undersøke videre andre løsninger

3. Valg av tillitsvalgte

3.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder ønsker å trekke seg fra vervet.

3.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Maren Larsen Borgan ønsker å trekke seg fra vervet.

Styremedlem Adam Kepinski har flyttet og ønsker å trekke seg fra vervet.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Maridalsveien 49 mandag 07.04.2025 kl. 19:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sondre Røstgård Klafstad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Til stede var 14 andelseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 16 stemmeberettigede.

I tillegg møtte styremedlem Adam Kepinski, teknisk rådgiver Stian Broeng og Advokat Stig Berthelsen Wagner.

Vedtak:
Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Sondre Røstgård Klafstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Kristoffer Valvik og Nikolai Moxness valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Utbedring av bakgårdsbygg

Tilbud og alternativer for utbedring av skader i bakgårdsbygget

Som kjent har vi mottatt et tilbud på kr. 949 764,- for å utbedre de utvendige følgeskadene som følge av setningene i bakgårdsbygget. I tillegg kan vi forvente en kostnad på kr. 1 900 000,- for innvendige reparasjoner (beskrevet i vedlegg).

Det har vist seg utfordrende å finne entreprenører som er villige til å påta seg denne typen arbeid. Dersom vi velger dette alternativet, vil borettslaget fortsatt være ansvarlig for eventuelle fremtidige skader som følge av videre setninger. Dette innebærer en forpliktelse til å reparere nye skader dersom de oppstår (som med resten av bygården).

Stian Broeng mener at for å kunne reparere skadene på bygningen med et varig resultat, må bygningen refundamenteres. Hvis bygningen ikke refundamenteres, vil det med stor sannsynlighet fortsette å være oppsprekking og setninger i bygget over tid, slik Morten Moseng har skrevet i sitt foreløpige notat datert 06.11.2023. Det vil si at det ikke er

hensiktsmessig å utføre tiltak og reparasjoner av følgeskader, verken innvendig eller utvendig, dersom refundamentering ikke gjennomføres.

Siden man ikke har fullstendig oversikt over omfanget av følgeskader, både innvendig og utvendig, før arbeidet påbegynnes, er det stor usikkerhet knyttet til kostnadene. De kostnadene som er estimert, er basert på skjønnsmessige vurderinger og bør betraktes som grove anslag, hvor det vil kunne påløpe ytterligere kostnader.

For å gjennomføre tiltaket på riktig måte, må prosjektering utføres i samarbeid med statiker og geolog, slik at tiltaket kan bygges korrekt i henhold til kravene som stilles i relevant lovgivning og søknadsprosessen mot Oslo kommune.

Det er blitt gjennomført befaring med en entreprenør som kan utføre refundamenteringen. Et grovt estimat for arbeidet med refundamentering er kr. 2 500 000,-, men dette er kun et anslag. Det er stor usikkerhet knyttet til de endelige kostnadene, og tiltaket vil sannsynligvis bli dyrere enn anslått.

Som beskrevet av Broeng, må hva som utgjør konkrete følgeskader, eller ikke, vurderes nærmere etter eventuelt refundamenteringsarbeid.

Beslutning og avstemning

I møtet skal vi stemme over om styret skal gis fullmakt til å igangsette arbeidet med å utbedre enten:

- Kun følgeskadene
- Følgeskadene samt refundamentering
- Alternativt undersøke videre andre løsninger

Vedtak:
Det ble først votert over hvorvidt styret får mandat til å gå videre med den foreslåtte løsningen eller om det skal undersøkes videre andre løsninger.

Det ble vedtatt å gå videre med den foreslåtte løsningen med 12 stemmer for, 3 stemmer mot og 1 blank stemme.

Det ble så votert over om styret skal gå videre med å refundamentere og utbedre følgeskadene eller kun utbedre følgeskadene.

Det ble vedtatt å refundamentere og utbedre følgeskadene med 12 stemmer for, 2 stemmer mot og 2 blanke stemmer.

3. Valg av tillitsvalgte

3.1 Valg av styreleder for 2 år

Anders Nesset stilte som styreleder for 2 år, frem til ordinær generalforsamling 2026.

Vedtak:
Anders Nesset ble valgt for 2 år.

3.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Jonas Hurlen og Ivar Heimstad stilte som styremedlemmer for 2 år, frem til ordinær generalforsamling 2026.

Vedtak:
Jonas Hurlen og Ivar Heimstad ble valgt for 2 år.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 20.18

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Maridalsveien 49

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Røstgård Klafstad (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Nikolai Moxness (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Kristoffer Valvik (sign.)	09.04.2025

Borettslaget Maridalsveien 49

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 27.05.2025, kl 19:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til nikolai.moxness@protonmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Maridalsveien 49 tirsdag 27.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med i møtet nå
Møte-ID: 367 210 066 568 7
Passord: AU2yw3vd

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Borettslaget Maridalsveien 49

Tirsdag 27.05.2025, kl 19:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Maridalsveien 49

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 90 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

Styret ønsker å orientere om at utbedring av bakgårssaken nå pågår. Vi er i kontakt med både forsikringen gjennom vår advokat hvor vi forhandler om forsikringssum, samt med entrepenører om prosjektering og gjennomføring av utbedringene.

Borettslaget har ikke på nåværende tidspunkt tilstrekkelig kapital til å finansiere prosjektet. Det vil derfor bli en diskusjon om hvordan man kan hente inn kapital. Et alternativ er å ta opp et felleslån, som blir nedbetalt gjennom felleskost. og nedbetaling av fellesgjeld. Et annet alternativ er å samle inn kapital fra beboerne og betale direkte. Her er vi åpen for innspill for hva beboerne er kapable til.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om

5.2 Overskrift

5.3 Overskrift

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Styremedlemmer er ikke på valg.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 15.05.2025

Styret i Borettslaget Maridalsveien 49

Styreleder, Anders Nesse
Styremedlem, Ivar Fjelde Heimstad
Styremedlem, Jonas Hurlen

Årsmelding 2024 for Borettslaget Maridalsveien 49

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Nikolai Moxness
Styremedlem, Maren Larsen Borgan
Styremedlem, Adam Kepinski

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på maridalsveien49@gmail.com

Per 07.04.25 ble det valgt nytt styret på ekstra ordinær Generalforsamling. Det nye styret består av:

Styreleder Anders Nesse
Styremedlem, Jonas Hurlen
Styremedlem, Ivar Fjelde Heimstad

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Maridalsveien 49

Borettslaget Maridalsveien 49 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995862077. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 21 boligenheter og ingen andre enheter.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Maridalsveien 49 har avtale med Global Connect for leveranse av bredbånd og/ eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, bestilles fra Styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Maridalsveien 49, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- - Kontroll av Elektroanlegg med Hauge Elektro AS
  - Gjennomført ekstern kontroll av felles brannvarslingsanlegg med Schneider Electric
  - Kontrollert brannslukningsutstyr i fellesområder
  - Gjennomført vernerunde

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Maridalsveien 49 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88297295.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2023: utbedring av fasade og trappeoppgang.
2022: Bytte av alle takvinduer på toppetasje.
2021: Montert kroker og redninglinjer i hovedbygget
2020: Byttet flottør og ventiler på avløpspumpe/avløpskum i bakgårdsbygg
2018: Utbygging fibernett infrastruktur

2018: Rehabilitering uttrekksledning fra innv. Kum til hovedledning (Avløp)
2017: Bytte til nytt låssystem i borettslagets fellesarealer
2016: Nye og flere utelys i bakgård og portrom
2015: Utbedring av kjeller
2010: Renovasjon av hovedbygg

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 4 møter og behandlet 5 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:
Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

19.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Maridalsveien 49

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	829 288	769 230	818 033	908 040
Sum		**829 288**	**769 230**	**818 033**	**908 040**
Andre inntekter		8 186	49 300	0	0
Sum andre inntekter		**8 186**	**49 300**	**0**	**0**
Sum		**837 474**	**818 530**	**818 033**	**908 040**
Forretningsførsel og revisjon	2	66 193	63 369	53 500	71 000
Lønn og honorar	3	102 690	102 690	102 690	102 690
Vedlikehold	4	161 724	392 828	145 000	150 000
Eksterne tjenester	5	101 814	299 067	27 000	20 000
Kabel-tv og bredbånd		81 036	86 854	90 500	93 500
Forsikring		101 115	93 699	100 500	110 000
Kommunale avgifter		184 681	147 372	172 300	210 000
Brensel og strøm		72 829	74 722	70 000	80 000
Andre driftsutgifter	6	13 631	83 016	53 500	25 000
Tap o.l		-50 811	193 002	0	0
Sum		**834 901**	**1 536 620**	**814 990**	**862 190**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**2 573**	**-718 090**	**3 043**	**45 850**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**2 573**	**-718 090**	**3 043**	**45 850**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	11 878	13 204	0	0
Rentekostnad	8	31 824	25 182	43 207	39 110
Andre finansposter	9	-8 772	-7 366	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-11 174**	**-4 611**	**-43 207**	**-39 110**
Årsresultat	**10**	**-8 601**	**-722 702**	**-40 164**	**6 740**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-44 926	-104 902	-46 989	-50 255
Opptak lån		0	556 600	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	31 998	34 922	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**-21 529**	**-236 082**	**-87 153**	**-43 515**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	17	7 131 000	7 131 000
Bygninger	17, 18	40 409 000	40 409 000
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	11	154 577	186 576
Sum anleggsmidler		**47 694 577**	**47 726 576**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 594	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	15 801	22 983
Andre fordringer		0	5 415
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		350 515	471 817
Sum omløpsmidler		**370 911**	**500 215**
SUM EIENDELER		**48 065 488**	**48 226 791**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	105 000	105 000
Annen egenkapital 1.1		-284 745	437 957
Årets resultat	10	-8 601	-722 702
Sum egenkapital	**14**	**-188 346**	**-179 745**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	698 250	743 176
Borettsinnskudd	16	47 515 000	47 515 000
Sum langsiktig gjeld		**48 213 250**	**48 258 176**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 434	0
Leverandørgjeld		16 970	133 651
Påløpne renter		219	4 155
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	2 611
Annen kortsiktig gjeld		5 961	7 943
Sum kortsiktig gjeld		**40 584**	**148 360**
Sum gjeld		**48 253 834**	**48 406 536**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**48 065 488**	**48 226 791**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Maridalsveien 49

Sted:_____, dato:_____

Anders Nesse	Jonas Hurlen	Ivar Fjelde Heimstad
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	695 456	653 256	660 779	720 249
3607 Renter og avdrag	40 442	29 844	29 830	47 996
3608 Inntekt diverse tillegg	7 020	7 020	7 000	7 000
3612 Inntekt kabel-tv	85 470	78 120	78 120	90 619
3613 Salg av nøkler	900	990	0	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	0	0	11 493	8 501
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	0	0	30 811	33 675
Sum	**829 288**	**769 230**	**818 033**	**908 040**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	2 527	11 016	10 000	7 000
Forretningsførerhonorar	42 372	41 748	43 500	44 000
Annen regnskapsførsel	21 295	10 605	0	20 000
Sum	**66 193**	**63 369**	**53 500**	**71 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	90 000	90 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690	12 690	12 690
Sum	**102 690**	**102 690**	**102 690**	**102 690**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	67 158	392 828	145 000	150 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	88 566	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	6 000	0	0	0
Sum	**161 724**	**392 828**	**145 000**	**150 000**

Styret mener at det er gjennomført tilstrekkelig vedlikehold for å oppveie verdiforringlese av bygningene.

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	18 000	18 000	21 000	20 000
6725 Juridisk rådgivning	46 406	264 733	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	17 763	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	19 645	16 334	6 000	0
Sum	**101 814**	**299 067**	**27 000**	**20 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6550 Driftsmateriale	616	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	484	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 389	15 866	3 500	5 000
7770 Bank og kortgebyrer	2 881	3 516	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	652	0	0	0
7772 Andre gebyrer	0	5 387	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	1 191	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 963	54 582	50 000	20 000
Sum	**13 631**	**83 016**	**53 500**	**25 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	11 764	13 204	0	0
8059 Andre renteinntekter	114	0	0	0
Sum	**11 878**	**13 204**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 1213.14.89623	0	3 316	31 714	0
8144 Lånenr 1213.14.89615	0	11 025	11 493	8 501
8145 Lånenr 1636.78.88710	31 824	10 771	0	30 609
8159 Andre rentekostnader	0	70	0	0
Sum	**31 824**	**25 182**	**43 207**	**39 110**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-8 772	-7 366	0	0
Sum	**-8 772**	**-7 366**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**351 855**	**587 937**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-8 601	-722 702
Opptak av langsiktig lån	0	556 600
Avdrag langsiktig lån	-44 926	-104 902
Innskudd/uttak øremerkede midler	31 998	34 922
B. Årets endring i disponible midler	**-21 529**	**-236 082**
C. Disponible midler 31.12	**330 326**	**351 855**

Note 11 - Langsiktige fordringer/gjeld

Den 17.10.12 ble det tatt opp et lån pålydende kr 1 200 000 for å finansiere balkonger til 12 leiligheter. Lånet berører bare leiligheter med balkong herav kr 100 000 pr. leilighet med mulighet for IN-ordning.
Den langsiktige fordringen er nå på kr 154 577.

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	8 472	7 921
1749 Forskuddsbetalte kostnader	7 329	15 062
Sum	**15 801**	**22 983**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 21 andeler a kr 5 000.

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 15 - LÅN

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refin. lån 1213.14.89623 og ekstra midler knyttet til advokat.	Refinansiering av løpende lån i Eiendomskredit AS
Lånenummer:	**16367888710**	**12131489615**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2017
Rentesats:	5.75 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.09.2043	30.03.2029
Opprinnelig lånebeløp:	556 600	768 968
Lånesaldo 01.01:	556 600	189 187
Avdrag i perioden:	15 731	31 805
Lånesaldo 31.12:	**540 869**	**157 381**
Saldo 5 år frem i tid:	447 553	0

LÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131489615	5	31 476	157 380
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367888710	1	31 055	31 055
	1	30 537	30 537
	2	30 020	60 040
	1	26 914	26 914
	2	26 396	52 792
	3	25 879	77 637
	4	25 361	101 444
	1	24 844	24 844
	2	24 326	48 652
	2	23 809	47 618
	1	21 738	21 738
	1	17 598	17 598

Kommentarer til lån

Borettslagets lån på kr 291 477 er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 47 540 000.

Note 16 - Borettsinnskudd

Av borettsinnskuddet på kr 47 515 000 er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 47 540 000.

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 540 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	47 540 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	47 540 000

Antatt levetid i år :

Note 18 - Bygninger

Laget ble stiftet 26.07.2010. Tomt og bygning ble anskaffet i 2010 og deretter totalrenovert med en samlet anskaffelseskost på 47 540 000. Eiendommen avskrives ikke da styret mener at nødvendig vedlikehold opprettholder verdien på eiendommen. Borettslaget eier tomten med gnr. 219 og bnr. 151 i Oslo kommune.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Maridalsveien 49.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Maridalsveien 49

Styreleder	Anders Nesse (sign.)	19.05.2025
Styremedlem	Jonas Hurlen (sign.)	16.05.2025
Styremedlem	Ivar Fjelde Heimstad (sign.)	15.05.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Maridalsveien 49

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Maridalsveien 49** som viser et **underskudd på NOK 8 601.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 14 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

Document ID: a681ad77-1716-46ad-a955-3c9d2c34b343

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 19.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: a681ad77-1716-46ad-a955-3c9d2c34b343

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: a681ad77-1716-46ad-a955-3c9d2c34b343

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Maridalsveien 49 tirsdag 27.05.2025 kl. 19:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Maridalsveien 49

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 11 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 11 stemmeberettigede.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Anders Nesse valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

I budsjettet er det ikke tatt høyde for kostnader ifbm. fasaderehabilitering.

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr. 90 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

Styret ønsker å orientere om at utbedring av bakgårssaken nå pågår. Vi er i kontakt med både forsikringen gjennom vår advokat hvor vi forhandler om forsikringssum, samt med entrepenører om prosjektering og gjennomføring av utbedringene.

Borettslaget har ikke på nåværende tidspunkt tilstrekkelig kapital til å finansiere prosjektet. Det vil derfor bli en diskusjon om hvordan man kan hente inn kapital. Et alternativ er å ta opp et felleslån, som blir nedbetalt gjennom felleskost. og nedbetaling av fellesgjeld. Et annet alternativ er å samle inn kapital fra beboerne og betale direkte. Her er vi åpen for innspill for hva beboerne er kapable til.

Vedtak:
Styret ønsker innspill fra generalforsamling om hvordan dette skal finansieres. Det er usikkert hvor mye fasade rehabilitering vil koste borettslaget. Styret skal jobbe videre med å kartlegge kostnader og fremlegge det for Generalforsamlingen ved neste ekstra ordinær Generalforsamling.

Generalforsamling ønsker mer informasjon om IN ordning. Dette vedlegges i protokollen.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om

Ingen innkomne forsalg.

Vedtak:
Ingen innkomne forsalg.

5.2 Overskrift

Ingen innkomne forsalg.

Vedtak:

Ingen innkomne forsalg.

5.3 Overskrift

Ingen innkomne forsalg.

Vedtak:
Ingen innkomne forsalg.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer er ikke på valg.

Vedtak:
Styremedlemmer er ikke på valg.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19.38.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: for 2 år
- Styremedlem: for 2 år
- Styremedlem: 1 år igjen
- Varamedlem: for 1 år
- Varamedlem: for 1 år

Styreleder, Anders Nesse
Styremedlem, Ivar Fjelde Heimstad
Styremedlem, Jonas Hurlen

Protokoll for Borettslaget Maridalsveien 49

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	28.05.2025
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	28.05.2025
Protokollvitne	Anders Nesse (sign.)	02.06.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.12.2025

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250047
Addresse	Maridalsveien 49C		
Postnr.	0458	Sted	OSLO
Selgers navn	Kristoffer Valvik		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Overtok boligen 27.06.2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Grunnet arbeid i utlandet (2019-2023) har leiligheten tidvis vært utleid. Meg og/eller min kone har bodd der juni 2018-november 2019, juli 2020-januar 2021, juli 2021-januar 2022, desember 2022-mars 2025. Leiligheten har vært utleid fra mars 2025

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Uriktig utførelse av membran i dusjnisje ved bygging. Membranmansjett ved sluk var limt oppå klemring ved sluk og ikke underklemring.Denne feilen ble utbedret av M-TETT juli 2022.

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

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

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

Uriktig utførelse av membran i dusjnisje ved bygging. Membranmansjett ved sluk var limt oppå klemring ved sluk og ikke underklemring.Denne feilen ble utbedret av M-TETT juli 2022.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Uriktig utførelse av membran i dusjnisje ved bygging. Membranmansjett ved sluk var limt oppå klemring ved sluk og ikke underklemring.Denne feilen ble utbedret av M-TETT juli 2022.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Uriktig utførelse av membran i dusjnisje ved bygging. Membranmansjett ved sluk var limt oppå klemring ved sluk og ikke underklemring.Denne feilen ble utbedret av M-TETT juli 2022.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pumpe i kjeller under leilighet har gått tett eller pumpens sikrngen har slått ut. Det har resultert i at avløp har rent ut i boder.Kjeller i hovedbygningen har hatt vannlekkasje ved flom. Leiligheten har ikke bod i den kjelleren.

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

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

og
ufaglært

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

Kun knyttet til pumpen i kjelleren som er for flere leiligheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret i sameiet har ordnet dette ettersom det er en del av deres ansvar.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Egen pumpekum tror jeg. Det er der pumpen nevnt ovenfor står.

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er setningsskader i bygget som leiligheten er en del av. I leiligheten er dette synlig ved horisontale sprekker i mur og i overgang tak/vegg, vegg/vegg og tak/vindu. Kan sende dere rapporter fra OPAK og Consisu om ønskelig.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Innsig av fukt fra vegg ved inngangsdør har ført til følgende skader:1. Skade på maling og listverk i området rundt inngangsdør (både utvendig og innvendig).2. Skader på maling, listverk og parkett på soverommet nærmest inngangsdør.

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Arbeid utført av BTA ELEKTRO AS står det i forrige eiers egenerklæringsskjema. Uvisst hva som ble gjort og når arbeidet bleutført.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

BTA ELEKTRO AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Ventilasjonssystemet har fungert uten problemer i mitt eie.Forrige eier bemerket følgende i sitt egenerklæringsskjema:"Avtrekksventilator er av typen Flexit K2R (Balansert ventilasjon) og erberegnet for småhus. " Får ikke skrevet resten pga 255 tegn

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Styret har fått utarbeidet mange rapporter. De mest beskrivende er fra OPAK ("Vurdering av diverse bygningstekniske konstruksjoner") datert 22.10.2022 og fra Consisu ("Vurdering av tilstand eksisterende bygg") datert 06.11.2023

Er forholdet utbedret?

Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Setningsskadene som påvirker bakgården og planen for utbedring av disse skadene. Sluk i bunn av utendørs trapp inn til boder er et hjelpesluk som normalt benyttes i dusjsoner innvendig. Ikke ventilasjon i boder under leiligheten.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

Initialer selger:
K V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utbedring av setningsskader og følgeskader. Styret planlegger å ta opp lån på 5m kroner. Det vil øke fellesgjelden til leiligheten med ca 201.000. Det er en pågående forsikringssak slik at utbetaling fra forsikring vil motregnes lånet på 5m kroner

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeggkre oppdaget i 2021. Nokas skadedyrkontroll utførte sanering og vi har ikke sett dem siden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Knyttet til utbedring av setningsskader og følgeskader.

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Begrenset informasjon jeg kunne gi grunnet grense på 255 tegn. Les egenerklæringsskjemaet jeg fylte ut før tilstandsrapport. Jeg er tilgjengelig for samtale eller sender rapportene som er nevnt hvis ønskelig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 23.12.2025

Signert av *Kristoffer Valvik*

Initialer selger:
K V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Borettslaget Maridalsveien 49

Maridalsveien 49, N-0458 Oslo

HUSORDENSREGLER

Formålet med husordensreglene er å skape rammer for et hyggelig bomiljø hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Alle har rett til å leve et privatliv, samtidig som vi har plikt til å respektere andres. Andelseiere og leietakere er ansvarlig for at disse reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

1. GENERELT

1.1. Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

1.2. Husordensreglene kan bare endres med vedtak på general forsamling.

1.3. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret (maridalsveien49@gmail.com).

1.4. Andelseiere/beboere evt. gjester plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

2.1. Framleie må godkjennes av styret. Framleier kan ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Ny eier eller leietaker skal også meldes skriftlig til borettslagets forretningsfører.

2.2. Framleieren plikter til å videreformidle rundskriv eller andre meldinger fra styret i borettslaget til borettshaver. Borettshaver plikter å informere framleieren om husordensreglene ved innflytting og er ansvarlig for at alle skader og ulemper borettslaget eller andre borettshavere får av hans framleie.

3. SØPPEL OG AVFALLSHANDTERING

3.1. Oslo Kommunes pålegg om avfallshåndtering må etterfølges.

3.2. Søppelstasjonene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.

3.3. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer i søppelstasjonene.



Borettslaget Maridalsveien 49

Maridalsveien 49, N-0458 Oslo

HUSORDENSREGLER

3.4. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Papp, papir, esker og lignende i forbindelse med inn- og utflytting må ikke plasseres i pappcontainere til borettslaget. Dette er avfall som hver enkelt plikter å besørge fjernet.

3.5. Det er forbudt å kaste ildsfarlige eller varme ting i søplet. Oljerester, maling, batterier, lysstoffrør og lignende skal deponeres i en miljøstasjon. Glass, papp og papir kastes i respektive containere. Annet avfall leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

3.6. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

4. DYREHOLD

4.1. Dyrehold er lov, så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyreeiere må gjøre det de kan for at dyrene ikke er til plage for naboene. Dyreeiere er ansvarlige for dyrs oppførsel så langt det er rimelig. Dyreeiere oppfordres til å kommunisere og samarbeide med andre beboere i borettslaget for å hindre at husdyr oppleves som unødig sjenerende.

4.2. Dersom det gjentatte ganger oppstår spesielle situasjoner der husdyr er til ekstrem sjenanse for beboere kan styret be dyreeier om å kvitte seg med dyret. Styret kan kun be om dette dersom det er kommet inn skriftlig klage, det er forsøkt å komme frem til en minnelig ordning i forkant av klagen og styret anser dette som eneste løsning på konflikten.

4.3. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt klage er berettiget.

5. BRUK AV LEILIGHETEN

Musikkstøy og selskapeligheter kan være en plage for naboene, særlig kvelds- og nattestid. Det er viktig å huske på at vi bor i en gammel murgård. Vi må derfor ta rimelig hensyn til naboenes behov.

5.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro alle hverdager mellom klokken 2300 og 0800 (fredag og lørdag 00:00 – 09:00) både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet. Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel minst 1 uke i forkant av gjennomføringen. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpnet.

5.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00, og på lørdager og søndager mellom klokken 10:00 og 18:00. Oppussingsarbeid må godkjennes av styret i forkant.

5.3. Grilling eller røyking på balkongen/terrassen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkong. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.



Borettslaget Maridalsveien 49

Maridalsveien 49, N-0458 Oslo

HUSORDENSREGLER

5.4. Den enkelte andelseier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte andel må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet og styret.

5.5. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger/terrasser eller svalganger slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.

5.6. Det er ikke lov å bruke peis inni leiligheten – brannvesenet har stengt pipene i borettslaget.

5.7. Arbeider som krever autorisert personell skal utføres av slike. Innvendige endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon, vanntilførsel, avløp eller elektrisk anlegg må ikke foretas, ei heller endringer som er til ulempe for naboer.

6. SKADEDYR

6.1. Andelseiere må straks melde fra hvis det oppdages skadedyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Det er den enkelte andelseieren som har ansvar for å holde boligen fri for insekter og skadedyr ved å holde boligen ren og fri for søl og matrester. De som er ansvarlig for skadedyr kan bli økonomisk ansvarlig for fjerning av det, det gjelder også om skadedyrene har spredd seg til andre deler av borettslaget. Har skadedyrene kommet uten hjelp fra andelseiere kan borettslaget dekke for kostnadene av midler som kan ta knekken på skadedyrene.

7. GARASJEPLASSER

7.1. Borettslaget har ikke tilgang til privat parkeringsplass på eiendommen.

8. FELLESAREALER

8.1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute, inklusiv balkonger, ryddig.

8.2. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av inn-/ utflytter.

8.3. Det er ikke lov med bil på fellesareal.

8.4. Påse alltid at ytterdøren og porten går i lås og at kjellerdøren er låst etter bruk.

8.5. Det skal ikke åpnes for ukjente personer via dørtelefonen. Vi er alle ansvarlig for at uønskede personer ikke får adgang til oppgangene.

8.6. Barnevogner, sykler, ski, redskaper og lignende skal ikke oppbevares i oppgangene slik at det er til hinder for inn- og utferdsel for andre.



Borettslaget Maridalsveien 49

Maridalsveien 49, N-0458 Oslo

HUSORDENSREGLER

8.7. Ventiler over vinduer på stue og soverom skal være åpne. Det er ikke tillatt å montere dørstokker el. annet uten at det sørges for annen lufttilgang til rommene.

8.8. Alltid påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet. Beboer må selv dekke kostnadene som følge av at rør og lignende blir frostskadet grunnet manglende oppvarming.

8.9. Navneskilt til dørtelefon og postkasse og nøkler bestilles gjennom styret. Klistrelapper skal ikke benyttes.

9. DUGNAD

9.1. Styret har anledning til å innkalle den enkelte andelseieren til dugnad. Det avholdes felles dugnad minimum to ganger i året, vår og høst. Styret anmoder at minst en beboer fra hver enhet møter til utlyste dugnader. Ved dugnad må enten borettshaver eller framleieren stille opp, hvis ikke får framleieren et gebyr på kr 500,- tilsendt.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

10.1. Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom.

10.2. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene må rapporteres skriftlig til styret.

10.3. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

10.4. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

11. ERSTATNINGSANSVAR

11.1. Andelsseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig (Lov om eierseksjoner, ref §)

Borettslaget Maridalsveien 49

ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: torsdag 13.11.2025, kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til nikolai.moxness@protonmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Maridalsveien 49 torsdag 13.11.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams (videokonferanse)

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Microsoft Teams Trenger du hjelp?

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 318 894 126 571 1

Passord: 6aA2nw9M

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Maridalsveien 49

torsdag 13.11.2025, kl 17:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Opptak av lån

Bakgrunn:

Det vises til protokollen fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Maridalsveien 49 mandag 7. april 2025. I dette møtet ble følgende vedtak fattet:

- Styret får mandat til å gå videre med den foreslåtte løsningen.
- Styret skal gå videre med å refundamentere og utbedre følgeskadene.

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Maridalsveien 49 tirsdag 27. mai 2025 ble følgende vedtak fattet:

- Styret skal jobbe videre med å kartlegge kostnader og fremlegge det for Generalforsamlingen ved neste ekstraordinær Generalforsamling.

Oppfølging

Styret har i henhold til overnevnte vedtak fulgt opp kostnader knyttet til å gå videre med den foreslåtte løsningen for å refundamentere og utbedre følgeskadene på bakgårdsbygget i Borettslaget Maridalsveien 49.

Entreprenør vil per tid ikke gi noe fullstendig kostnadsanslag, og viser til at dette avhenger av en prosjekteringsfase hvor styret på vegne av borettslaget må engasjere en leverandør til å starte opp arbeidet. Entreprenør anslår at prosjekteringsfasen kan koste opptil kr. 500.000,- og at totalkostnaden for arbeidet kan bli opptil kr. 5 mill.

Totalkostnaden er før utbetaling av forsikring fra Gjensidige.

Finansiering

Styret ønsker å innhente godkjenning fra andelseierne til å ta opp et lån på vegne av borettslaget som dekker finansiering for hele prosjektet, inkludert prosjekteringsfasen, knyttet til utbedring av bakgården før utbetaling fra Gjensidige Forsikring ASA. Se sak 3.

Styret foreslår å refinansiere lån i DNB med nr. 1636.78.88710 med nedbetalingstid på 18 år og samtidig øke nedbetalingstid med inntil 30 år. Andel fellesgjeld fordeles etter eierbrøk. Vedlagt er oversikt over borettslaget andelsfellesgjeld per i dag, samt hvordan et låneopptak på inntil 5 mill. kroner vil påvirke den enkelte andelen.

For å sørge for at borettslaget ikke påtar seg større gjeld enn nødvendig foreslår styret å

be DNB om delutbetalinger av lånet (rammelån). På denne måten vil borettslaget kun ta ut det lånet som er nødvendig iht. utviklingen og fremgangen i prosjektet. Etableringsgebyr er da noe høyere, men borettslaget vil spare på rentene og unngå høyere fellesgjeld enn strengt nødvendig.

Det er viktig å presisere at forsikringssummen fra Gjensidige skal motregnes mot lånesummen på 5 mill. kroner. Det vil si at lånet blir mindre etter at forsikringen er betalt ut.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å refinansiere lån i DNB med nr. 1636.78.88710 på opptil 5.000.000 kroner (fem millioner kroner). Nedbetalingstiden utvides fra 18 til 30 år.

3. Forhandlingsfullmakt mot Gjensidige Forsikring ASA

Oslo Advokatkontor AS er i dialog med Gjensidige Forsikring ASA på vegne av Borettslaget Maridalsveien 49 vedrørende størrelsen på erstatningen for håndverkerfeil i Maridalsveien 49.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å akseptere et kontantoppgjør Gjensidige Forsikring ASA avgrenset ned til kr 554 545 eks. mva (kr 693 181 inkl. mva). ifm. erstatning for følgeskader etter håndverkerfeil i Maridalsveien 49.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Nabolagsprofil

Maridalsveien 49C - Nabolaget Iladalen - vurdert av 425 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	4 min 0.3 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	22 min 1.8 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.4 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	15 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	19 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

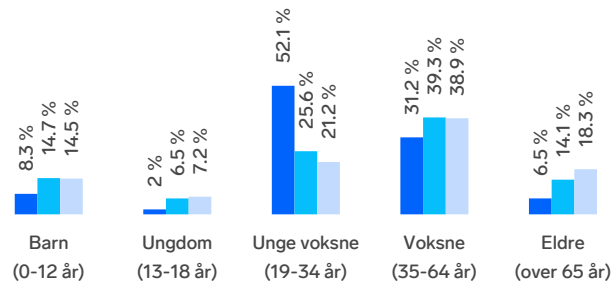
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Iladalen	4 232	2 834
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	4 min 0.3 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 68 barn	6 min 0.5 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Matkroken Kingosgate Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Coop Mega Alexander Kiellandsp Post i butikk	3 min 0.2 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Sykkel

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

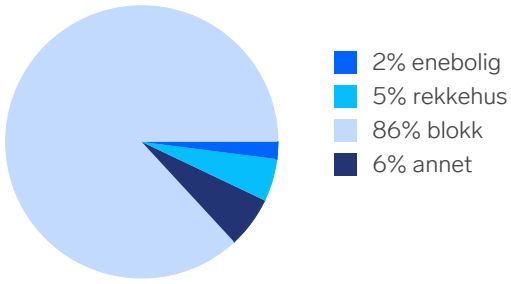
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Alexander Kiellands plass - Balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
Øvre Foss kunstgressbane Fotball	5 min 0.4 km
SATS Ila	2 min
Sagene Squash Senter	4 min

Boligmasse



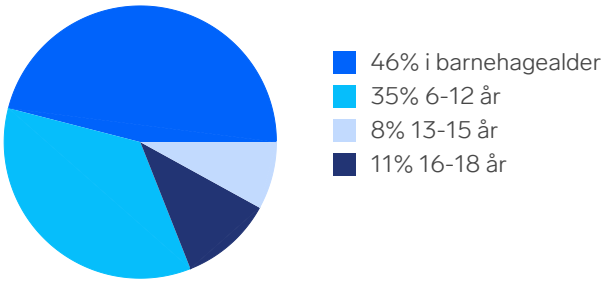
«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

Sitat fra en lokalkjent

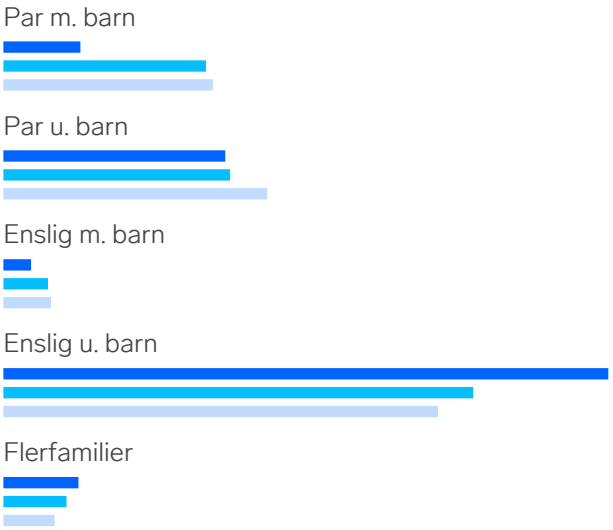
Varer/Tjenester

Kiellands Hus	2 min
Apotek Kiellands Hus	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



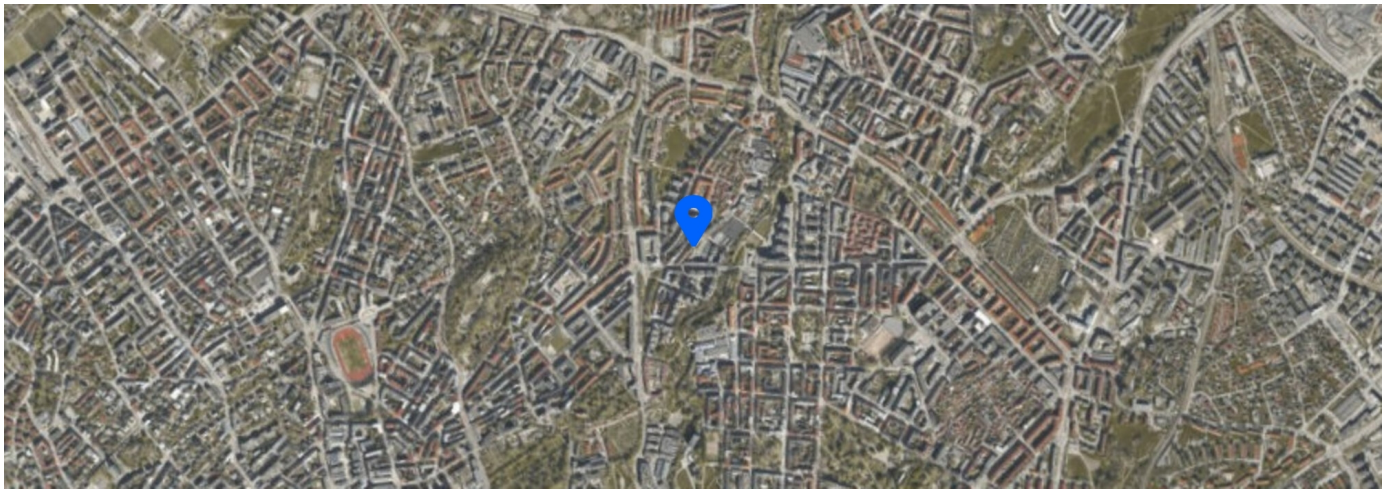
Familiesammensetning

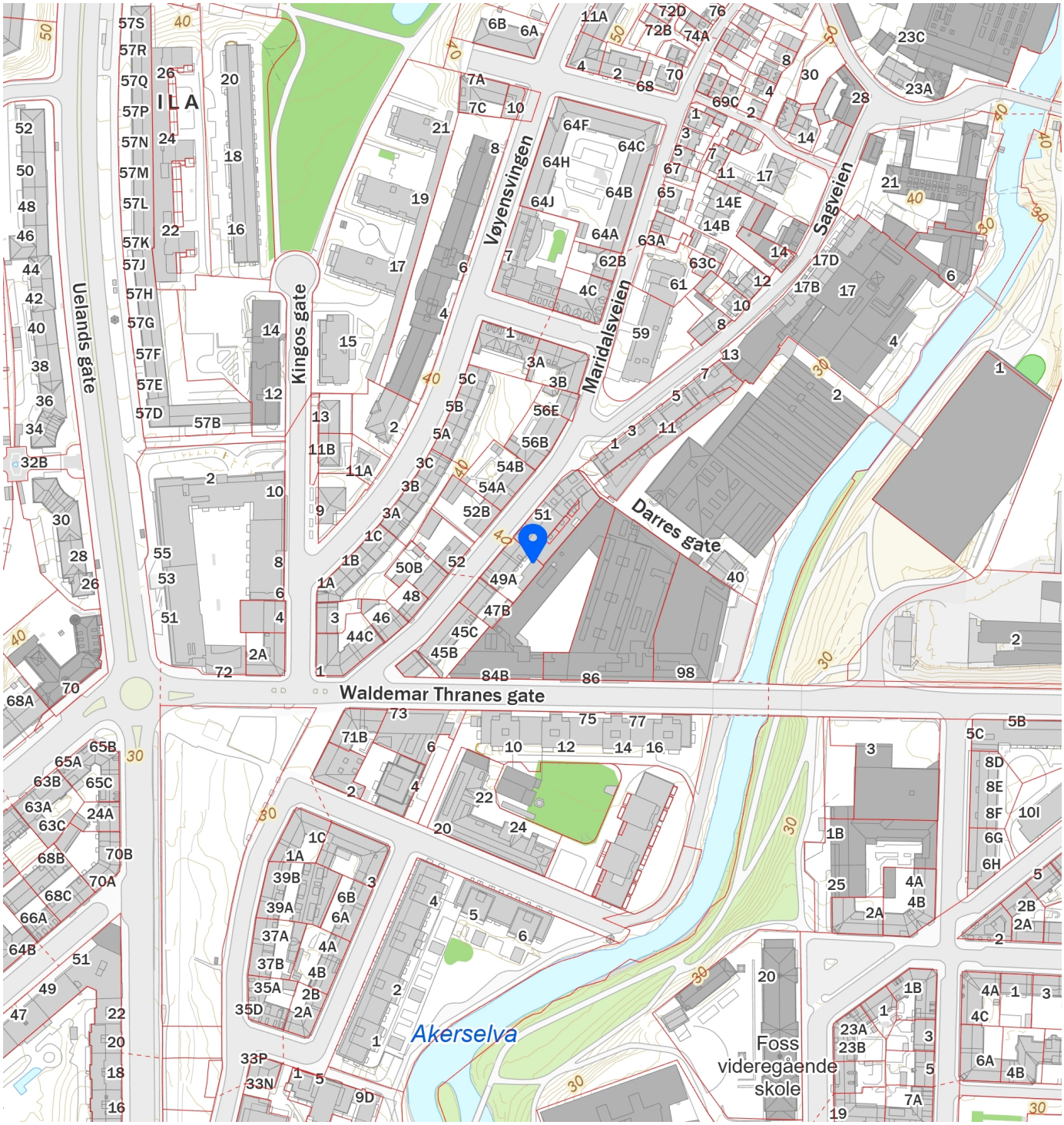


Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Maridalsveien 49C
0458 OSLO
Gnr./Bnr.: 219/151
Andelsnr. : 19
Oslo kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 46 m²

Totalt bruksareal (BRA): 46 m²

Befaring

Befaringsdato: 27.11.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Henrik Huso

Mobil: 99225624

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.11.2025
Referansenummer	15077166
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-25-0047
Hjemmelshaver/selger	Kristoffer Valvik
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Huso
Tilstede på befaringen	Kristoffer Valvik
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	+5 °C
Rapportdato	16.12.2025 16:01

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Maridalsveien 49C
Postnummer/sted	0458 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	219/151
Andelsnr.	19
Tomt	Eiet tomt: 509 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	2015		

Byggemåte

Andelsleilighet/rekkehus tilhørende Borettslaget Maridalsveien 49 beliggende på St.Hanshaugen i Oslo kommune. Borettslaget består av 21 seksjoner og har felles tomteareal. Felles bakgård er opparbeidet med blant annet asfaltert innervei, sykkelparkering og felles terrasse.

Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og yttervegger av lettklinkerblokker. utvendige fasader med malt murpuss. Skillende dekker av betong og trekonstruksjoner. Tak med pultaksform tekket med takplater. Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår. Takvinduer med karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet. Balansert ventilasjon.

Boligen er over to etasjer og består av:
2.etasje med stue med åpen kjøkkenløsning.
1.etasje med entré, bad og soverom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
Øvrige rom - 1.etasje		Overflater vegger	9	
Loft - innredet - 2.etasje		Overflater vegger	9	
		Overflater himling/undertak	9	
		Overflater gulv	9	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetsmåling	10	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetsmåling	10	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	11	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	12	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	12	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	13	
		Bortledning av takvann	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	21			21	
	Stue/kjøkken				
1.etasje	21			21	
	Entré, bad og soverom				
Kjeller		4		4	
		Bod			
SUM	42	4		46	
	Total bruksareal: 46 m²				

Kommentar til areal

Bod er oppmålt til 8 m2 (BRAe). 4 m2 av boden har takhøyde under 1,90m, men er vurdert til å være måleverdig areal gunnet rørskjakt i himlingen.

Boligen inneholder 42 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights og malt flate. Vegghengt servantinnredning med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med sidelys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjhjørne med glassdører og veggmontert dusjarmatur med hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekksventil plassert på vegg. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 38,8 %, temperatur 20,7 grader C og duggpunkt 6,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 29 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

TG 2

Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
Overflater gulv	Det er riss/sprekker i flisfuger på kasse under toalett. Kan ha sammenheng med setningsskader.

Kjøkken - 2.etasje

Åpen kjøkkenløsning med slette fronter fra byggeår. Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og komfyr i benk og nedfelt platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett og fliser i entré med elektrisk gulvvarme. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater. Slette skyvedører og innerdør. Balansert ventilasjon.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Overflater vegger	Det er registrert fuktskader i form av svelling og avflassing av maling/murpuss. Årsaken er fall mot yttervegger på utvendig repos. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, og det ble registrert forhøyede verdier. Skjulte eller bakenforliggende skader kan være oppstått. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Det er utarbeidet skaderapport på skader i bygget og styret i borettslaget har godkjent utbedring av skader. Se selger egenerklæringsskjema og skaderapport for ytterligere informasjon.

Loft - innredet - 2.etasje

Gulvflate belagt med parkett. Veggflater med malte flater. Himlingsflate med malt flate. Balansert ventilasjon. Elektrisk oppvarming.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjonsoppbygging - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

TG 2

Overflater vegger	Det er sprekker/riss i ytterhjørner, på yttervegg i stue og i overgang mellom vegg og himling. Årsaken er vurdert til å være setningsskader. Det er utarbeidet skaderapport på setningsskader i bygget og styret i borettslaget har godkjent utbedring av skader. Se selger egenerklæringsskjema og skaderapport for ytterligere informasjon.
Overflater himling/undertak	Det er sprekker i himlingsflate/skråtak ved ett takvindu og i overganger mellom vegg og himling. Årsaken er vurdert til å være setningsskader. Det er utarbeidet skaderapport på setningsskader i bygget og styret i borettslaget har godkjent utbedring av skader. Se selger egenerklæringsskjema og skaderapport for ytterligere informasjon.
Overflater gulv	Det er gliper mellom gulvlist/vegg og gulv. Årsaken er vurdert til å ha sammenheng med setninger i bygget. Det er utarbeidet skaderapport på setningsskader i bygget og styret i borettslaget har godkjent utbedring av skader. Se selger egenerklæringsskjema og skaderapport for ytterligere informasjon.

TGIU

Statikk	Ikke tilstrekkelig undersøkt.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre og metall.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Innvendige trapper

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Stue/kjøkken.

TG 2 Skjevhetsmåling

Det er noe merkbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 19 mm i stuen.

Skjevhetene kan skyldes setninger.
Det er utarbeidet skaderapport på setningsskader i bygget og styret i borettslaget har godkjent utbedring av skader. Se selger egenerklæringsskjema og skaderapport for ytterligere informasjon.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av betong.
Følgende rom er målt: Soverom og entré.

TG 2 Skjevhetsmåling

Det er noe merkbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm på soverom.

Skjevhetene kan skyldes setninger.
Det er utarbeidet skaderapport på setningsskader i bygget og styret i borettslaget har godkjent utbedring av skader. Se selger egenerklæringsskjema og skaderapport for ytterligere informasjon.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Varmtvannsbereder på 116L fra 2015 plassert i kjeller.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat i kjøkkenets overskap.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

TGIU Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på soverom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæringer på det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er i hovedsak basert på denne dokumentasjonen. Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el -kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i lettklinkerblokker.
Utvendige fasader av murpuss.

TG 2

Helhetsvurdering	Fasade har sprekker og riss som indikerer setningsskader. Skjevhetene kan skyldes setninger. Det er utarbeidet skaderapport på setningsskader i bygget og styret i borettslaget har godkjent utbedring av skader. Se selger egenerklæringsskjema og skaderapport for ytterligere informasjon.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter.
Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår.
Takvinduer med karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Takvinduer - Dører

Takvinduer	Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.

Yttertak

Yttertak av pulttakskonstruksjon.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Takvinkel/Takform - Takvindu/Overlys - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	
	Takvindu/Overlys	Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.	
TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.	
TGIU	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Ikke tilstrekkelig undersøkt grunnet sikkerhetsmessige årsaker.	
	Konstruksjon	Taket er en flat og lukket konstruksjon, mulig kompakttak. Inspeksjon ikke mulig.	
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Ikke tilstrekkelig undersøkt grunnet sikkerhetsmessige årsaker.	

Utvendige trapper

Trapp i betong med rekkverk av tre.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Helhetsvurdering	

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2	Grunnmur	Det registreres riss/sprekker på grunnmur ved trapp til kjeller. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.	
TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.	
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent	

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) observeres stedvis. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Tilnærmet flat tomt.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Alder - Fuktsikring av grunnmur

TG 2

Terrengfall fra grunnmur	Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
Bortledning av takvann	Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden. Tiltak bør gjennomføres.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
2. etasje: Takhøyden målt til 2,37-4,11 meter (skråtak).
1. etasje: På soverom er takhøyden målt til 2,48 meter og på bad er takhøyden målt til 2,42 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning er innhentet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Det er fremlagt skaderapport datert 05.07.2022, rapporten gjelder: utbedring av overgang fra membran til sluk på bad. Det er fremlagt vurdering av tilstanden på bygget grunnet setningsskader, datert 06.11.2023.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 07.09.2015, arbeidene gjelder nytt elektrisk anlegg.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 22.11.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

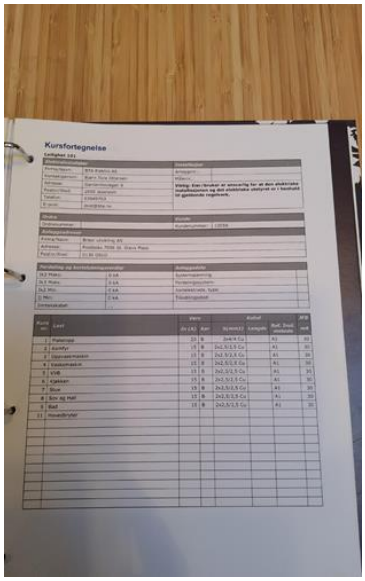
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk på bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET Maridalsveien 49

(Vedtatt ved stiftelse 27.juni 2011 –
Endret på generalforsamling 26. juni 2015. Sist endre på generalforsamling 08.05.2023)

§1. Lagets navn

Lagets navn er Borettslaget Maridalsveien 49 med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borett til andelseierne i de bygg laget eier.
2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl.§1l-1).

§ 3. Andeler og andelseiere

1) Borettslagets andelskapital er NOK 105 000,- fordelt på 21 andeler pålydende NOK 5000 kr (pr. 26. juni 2015).
2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven § 4-2, 4-3 og 2-13. Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst èn, av andelene i borettslaget.

Bestemmelsen í første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller

b) Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

Andel ervervet í medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren. (se også borettslagsloven §

4~2 (2))

3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.
4) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. Seksjon bolig og næringslokalet

1) Maridalsveien 49 AS har rett til å seksjonere eiendommen hvor borettslaget blir en samleseksjon bolig og næringslokalet en seksjon.
2) Maridalsveien 49 AS har videre rett til utvikle inntil 6 andeler i første etasje. Disse andelene skal innlemmes som ordinære andeler i borettslaget. Ved innlemmelse skjer dette på ordinære vilkår som øvrige andeler, og felleskostnader og eventuell fordeling av fellesgjeld som påhviler borettslaget eller er vedtatt på salgstidspunktet skal fastsettes etter samme brøk som for disse.
3) Maridalsveien 49 AS har også rett til å etablere tilbygg i bakgården tilsvarende hva som er bygget i tilstøtende eiendom i syd.

§5. Overføring av andeler

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

§ 6. Overlatelse av bruken

Overlatelse av bruk, fremleie, er tillatt så lenge forholdet ikke er i strid med ufravikelige regler. Styret kan nekte fremleie dersom fremleieforholdet medfører store ulemper for borettslaget, herunder gjentatte brudd på alminnelige regler om ro og orden.

a) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

b) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens eller husstandsfellesskapslovens §3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent

c) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 7 Bruksrett

l) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.
2) Andelseiernes andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

§ 8 Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd l) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntrer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens 3, forutsatt at vilkårene í l i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 9 Boretten

a) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

b) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

c) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

d) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

e) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

§ 10 Vedlikehold

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o I.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Borettslagets vedlikeholdsplikt

1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

§ 11 Pålegg og salg og fravikelse

1) Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

2) Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22,første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

3) Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse

for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 12 Felleskostnader og pantesikkerhet

1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldene forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.
3) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.
4) Kostnader knyttet til tv/internett faktureres andelseierne i henhold til enhetspris fra leverandør.

§ 13. Styret

1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.
Generalforsamlingen velger styret.
2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.
3) Styremedlemmer kan gjenvelges.
4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 14. Styrets oppgaver

1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.
2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.
3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.
4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

6) Styret skal lede lagets virksomhet samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:

a) Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen Vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

b) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

8) Lagets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.

9) Styret kan gi prokura.

§ 15 Generalforsamlingen

1. Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

3. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4. Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling ska skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling

kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

5. Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt í møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.

6. Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 16 . Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
    a) Opptaking av navnefortegnelse.
    b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
    c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjøring til styret og revisor.
5. Valg av styremedlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 17 Vedtak på generalforsamling

1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier. Hvor flere eier èn andel i fellesskap skal likevel èn fullmektig kunne møte på vegne av disse.

2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 18. Forretningsførsel

1) Forretningsførsel utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 19 Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.

3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.

4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen 8 dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

§ 20. Revisjon

1) Borettslaget skal ha en eller statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.

2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjør øret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 21 Oppløsning

l) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.

2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseiere som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

4) Det vises forøvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

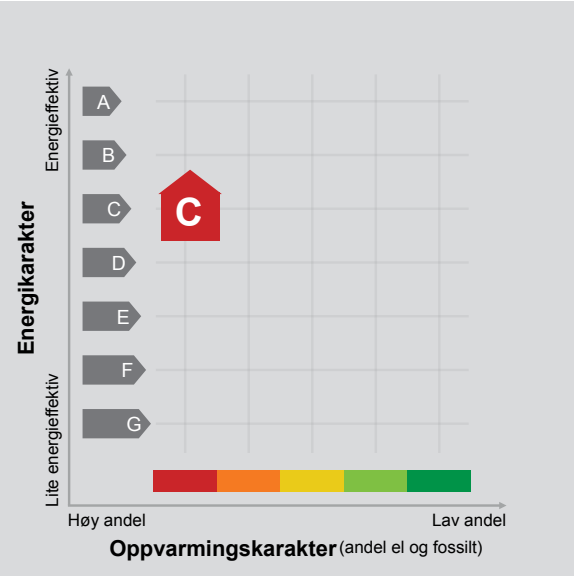
§ 22Vedtektsendringer

1) Vedtektsendringen

Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalsforsamling med minst to tredjedeler av de avgittes temmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

ENERGIATTEST

Adresse	Maridalsveien 49C
Postnummer	0458
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	151
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300362663
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-243331
Dato	30.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

137034 Maridalsveien 49 - Ny del

RAPPORT

Oppdragsgiver: Borettslaget Maridalsveien 49

28.09.2020
Revidert 22.10.2020

Vurdering av diverse bygningstekniske konstruksjoner



OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engebrets vei 7
Postboks 128 Skøyen
0212 Oslo
Tlf. 22 51 77 00

OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 55 38 77 90

OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Abels gate 5
7030 Trondheim
Tlf. 73 82 46 00

firmapost@opak.no
www.opak.no
LinkedIn

Innhold

Oppdragsopplysninger 3
Sammendrag 3
Oppdrag 4
Hensikt 4
Eiendom 4
Opplysninger 4
Funn fra befaringen 5
Vurdering/årsak 16
Tiltak 19
Kostnader 21
Forutsetninger 21

Oppdragsopplysninger

Oppdragsadresse: Maridalsveien 49, Oslo, 0458 OSLO
Møtested: Samme
Oppdragsgiver: Borettslaget Maridalsveien 49
Oppdragsleder: Arild Kaasa
Befaringsnummer: 02
Befaringsdato: 22.10.2020
Oppdragsbeskrivelse: Tilstandsvurdering

☑ Egenkontroll 22.10.2020 AK ☐ Sidemannskontroll Dato Initialer ☑ Overordnet kontroll 22.10.2020 JJ

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	E-post	Deltatt	Sendt til
Borettslaget Maridalsveien 49	BH	Morten Vorkinn Sebastian Bakken	maridalsveien49@gmail.com	 X	X
OPAK AS	BHR	Arild Kaasa Andres Belda Revert	Arild.Kaasa@OPAK.NO andres.belda-revert@opak.no	X X	

Sammendrag

OPAK AS v/ Arild Kaasa og Andres Belda Revert har gått befaring og har vurdert diverse bygningstekniske konstruksjoner i Maridalsveien 49 . Bygget er et leilighetsbygg med 3 vertikaldelte leiligheter over 2 plan. Det er kjeller med boder og teknisk rom under 2 av leilighetene. Det er sprekker i vegger av lettlinkerbetong spesielt knyttet til 49 E. Forholdene kontrolleres av statiker. Det antas at forholdene skyldes både manglende bevegelsesfuger og øvrige mangler ved murerarbeider. Forholdene er et brudd på § 10-2 Konstruksjonssikkerhet. Plattinger utenfor inngangsparti i alle leiligheter har ikke fall bort fra yttervegg. Terskelbeslag har fall mot dør. Forholdene fører til innsig av fukt i leilighet 49 C og E og er et brudd på § 13-14 i TEK 10.
Sluk på repos utenfor boder er ikke egnet til formålet. § 15-10 Avløpsanlegg med ledningsnett sier at avløpsvann skal ledes bort slik at det ikke oppstår oversvømmelse ved regnvær. Oppdragsgiver opplyser at det står vann på repos ved regnvær. Bruk av feil sluk er en sannsynlig årsak til dette.
Eiere må få opplæring på bruk av sprinkleranlegg. Serviceavtale etableres dersom dette ikke er på plass. Det samme gjelder for pumpekum.
Ventilasjon av boder er ikke ivaretatt ihht § 13-2 i TEK 10.
§ 13-20 i TEK 10 er ikke ivaretatt i leilighetene. Membran på gulv er ikke tilsluttet klemring i sluk. Badegulv er ikke tett.
Nylig regnvær viser 22.10.2020 at overvannshåndtering ikke er ivaretatt på asfaltert område mellom gammel og ny del.

Feil og mangler avdekket under OPAKs befaring viser både at utførende ikke innehar nødvendige håndverksmessige kvalifikasjoner samt at kontroll av utførelse har vært fraværende i prosjektet.

OPAK har kostnadsberegnet utbedringer av påpekte feil og mangler til ca.kr. 1 387 000,- inkl.mva.

Oppdrag

Oppdraget er gitt OPAK av Borettslaget Maridalsveien 49, jamfør bestilling av 07.09.2020

Hensikt

Hensikten med befaringen var å vurdere tilstand på bygård oppført i 2015. Det er sprekkdannelser og skjevheter på gulv i leiligheter

Eiendom

På eiendommen er det i 2015 oppført et leilighetsbygg med 3 vertikaldelte leiligheter med 2 etasjer. Det er kjeller med boder under 2 av leilighetene. Bygget antas delvis å være fundamentert på gamle fundamenter. Yttervegger er av lettklinker betong. Taket er pulttak. Østvegg og nordvegg er bygget mot nabobygg.

Opplysninger

Oppdragsgiver opplyser følgende:

- Det er sprekker i Lecamur.
- Det er skjevheter på gulv.
- Ved regnvær samler det seg vann i bunn av utvendig trapp utenfor inngang til boder.
- Ferdigattest er gitt 02.12.2015

Entreprenør (andre) opplyser følgende:

- Prosjekterende på bygningsfysikk og konstruksjonssikkerhet; Buen Bygg AS, hevder i e-post til OPAK at reklamasjonsfrist er oversittet og ønsker ikke å bidra med opplysninger om prosjektering av fundamentering.
- Ansvarlig SØK, Wood Arkitektur & Design har vært ansvarlig prosjekterende for arkitektur sammen med Jones Arkitekter ihht Gjennomføringsplan.

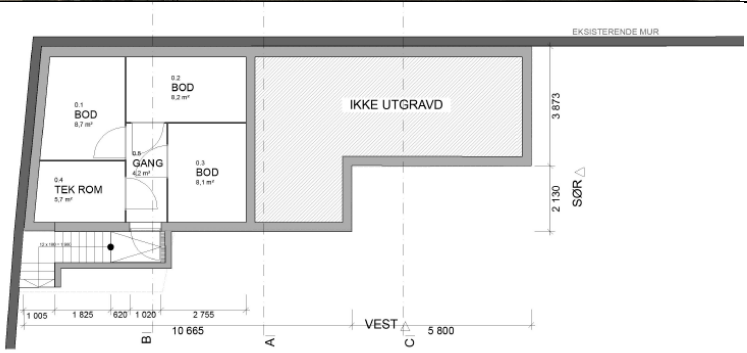
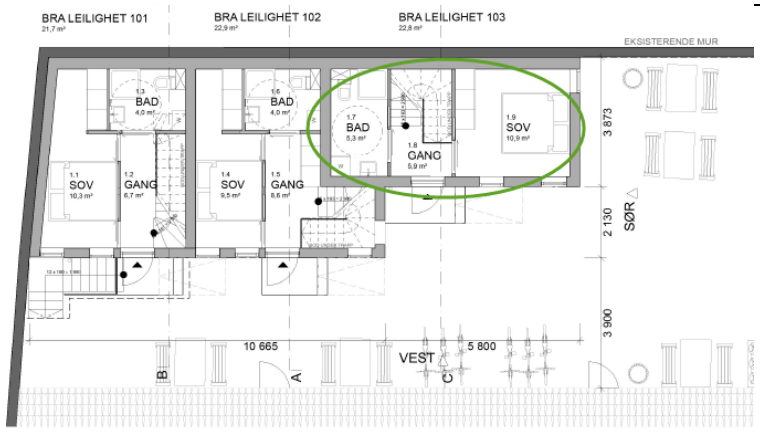
OPAK opplyser følgende:
OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.

OPAK har eiendomsrett til materialet utarbeidet av selskapet. Det prosjektmaterialet som er utarbeidet av OPAK kan iht. avtalen bare benyttes av vår oppdragsgiver i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.

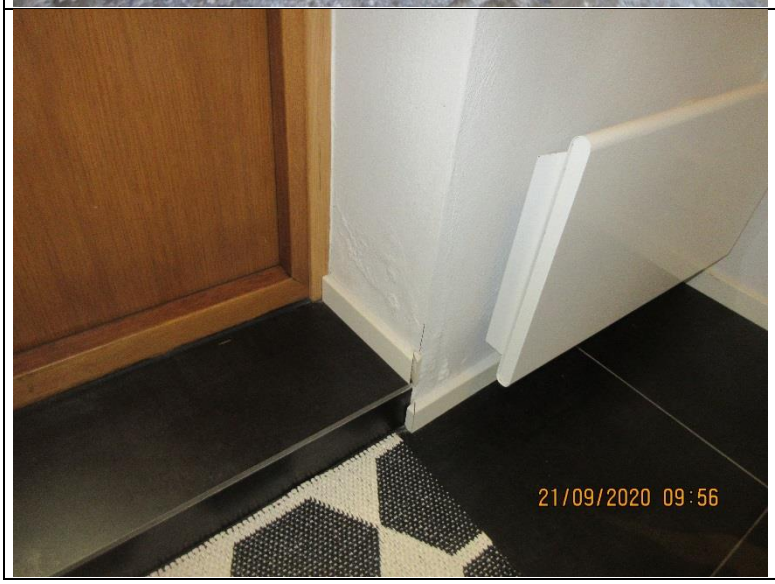
Dokumenter overlevert fra oppdragsgiver:

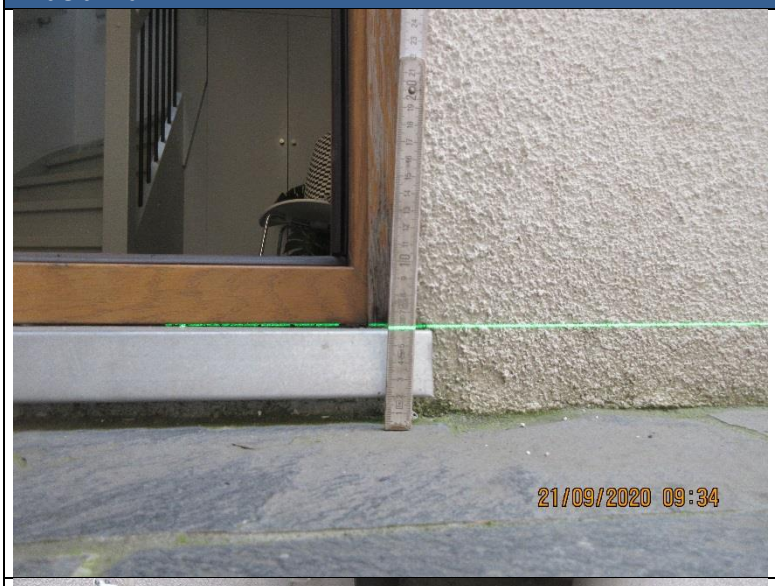
- OPAK har hentet ut opplysninger fra saksinnsyn på Oslo Kommune sine sider.
- Salgsoppgave med tilstandsrapport for 49 E utarbeidet av Anders Jørgen Bryhn, datert 21.08.2020.

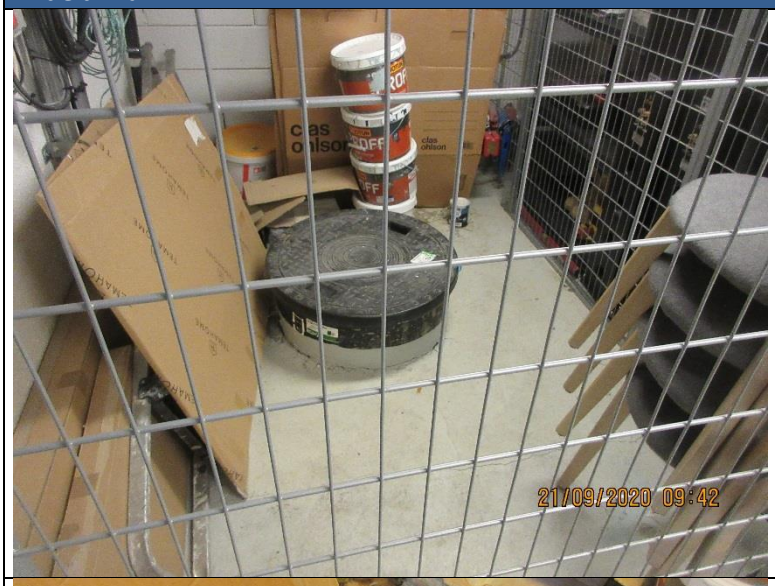
Funn fra befaringen

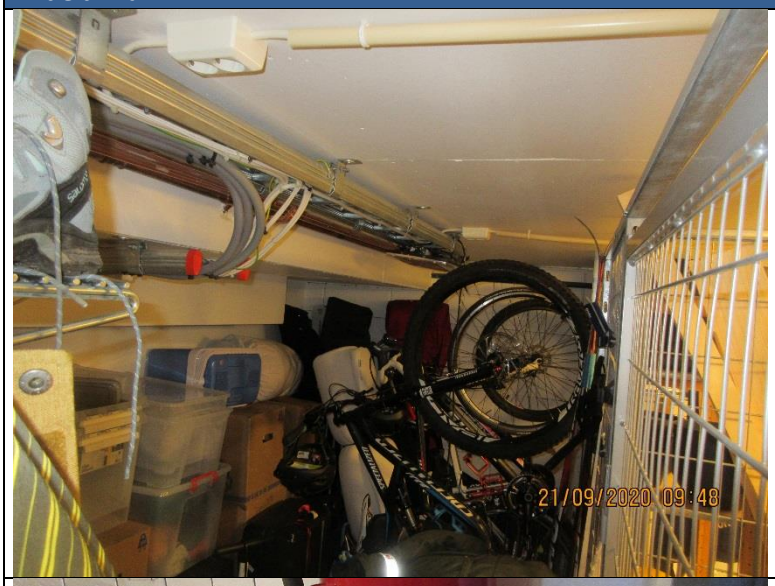
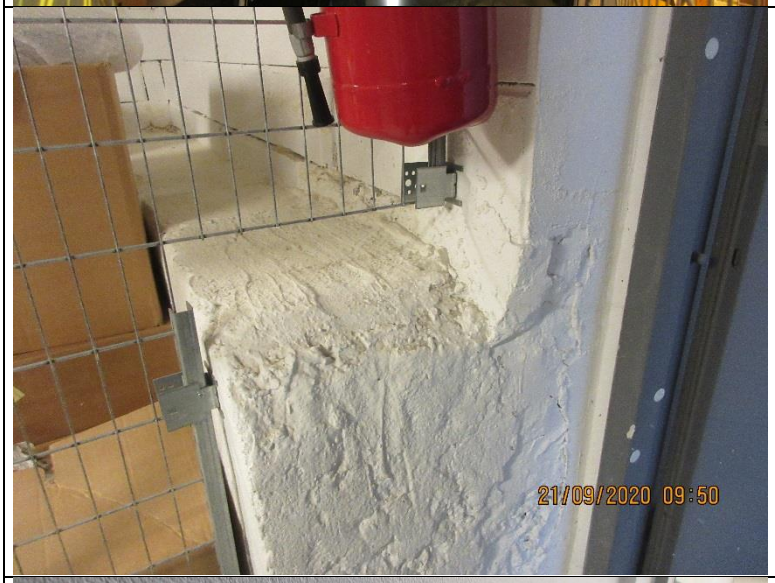
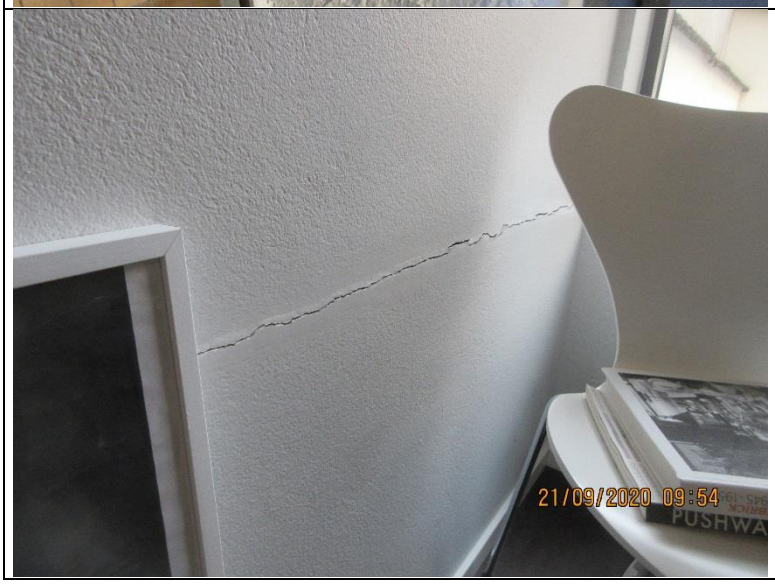
Bilde av funn	Beskrivelse
	**Bilde 1** Maridalsveien 49, Bakgårdsbygg. 3 leiligheter, 2 etasjer i hver leilighet. Det er kjeller under det innerste bygget samt under deler av midtre del.
	**Bilde 2** Klippet ut fra arkitektens tegning. Kjellerplan.
	**Bilde 3** Klippet ut fra arkitektens tegning. Plan 1 etasje. OPAK var inne i leilighet (49 E) markert med grønn ellipse.

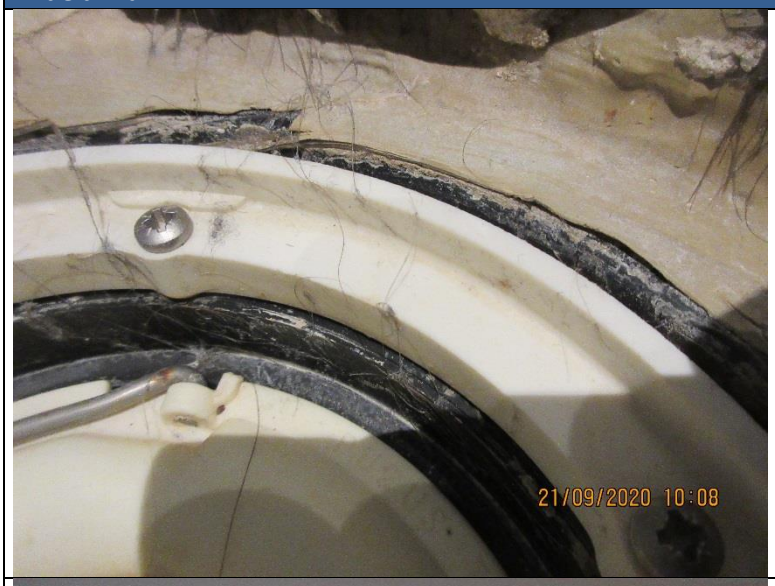
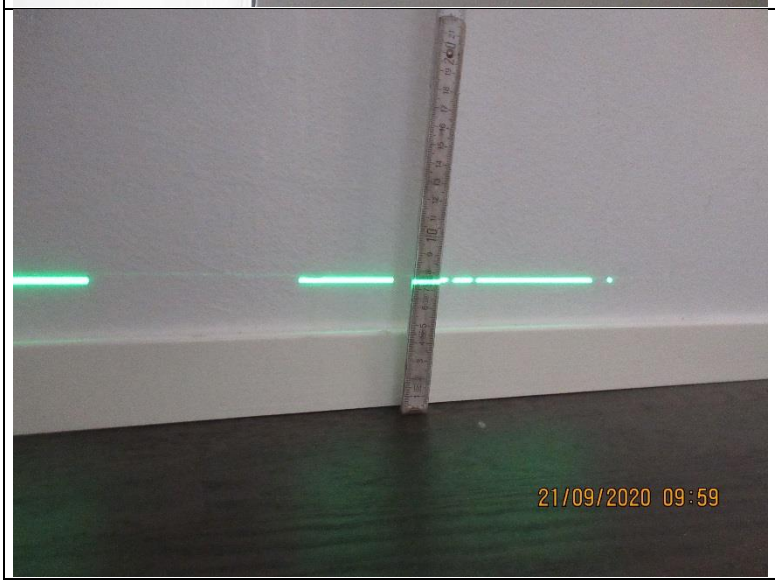
Bilde av funn	Beskrivelse
	**Bilde 4** Utvendig på gavl sør er det sprekker i pusslag. Bilde fra utførelse viser at det er sprekker i overgang mellom støpt drager og anlegg til denne; 
	**Bilde 5** Løsnet pusslag, sprekk i Leca bak.
	**Bilde 6** Sprekk i Leca bak pusslag.

Bilde av funn	Beskrivelse
	**Bilde 7** Repos foran alle 3 inngangspartier har ikke fall bort fra fasade.
	**Bilde 8** Beslag under dør har fall mot terskel. I følge eier av leilighet 49 E lekker det vann inn under inngangsdør ved regnvær. Innenfor dør er det tydelige spor etter fuktopptak.
	**Bilde 9** Synlig bobler på innvendig puss på innside av ytterdør i leilighet 49 E.

Bilde av funn	Beskrivelse
	**Bilde 10** Belistning på dør er fuktskadet. Listverk støter mot beslag. Beslag har fall innover, vann trekker opp i listverk. Lasermåling viser at platting har svakt fall mot dør. Status er den samme på alle 3 inngangspartier.
	**Bilde 11** Ved innerste leilighet er det nedgang til boder og teknisk rom. Håndløper mangler på begge sider av trapp.
	**Bilde 12** Sluk i bunn av trapp inn til boder er et hjelpesluk som normalt benyttes i dusjsoner innvendig.

Bilde av funn	Beskrivelse
	**Bilde 13** Teknisk rom med pumpekum og sprinkleranlegg. Lagrede materialer fjernes i teknisk rom.
	**Bilde 14** Pumpekum antatt for spillvann og svartvann. Serviceavtale tegnes på pumpekum.
	**Bilde 15** Eiere har ikke opplæring på sprinkleranlegg. Opplæring og service bestilles.

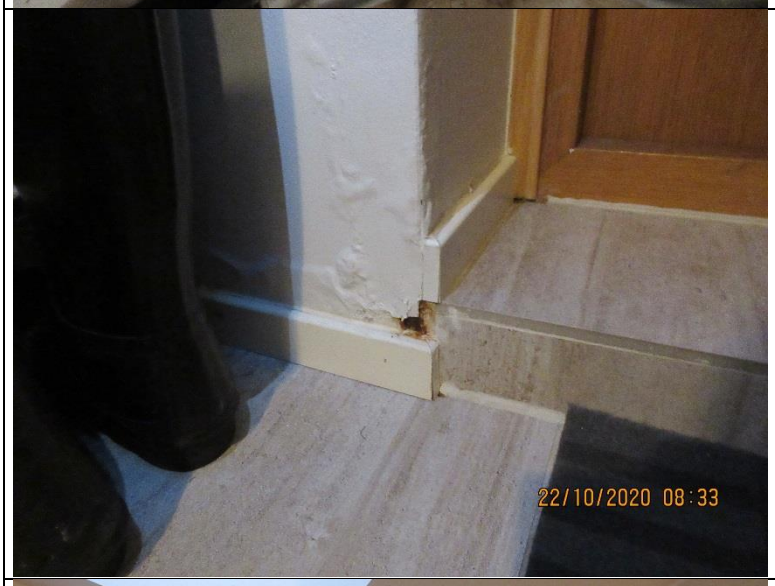
Bilde av funn	Beskrivelse
	**Bilde 16** Det er ingen ventilasjon i boder.
	**Bilde 17** Grunnmur ved dør inn til bodareal. Det kan synes som om Leca blokker står på gammel grunnmur. OPAK har vært i kontakt med prosjekterende på konstruksjonsteknikk. De ønsker ikke å opplyse om hva som er prosjektert.
	**Bilde 18** Bildet er fra 1. etasje i leilighet 49 E. Sprekken går fra det sørøstre hjørnet gjennom hele leiligheten. I den andre enden av leilighet er det bad. Det er bom i noen veggfliser som sannsynligvis kan henføres til sprekk i yttervegg. Fuktsøk med Protimeter MMS 2 viser normale verdier på områder med sprekkdannelser sammenlignet med andre partier på vegger.

Bilde av funn	Beskrivelse
	**Bilde 19** Sluk i bad i 1. etasje. Det er ikke membran under klemring. Membran er kappet før klemring. Det kan synes som at det er en foliemembran.
	**Bilde 20** Sprekk i hjørne på vindu på gavlvegg sør. På bilde 4 sees sprekk utvendig i samme område.
	**Bilde 21** På gulv i soverom i 1. etasje i 49 E måles det et helningsavvik på ca. 17 mm over 3,2 meter med Elma LaserX2. NS 3420 tillater toleranse på 5 mm. På gulv i soverom i 49 C måles det et helningsavvik på 10 mm over 2,5 meter.

Bilde av funn	Beskrivelse
	**Bilde 22** Vertikal sprekk i 2. etasje i leilighet 49 E. Sprekken er lokalisert i innvendig hjørne på utside;  Det måles ca. 9 mm helningsavvik over 1,2 meter fra trapp mot yttervegg i 2. etasje.
	**Bilde 23** Bildet er hentet ut fra saksinnsyn hos kommunen og viser sydfasade som bygges mot nabobygg.
	**Bilde 24** Østvegg oppføres mot og over nabobygg. Vi kan ikke se at det er etablert vertikal bevegelsesfuge. Byggdetaljblad 523.242 beskriver at veggen skal deles opp etter 10-12 meter med vertikale bevegelsesfuger. Bygget er 17 meter langt.

	**Bilde 25** Vertikalt beslag i overgang mot nabo i sørøstre hjørne åpnes for kontroll. Det skal være en bevegelsesfuge mellom de 2 bygninger.
	**Bilde 26** Bildet er hentet ut fra saksinnsyn og viser dårlig samvirke mellom blokker og fugemørtel. Fuger er ujevnt fylt med mørtel.
	**Bilde 27** Bilde fra sluk i 49 D. Membran er ikke tilsluttet klemring i sluk. Overgang mellom gulvmembran er ikke vanntett.

	**Bilde 28** I himling i 49 D er det kun strukket en duk over en gjennomføring i tak. Øvrig himling antas å bestå av gipsplater.
	**Bilde 29** På befaring 22.10.2020 er det synlig etter regnvær at overvannshåndtering av asfaltert område utenfor 49 C, D og E ikke fungerer.
	**Bilde 30** Det er setninger i overgang mellom asfalt og plattinger

	**Bilde 31** Bilde av sluk på bad i 49 C. Membran er ikke ført under klemring. Membran er forsøkt heftet til overkant av klemring med en fugemasse av silikon.
	**Bilde 32** Bildet er tatt på innside av yttervegg til side for inngangsdør. Det er fuktgjennomslag på begge sider av ytterdør. Forholdet har sammenheng med forhold vist på bilde 7 og 8.
	**Bilde 33** I leilighet 49 C er det sprukket opp i hjørne i 2. etasje mot yttertak. Begge vegger er Leca vegger.

Vurdering/årsak/ tiltak

Østvegg mot nabobygg skal i prinsippet bevege seg fritt fra nabobygg. Sprekker som vist på bilde 18 skal derfor ikke forekomme. Derfor kan det synes som om det er kontakt mellom vegger. Det samme kan være tilfelle med sprekk på bilde 6. Sprekk på bilde 22 kan skyldes utførelse i hjørneløsning vist på bilde 22. Sprekker relatert til bilde 4 og bilde 23 avklares med en statiker. Det anbefales at en statiker gjennomgår bilder på saksinnsyn og konfererer med PRO konstruksjonssikkerhet vedrørende prosjektert løsning. Vi har sjekket med Brønnøysundregisteret. UTF (utførende) MB Prosjektering AS, ble slettet fra registeret i 2018. § 10-2 i TEK 10 sier følgende;

Kapittel 10 Konstruksjonssikkerhet

§ 10-2. Konstruksjonssikkerhet

(1) Materialer og produkter i byggverk skal ha slike egenskaper at grunnleggende krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet blir tilfredsstilt.

§ 10-2 i TEK 10 er ikke oppfylt.

Fuktsikring av bygget utvendig utbedres. Plattinger ved inngangsdører bygges om med fall ut fra bygning. Beslag ved terskler bygges om. TEK10 § 13-14 sier følgende;

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner

§ 13-14. Generelle krav om fukt

Grunnvann, overflatevann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet skal ikke trenge inn og gi fuktskader, mugg- og soppdannelse eller andre hygieniske problemer.

§13-14 i TEK 10 er ikke oppfylt.

Sluk på repos utenfor dør inn til boder er ikke egnet til formålet. Sluket er ment brukt som hjelpesluk i dusj innvendig i bygg.

Det er ikke ventilasjon i boder. VTEK 10 § 13-2 sier følgende;

(3) Rom som ikke er beregnet for varig opphold skal ha ventilasjon som sikrer 0,7 m^3 friskluft pr. time pr. m^2 gulvareal.

Veiledning til tredje ledd

Rom som ikke er beregnet for varig opphold må sikres tilstrekkelig friskluft for å tynne ut forurensningene som avgis fra materialer og innredning. Med rom for varig opphold i boenhet menes stue, soverom, kjøkken og arbeidsrom. Rom som ikke er for varig opphold er bad, toalett, tekniske rom, bod, garasje o.l.

Krav til ventilasjon i boder er ikke oppfylt.

Byggdetaljblad 550.365 Boligsprinkleranlegg tar utgangspunkt i krav i TEK 10 om automatisk slokkeanlegg. Det forutsettes at brukere har fått instruksjon av selger eller installatør av anlegget;

550.365 Boligsprinkleranlegg

83 Vedlikehold og ettersyn

831 *Generelt.* Eier er ansvarlig for at sprinklersystemet holdes i funksjonsdyktig stand, og skal eventuelt utpeke en kvalifisert person for drift og vedlikehold.

832 *Kontroll* skal normalt gjøres årlig. Kontroll skal utføres av kvalifisert person.

833 *Dokumentasjon/journalføring.* All kontroll og prøving, service, vedlikehold og besiktigelse skal dokumenteres på særskilt skjema som oppbevares i sprinklersentralen. Se også veiledningen til forskrift om forebyggende tiltak og tilsyn. Skjemaet skal inneholde informasjon om:
- navn på person som er ansvarlig for drift og vedlikehold
- kontroll og tester
- justeringer eller endringer av sprinklersystemet
- sted og tid for utskiftede sprinklerhoder
- eventuelle driftsforstyrrelser

834 *Avstengning av sprinklersystemet.* Blir det nødvendig å stenge av sprinkleranlegget midlertidig, skal berørt personell og eventuelt brukerne av boligen på forhånd få beskjed om når avstenging skal skje, hvilke deler av anlegget det gjelder og hvor lenge avstengningen beregnes å vare. En fullstendig oversikt over hvilke tiltak som anbefales iverksatt går fram av tillegg D i NS-INSTA 900-1.
For anlegg av type 3 er det krav om overvåking av stengeventiler, nivå på tanker, trykk, eventuelt strømforsyning og temperatur. Alarmer skal også overføres til bemannet stasjon, det vil si brannvesen, vaktselskap eller andre med døgnvakt.

Eier av leilighet 49 E var ikke kjent med anlegget.

Det er installert pumpe i bod. Det forutsettes at det er tegnet serviceavtale på anlegget.

Sluk i repos utenfor boder fungerer ifølge oppdragsgiver ikke ved regnvær. §15-10 i TEK 10 sier følgende;

III Utvendige vannforsynings- og avløpsanlegg

§ 15-10. Avløpsanlegg med ledningsnett

(1) Avløpsanlegg skal prosjekteres og utføres slik at avløpsvann bortledes i takt med tilført vannmengde, og slik at god hygiene og helse ivaretas. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet.

§ 13-10 i TEK 10 synes ikke oppfylt ihht tilbakemelding fra oppdragsgiver. Det forutsettes at sluk i teknisk rom fungerer ihht. §15-10.

Bilder 19, 27 og 31 av sluk viser at gulvmembran ikke er tilsluttet klemring på sluk. § 13-20 i TEK 10 sier følgende;

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner

§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Veiledning til første ledd

Vannskader i våtrom er et økende problem. De fleste skader skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg samt manglende fall til sluk. Med våtrom menes bad, dusjrom og vaskerom, det vil si rom hvor overflater på vegger og gulv jevnlig eller av og til blir utsatt for fritt vann (vannsøl). Vannsøl på gulv og vegger fra dusjing, bading og klesvask øker sannsynligheten for at fukt trenger inn i konstruksjoner og materialer. Tilsvarende kan lekkasjer fra vannledninger, avløpsledninger og vanninstallasjoner gi vannskader selv ved små vannmengder når disse foregår over lengre tid.

Våtrom må derfor prosjekteres slik at fuktbelastningene ikke fører til skade. Viktige virkemidler er bl.a. kontinuerlige vanntette sjikt, omhyggelig tetting rundt gjennomføringer, inspiserbare og reparerbare vannførende installasjoner, sluk i gulv og fall til sluk samt tilstrekkelig ventilasjon.

Det kan ut ifra bilde 19 synes som at det er en foliemembran i sluk i bad i leilighet 49 E. Dette undersøkes nærmere. I tilfelle det er en foliemembran kan denne sveises og forlenges for å tilsluttes klemring. Dersom det er en smøremembran er denne ikke egnet til skjøting. Det finnes ingen forhåndsprosjektert løsning for skjøting av smøremembraner i våtsoner. Følger av utett membrantilslutning i sluk er vann som trenger ned i påstøp. Det er kapillært oppsug i betong og fukt kan spre seg til naborom. Mangler ved utett badegulv kan derfor i ytterste konsekvens føre til at badet må bygges om for å unngå fuktskader.

Bygget er 17 meter langt. Bilder som ligger på saksinnsyn viser en østvegg som ikke har bevegelsesfuger. Byggdetaljblad 523.242 fra SINTEF Byggforsk sier følgende;

523.242 Murte yttervegger av lettklinkerblokker

5 Bevegelsesfuger

51 Bevegelsesfuger i vegg

I yttervegger murt med lettklinkerblokker kan man forvente svinn på 0,4 mm/m. Sammen med temperaturbevegelser gjør det at man må dele opp vegger lengre enn 10–12 m med vertikale bevegelsesfuger.

Legg bevegelsesfugene i eller nær hjørner, eventuelt maks 5–6 m fra hjørne. Figur 51 a–c viser utforming av bevegelsesfuger i lettklinkermurverk av isolasjonsblokker. Man bruker enten elastisk fugemasse på bunnfyllingslist (fig. 51 a) prefabrikkerte fugeprofiler som pusses inn (fig. 51 b) eller en kombinasjon av de to (fig. 51 c). I murverk av homogene blokker skal bevegelsesfugen være gjennomgående.

Der tverrsnittet av murveggen blir kraftig redusert av høye porter, vinduer og annet, bør man dele opp også vesentlig kortere vegger. Det samme gjelder bygninger med mange sprang i veggliv og på sokkelnivå.

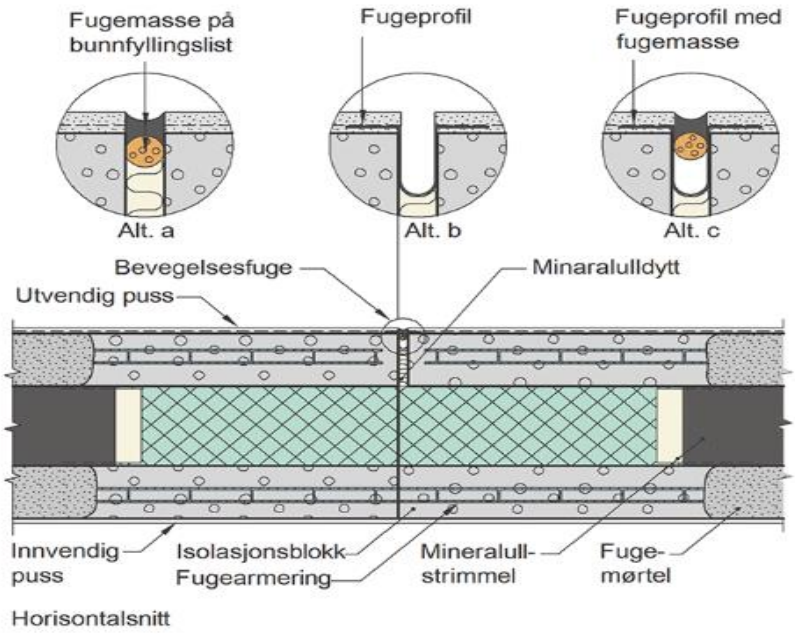


Fig. 51 a–c
Bevegelsesfuger i lettklinkermurverk av isolasjonsblokker
a. Fugemasse på bunnfyllingslist
b. Prefabrikkert fugeprofil som pusses inn
c. Prefabrikkert fugeprofil med fugemasse på bunnfyllingslist

Manglende bevegelsesfuger er en naturlig årsak til sprekker i lettklinkerblokker.

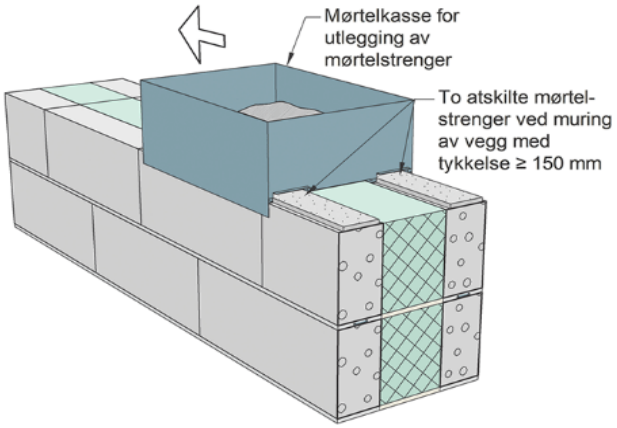
Vertikalt beslag vist på bilde 25 demonteres for å kontrollere om det er bevegelsesfuge mellom de 2 bygninger. Kontakt mellom de 2 bygninger kombinert med setninger på fundamenter i nybygg kan sess i sammenheng med de horisontale sprekker som er vist på bilde 18.

523.242 Murte yttervegger av lettklinkerblokker

36 Liggefuger

361 *Samvirke*. Blokkene skal mures slik at det blir godt samvirke mellom blokk og fugemørtel. Det innebærer at man ikke må forskyve blokker etter at de er lagt på plass og har begynt å suge opp vann fra mørtelen.

362 *Strengmuring*. Vegger med tykkelse ≥ 150 mm bør man alltid strengmure. Man legger enklest ut fugemørtel i strenger ved å bruke en mørtelkasse av stål, se fig. 362. Mørtelkasser fins i alle aktuelle blokkbredder, og selges eller leies ut hos blokkforhandlere.



Bilde 26 viser store avvik fra forhåndsprosjektert utførelse beskrevet av SINTEF Byggforsk.

VTEK 10 § 13-2 Ventilasjon i boenhet sier følgende;

I Luftkvalitet

§ 13-2. Ventilasjon i boenhet

(1) Boenhet skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m^3 pr. time pr. m^2 gulvareal når rommene eller boenheten er i bruk og minimum 0,7 m^3 pr. time pr. m^2gulvareal når rommene eller boenheten ikke er i bruk. Dersom ventilasjon styres etter behov slik at luftmengden reduseres i deler av driftstiden må den forseres i andre perioder slik at tilfredsstillende luftkvalitet sikres i den tiden rommene eller boenheten er i bruk.

Veiledning til tredje ledd

Rom som ikke er beregnet for varig opphold må sikres tilstrekkelig friskluft for å tynne ut forurensningene som avgis fra materialer og innredning. Med rom for varig opphold i boenhet menes stue, soverom, kjøkken og arbeidsrom. Rom som ikke er for varig opphold er bad, toalett, tekniske rom, bod, garasje o.l.

(4) Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet.

§13-2 Ventilasjon i boder er ikke ivaretatt.

Feil og mangler avdekket under OPAKs befaring viser både at utførende ikke innehar nødvendige håndverksmessige kvalifikasjoner samt at kontroll av utførelse har vært fraværende i prosjektet.

Kostnader

Beskrivelse	Antall	Enhet	Pris	Sum ekskl. mva.
Vurdering av en statiker	1	RS	kr 15 000	kr 15 000
Anslag for utbedringer iflg. statiker	1	RS	kr 300 000	kr 300 000
Utbedring av fuktskader ved inngang C og E	1	RS	kr 60 000	kr 60 000
Fuktsikring av bygget utvendig	1	RS	kr 50 000	kr 50 000
Etablering av ventilasjon i boder	1	RS	kr 40 000	kr 40 000
Kontroll og opplæring på sprinkleranlegg	1	RS	kr 20 000	kr 20 000
Nytt sluk i repos tilkoblet avløpsanlegget	1	RS	kr 50 000	kr 50 000
Nytt bad i alle 3 leiligheter	3	stk	kr 140 000	kr 420 000
Håndtering av overvann på asfaltert område, inkluderer utskifting av masser pga setninger	1	RS	kr 100 000	kr 100 000
Utbedring av helningsavvik på gulv i soverom 49 C og E	20	m2	kr 1 200	kr 24 000
Reparasjon av sprekker innvendig i 49 E	1	RS	kr 30 000	kr 30 000
Sum ekskl. mva				kr 1 109 000
Sum avrundet inkl. mva.				**kr 1 387 000**

Forutsetninger

Kostnadene er basert på følgende forutsetninger:

- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, men er basert på erfaringstall fra liknende arbeider.
- Det innhentes konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Pris- og lønnsnivå per dags dato.
- Eventuell lønns- og prisstigning i byggetiden er ikke inkludert.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Administrasjon, kontroll og oppfølging av arbeidene er ikke inkludert.
- Det er ikke medtatt kostnader i forbindelse med utflytting, kostnader for midlertidig bosted og mellomlagring av møbler/innbo.

For **OPAK AS**

Arild Kaasa
Spesialrådgiver

Vedlegg: Kontrollskjema for oppdrag

KONTROLLSKJEMA FOR OPPDRAG «BYGGFAGLIG SPESIALRÅDGIVNING»

Henvisning for interne kvalitetskrav
OPAKs Kvalitets- og miljøhåndbok OPAKs HMS – Håndbok Prosesskjema med tilhørende rutiner

Sjekkliste intern kvalitet	Ja	Nei
Oppdragsbeskrivelse, betingelser og honorar er avtalt og bekreftet av oppdragsgiver og bekreftelsen er lagret i dokumentsenteret tilhørende oppdraget.	Ja	
Nødvendig verneutstyr for befaring på byggeplass er benyttet.		
Sikringstiltak ved befaring er ivaretatt i henhold til HMS-Håndbok («Sjekkliste befaring i høyden»).		
Er det benyttet fagspesifikke sjekklister ved utførelse av oppdraget? Hvis ja. List opp hvilke sjekklister som er benyttet her: •		Nei
Alle oppdragsdokumenter og arkivverdig e-poster er lagret i OPAKs dokumentsenter eller e-postarkiv knyttet til oppdraget.	Ja	
Kvaliteskontroll av oppdragets OPAK-dokumenter er gjennomført i henhold til OPAKs rutiner.	Ja	

Offentlig regelverk		
Teknisk forskrift som gjelder for bygningen: TEK 10		
	Ja	Nei
Er det registrert brudd på det offentlige regelverket som gjelder for bygningen ved befaringen, som er identifisert og behandlet i rapporten/notatet?	Ja	
OPAK anbefaler generelt at alle forhold som er i strid med offentlig regelverk meldes til kommunale myndigheter.		

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat
• Byggdetaljblad 523.242 fra SINTEF Byggforsk • Byggdetaljblad 550.365 fra SINTEF Byggforsk

Måleinstrumenter som er benyttet ved befaring
• Elma LaserX2 • Protimeter MMS2

Oppdragsevaluering

OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å svare på noen spørsmål.

For å svare på kundeevalueringen registrer din e-postadresse via denne linken, og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål.

Foreløpig NOTAT 01

CONSISU

Rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Ramstadsletta 15, 1363 HØVIK

Bæresystemer er vår styrke

Prosjektnr:	**1450**	Prosjekt:	**Maridalsveien 49**				
Notat nr.:	**01**	Revisjon:	-	Dato:	06.11.2023	Utarbeidet av:	MM
Sak:	**Vurdering av tilstand eksisterende bygg**						

DISTRIBUSJON:

Til	Kopi	Firma	ID	Kontaktperson	Telefonnr.
X		Maridalsveien BRL		Maren Larsen Borgan	
X		Oslo Advokatkontor		Katrine Håtuft Høylandskjær	

Innhold

Innledning:..... 2
Konklusjon:..... 2
Registreringer på befaring: 3
Setningsmålinger: 17
Utbedring av skadene: 20
Refundamentering med jetpeler:..... 21
Refundamentering med stålkjernepeler:..... 25
Kun frigjøring av bakveggen: 30
Følgeskader hvis bygget ikke refundamenteres:..... 33



Bilde 1: Viser bakgårdsbygget i Maridalsveien 49.

Foreløpig NOTAT 01

Innledning:

ConSisu AS er bedt om å vurdere konstruksjonssikkerheten til bakgårdsbygget i Maridalsveien 49 da det er observert oppsprekking og setningsskader flere steder i bygget. Bygget er bygget med samme fotavtrykk som et tidligere bygg. Dette bygget var et pølskokeri og er antatt oppført mellom 1898 og 1928. Bygget ble revet i 1988 på grunn av dårlig forfatning. Bygget ble revet ned til bakkenivå og bygningsrester ble fylt ned i kjelleren og bygget ble dekket til. Da det skulle bygges et nytt industribygg på nabotomten i Waldemar Thranes gate i 1959 skulle det graves helt inntil dette bygget. Det er da i saksinnsyn i byggesaken beskrevet at bygget måtte støttes opp og at bygget var 103cm ute av lodd i toppen. Det lente seg mot Maridalsveien. Det nye bygget er bygget på de gamle fundamentene til tross for historikken med store setninger. Vi har derfor blitt spurt om å vurdere faren for nye/videre setninger og hvis vi vurderer at det er fare for nye setninger skal vi utarbeide et forslag til utbedring.

Det er kun det som er kommentert i dette notatet som er vurdert i bygget.

Konklusjon:

Da det er pågående setninger, er det helt klart behov for refundamentering av bygget. Bygget må i tillegg til å refundamenteres også frigjøres fra nabobygget som bakveggen hviler på. Det vil være svært omfattende å refundamentere bygget da to av veggene/fundamentene ikke er tilgjengelig fra utsiden av bygget og kun deler av kjelleren er gravd ut. I de to leilighetene som ikke har kjeller, men gulv på grunn vil det være nødvendig å rive hele 1 etg inklusive gulv på grunn for å kunne grave ut kjelleren og komme til fundamentene fra innsiden. For å kunne få tilgang til kjelleren vil det med stor sannsynlighet være nødvendig å fjerne dekket over kjeller for å kunne få inn en borerigg. Det vil i så fall bety at 1 etg i alle leilighetene må rives opp til tak inklusive skillevegger mellom leilighetene. Det er to aktuelle refundamenteringsalternativer vi anbefale i dette prosjektet. Det ene alternativet vil være å benytte jetpeler som settes helt fra grunnfjell og opp til underkant av gråsteinsfundamentet. Jetpelene vil settes tett i tett under hele fundamentet. En absolutt forutsetning for å kunne benytte denne metoden er at utførende entreprenør kan bekrefte at de klarer å føre jetpelene opp gjennom eventuell tømmerflåte under fundamentene og helt opp til underkant av gråsteinsfundamentene. Den andre metoden som kan benyttes er at det benyttes stålkjernepeler som vil bære et rutenett av stålbjelker som vil gå inn under eksisterende gråsteinsfundamenter. Avstanden mellom stålbjelkene må bestemmes når man har vurdert beskaffenheten til fundamentene som ikke er tilgjengelig for inspeksjon i dag. Det kan også vurderes om deler av gråsteinsfundamentet skal fjernes og erstattes med en betongbjelke.
Felles for begge alternativene er at det vil være behov for å få bakveggen som i dag står på fundamentet til nabobygget til å avlaste det, og heller belaste eget fundament som beskrevet under.

Det siste alternativet er å kun frigjøre bakveggen som står på fundamentet til nabobygget. Dette mener vi er en direkte konsekvens av den mangelfulle prosjekteringen som er utført og er et absolutt minimum som bør gjøres for å forbedre situasjonen for bygget. Dette vil kunne løse problemet vi ser med oppsprekking i bakveggen og i nærheten av denne. Det vil ikke kunne løse setningsproblematikken vi ser i bygget. Men det vil kunne sørge for at bygget setter seg jevnere. Det vil være en relativt omfattende jobb å frigjøre bakveggen. Bjelkelag og takkonstruksjon må stemples opp, hele den eksisterende bakveggen må rives ned til eksisterende fundament, dette inkluderer alle rom som kjøkken og baderom som måtte stå inntil bakveggen. Når man har fått revet bakveggen kan man bygge opp en ny bakvegg fundamentert på det samme eksisterende fundamentet som resten av bygget. Det er lite som tyder på at disse setningene vi ser i bygget vil stoppe opp da det er en lang historikk med setninger. Det betyr av hvis bygget ikke setter seg jevnt, vil det over tid kunne bli oppsprekking i bygget, feil fall på baderom og mye mer.

Det må gjøres noen nøye vurderinger her på kostnader og vurdere om det kan være rimeligere å rive bygget og heller føre opp et nytt bygg. Da vil man også kunne sette opp et rett bygg sammenlignet med det eksisterende som har skjevheter som ikke vil rettes opp ved en refundamentering.

Registreringer på befaring:

Bygget er et leilighetsbygg med 3 leiligheter over 2 etasjer, med kjeller under deler av bygget oppført i 2015. Bygget er oppført på fundamentene til et tidligere bygg med samme fotavtrykk. Dette bygget var et pølskokeri og er antatt oppført mellom 1898 og 1928. Bygget ble revet i 1988 på grunn av dårlig forfatning. Bygget ble revet ned til bakkenivå og bygningsrester ble fylt ned i kjelleren og bygget ble dekket til. Da det skulle bygges et nytt industribygg på nabotomten i Waldermar Thranes gate i 1959 skulle det graves helt inntil dette bygget. Det er da i saksinnsyn i byggesaken beskrevet at bygget måtte støttes opp og at bygget var 103cm ute av lodd i toppen. Det lente seg mot Maridalsveien, i samme retning som det nåværende bygget.



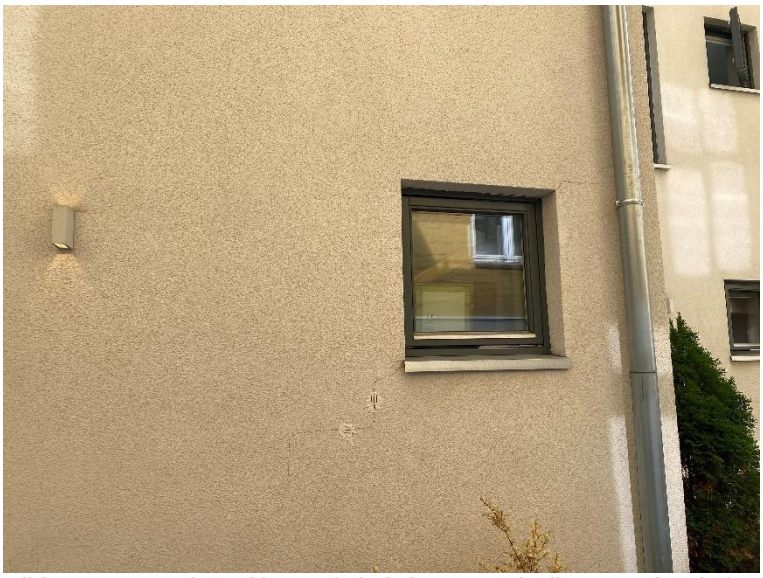
Bilde 2: Gavlveggen mot syd/vest har flere store synlige sprekker. Man ser de tydelig kommer ut fra to av hjørnene på vinduet. Formen på sprekkene er helt typiske for at bakveggen med beslag står igjen på nabofundamentet, og at resten av bygget til venstre på bildet setter seg.



Bilde 3: Her ser vi bakgårdsbygget til venstre med lys farge, og nabobygget til høyre og under med mørkere farge. Det er helt tydelig at bakgårdsbygget står godt på veggen/fundamentene til nabobygget.



Bilde 4: Vi ser her en større del av fasaden og flere sprekker som tyder på at det er pågående differansesetninger i bygget, mellom bakveggen som står på nabofundamentet til fjell og resten av bygget som er fundamentert på grunn.



Bilde 5: Her ser vi sprekker ved vindu i 49D. Nede til venstre for vinduet har det på et tidligere tidspunkt blitt montert to gipsplomber. Det er ukjent for oss når dette har blitt gjort.

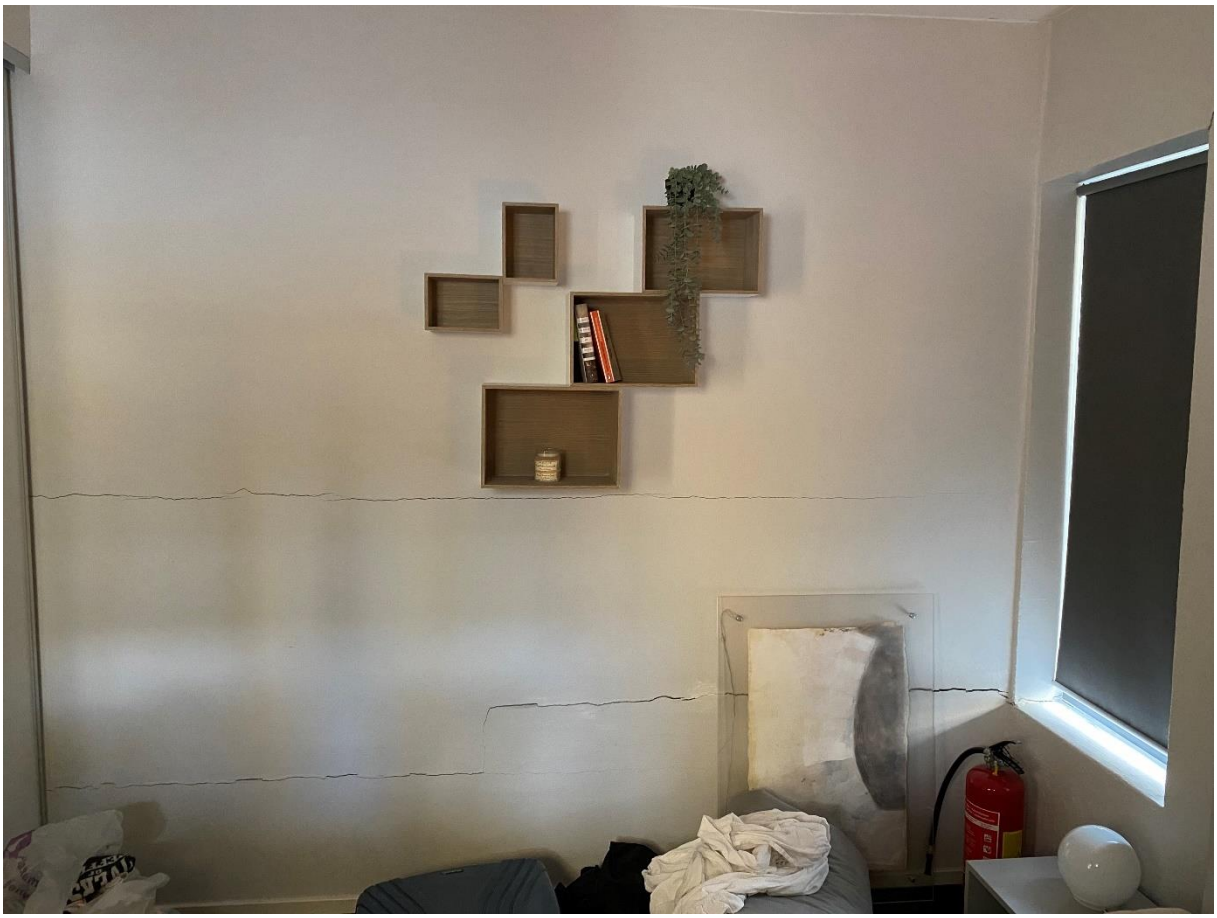


Bilde 6: Nærbilde av den ene gipsplomben. Vi ser at den har sprukket opp og det er et tydelig tegn på at det er pågående setninger i bygget.

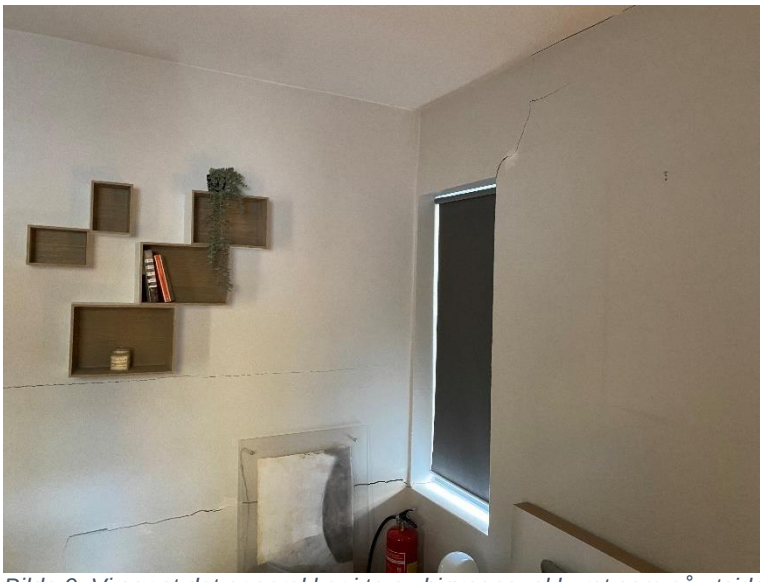


Bilde 7: Nærbilde av den andre gipsplomben. Vi ser at den også har sprukket opp og det er et tydelig tegn på at det er pågående setninger i bygget.

Innvendig i bygget er det også skader.



Bilde 8: Viser det syd/østre hjørnet og bakveggen mot naboen. Den øvre horisontale sprekken rett under hyllene på veggen korresponderer med høyden på fundamentet på nabobygget som bakveggen står på. Det som er over denne sprekken står på fundamentet.



Bilde 9: Vi ser at det er sprekker i to av hjørnene, akkurat som på utsiden. Sprekkene er helt typiske for de setningene vi ser her.



Bilde 10: Nærbilde av sprekk ved vindu. Vi ser at det er store sprekker, vi ser også på grunn av forskjellig overflate på veggen at sprekken har blitt forsøkt reparert/malt på et tidligere tidspunkt.



Bilde 11: Nærbilde av sprekker i motstående hjørne av vinduet. Vi ser at også her er det montert en gipsplombe som har sprukket opp.



Bilde 12: Nærbilde av sprekken på bakveggen. Sprekken er gjennomgående, her går tommestokken 18cm inn, men den stoppet da leddet på tommestokken var for tykt til å gå inn i veggen.



Bilde 13: Sprekk i vegg under trapp.



Bilde 14: Sprekker i fasadevegg mot vest.



Bilde 15: Sprekk i fuger på baderom.



Bilde 16: Bevegelsesfug på baderom er revet av.



Bilde 17: Ujevnheter i tak, kan minne om fuktskader.



Bilde 18: Oppsprekking ved trapp i fasadevegg mot vest.



Bilde 19: Oppsprekking i hjørne ved trapp.



Bilde 20: Oppsprekking i overgang mellom vegg og tak, i tillegg er sprekker ved øvre venstre hjørne av vinduet som fortsetter opp i vegghjørnet.



Bilde 21: Sprekk mellom gulv og gulvlist. Det er svært lite sannsynlig at denne listen har blitt montert så langt over gulvet. Dette viser mest sannsynlig at det har vært bevegelser i bygget som har gjort at gulvet har beveget seg nedover i forhold til veggen.



Bilde 22: Flere sprekker mellom gulv og gulvlist.



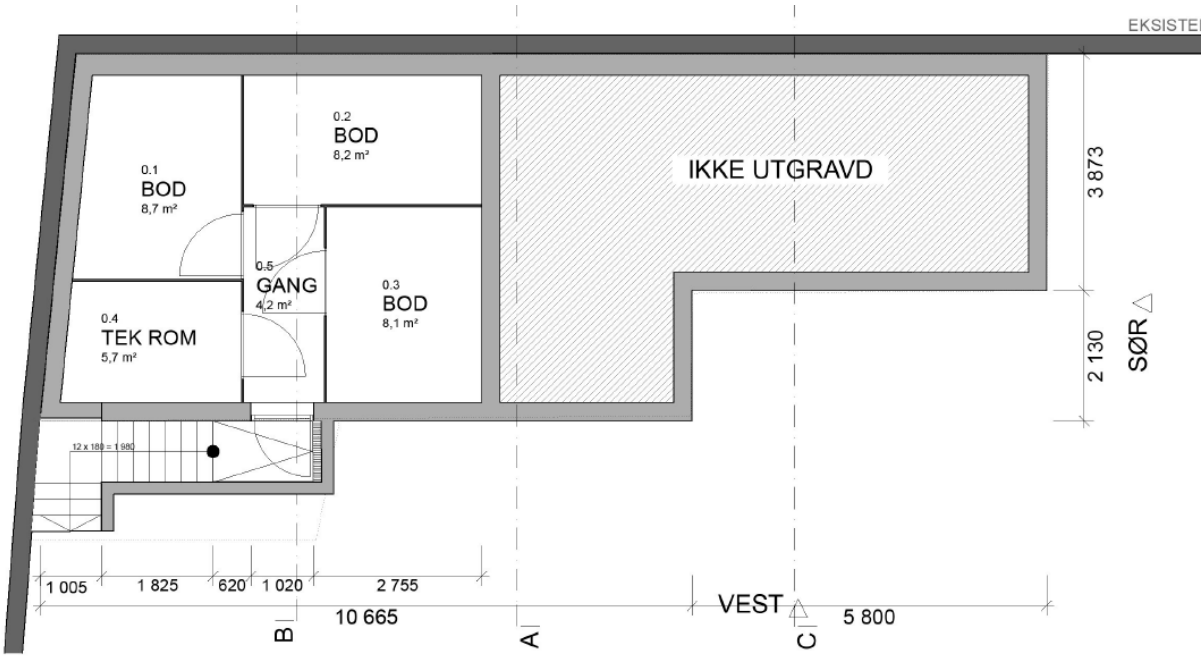
Bilde 23: Fuktskader på innsiden av inngangsdør. Det er opplyst om at det er fall mot veggen på betongtrinn/plate på utsiden av døren.



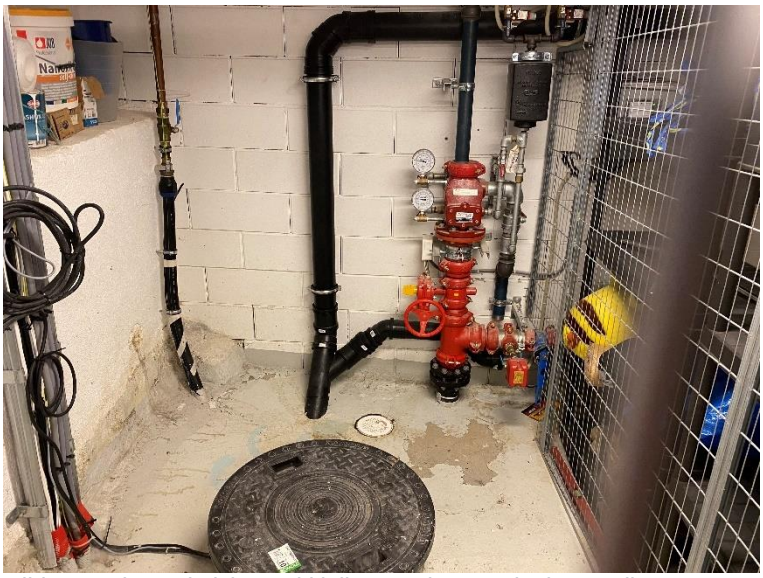
Bilde 24: Fuktskader på innsiden av en annen inngangsdør.



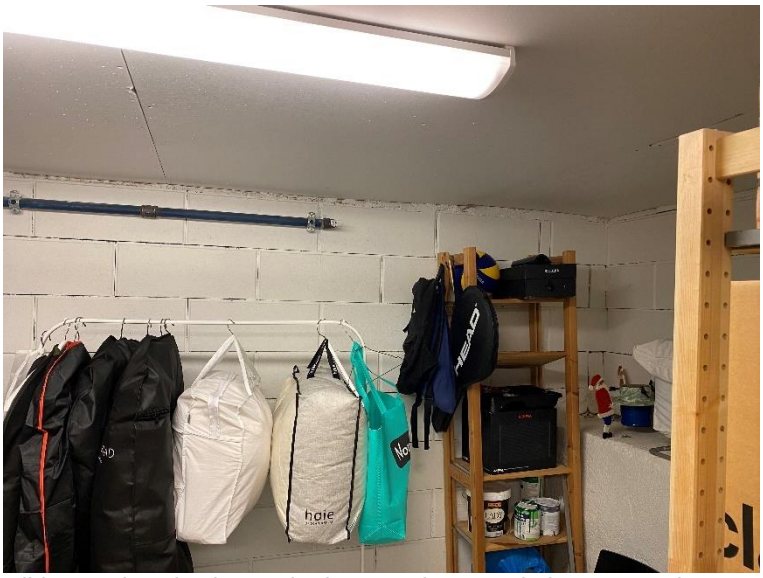
Bilde 25: Bildet viser betongplatene foran to av inngangspartiene. Disse er det opplyst at har fall inn mot veggen og døren. Det stemmer fint med vannskadene vi ser på innsiden av dørene. Det er etter vår mening helt naturlig at betongplatene har fall inn mot bygget. Dette kommer med stor sannsynlighet av at bygget har størst setninger i den tilstøtende veggen, når denne veggen synker vil den som følge av det også kunne dra med seg den kanten av betongplaten som er nærmest veggen. Betongplaten vil da få fall mot veggen. Dette vil kunne være et pågående problem så lenge det er setninger i bygget.



Figur 1: Viser en plan av kjelleren. Vi ser at det kun er en del mot nord som er utgravd. Hele kjelleren mot sør er ikke utgravd. Det er derfor kun delen mot nord med boder som er inspisert.



Bilde 26: Viser teknisk rom i kjelleren. Vi ser at det innvendig er murt opp det som kan se ut som sementbaserte blokker.



Bilde 27: Vi ser inn i en av bodene og vi ser mot bakveggen av bygget. Vi ser at også her er det murt opp ny innvendig vegger. Dette gjør at det ikke er mulig å vurdere tilstanden på eksisterende kjellervegger/fundamenter som er skjult.

Det er omfattende med sprekker og skader i hele bygget. Skadene fordeler seg som blant annet sprekker og riss i vegger og tak. Sprekker mellom gulv og vegger, og skjevheter i gulv og vegger. Det er fuktskader på vegger mm som vist på de foregående sidene.

Setningsmålinger:

Det har blitt utført setningsmålinger av bygget fra 13.01.2022 og den siste målingen vi setter på er utført 12.09.23. Resultatene av disse målingene ser vi under.

Maridalsveien 49cde Setningsnivellement

Bolt navn	13.01.2022	04.05.2022	Avvik fra forrige måling(mm)	Avvik fra første måling(mm)
A	97,3413	97,3412	0	0
B	98,5865	98,5858	-1	-1
C	98,3955	98,3945	-1	-1
D	98,668	98,6669	-1	-1
E	98,4602	98,4592	-1	-1
F	98,4619	98,4617	0	0
G	98,4648	98,4638	-1	-1

Bolt navn	18.08.2022	Avvik fra forrige måling(mm)	Avvik fra første måling(mm)
A	97,3411	0	0
B	98,5867	1	0
C	98,3951	1	0
D	98,6667	0	-1
E	98,4598	1	0
F	98,4613	0	-1
G	98,4638	0	-1

Bolt navn	23.11.2022	Avvik fra forrige måling(mm)	Avvik fra første måling(mm)
A	97,3408	0	-1
B	98,5854	-1	-1
C	98,3935	-2	-2
D	98,666	-1	-2
E	98,4571	-3	-3
F	98,4599	-1	-2
G	98,4638	0	-1

Bolt navn	23.02.2023	Avvik fra forrige måling(mm)	Avvik fra første måling(mm)
A	97,3429	2	2
B	98,5875	2	1
C	98,3951	2	0
D	98,6673	1	-1
E	98,4592	2	-1
F	98,4614	1	-1
G	98,4645	1	0

Bolt navn	23.05.2023	Avvik fra forrige måling(mm)	Avvik fra første måling(mm)
A	97,3406	-2	-1
B	98,5862	-1	0
C	98,3936	-1	-2
D	98,6662	-1	-2
E	98,4575	-2	-3
F	98,46	-1	-2
G	98,4635	-1	-1

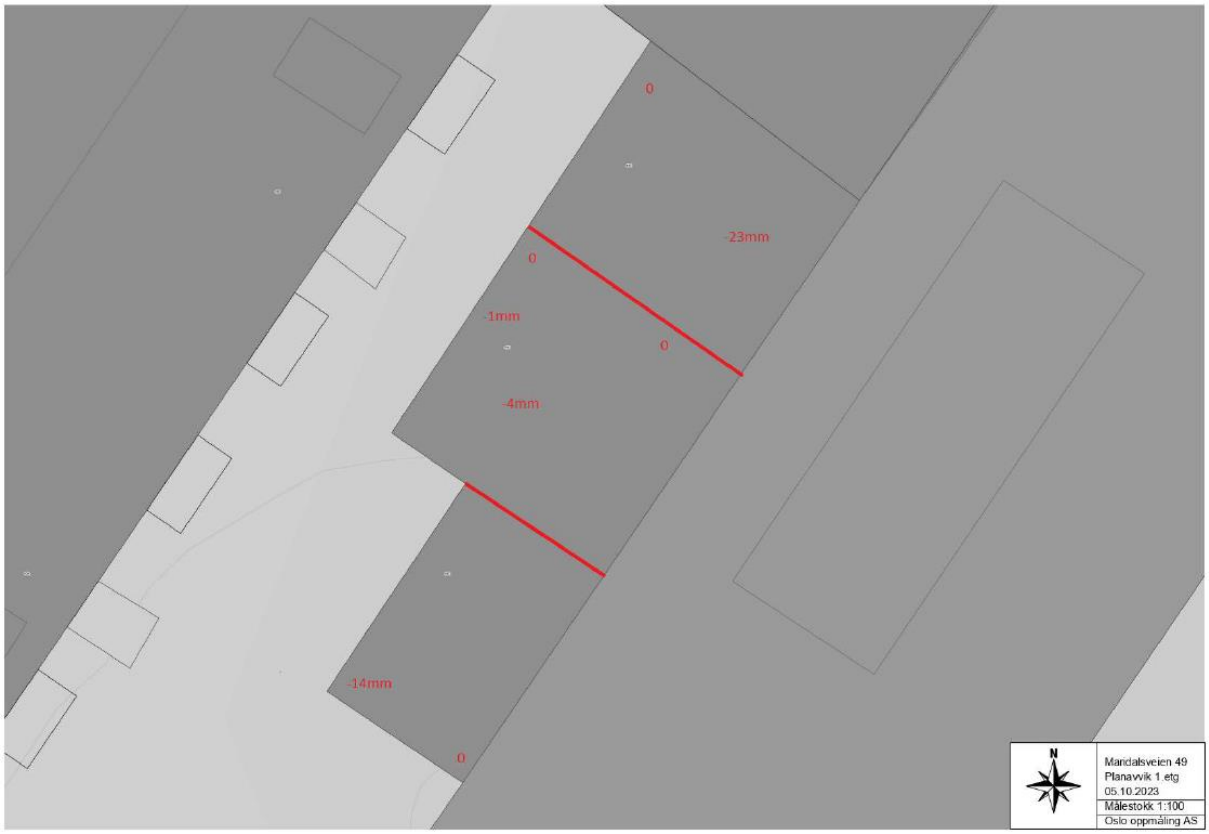
Bolt navn	07.08.2023	Avvik fra forrige måling(mm)	Avvik fra første måling(mm)
A	97,3418	1	1
B	98,5864	0	0
C	98,3938	0	-2
D	98,6666	0	-1
E	98,4576	0	-3
F	98,4603	0	-2
G	98,4644	1	0

Bolt navn	12.09.2023	Avvik fra forrige måling(mm)	Avvik fra første måling(mm)
A	97,3406	-1	-1
B	98,5862	0	0
C	98,3936	0	-2
D	98,6662	0	-2
E	98,4575	0	-3
F	98,46	0	-2
G	98,4635	-1	-1

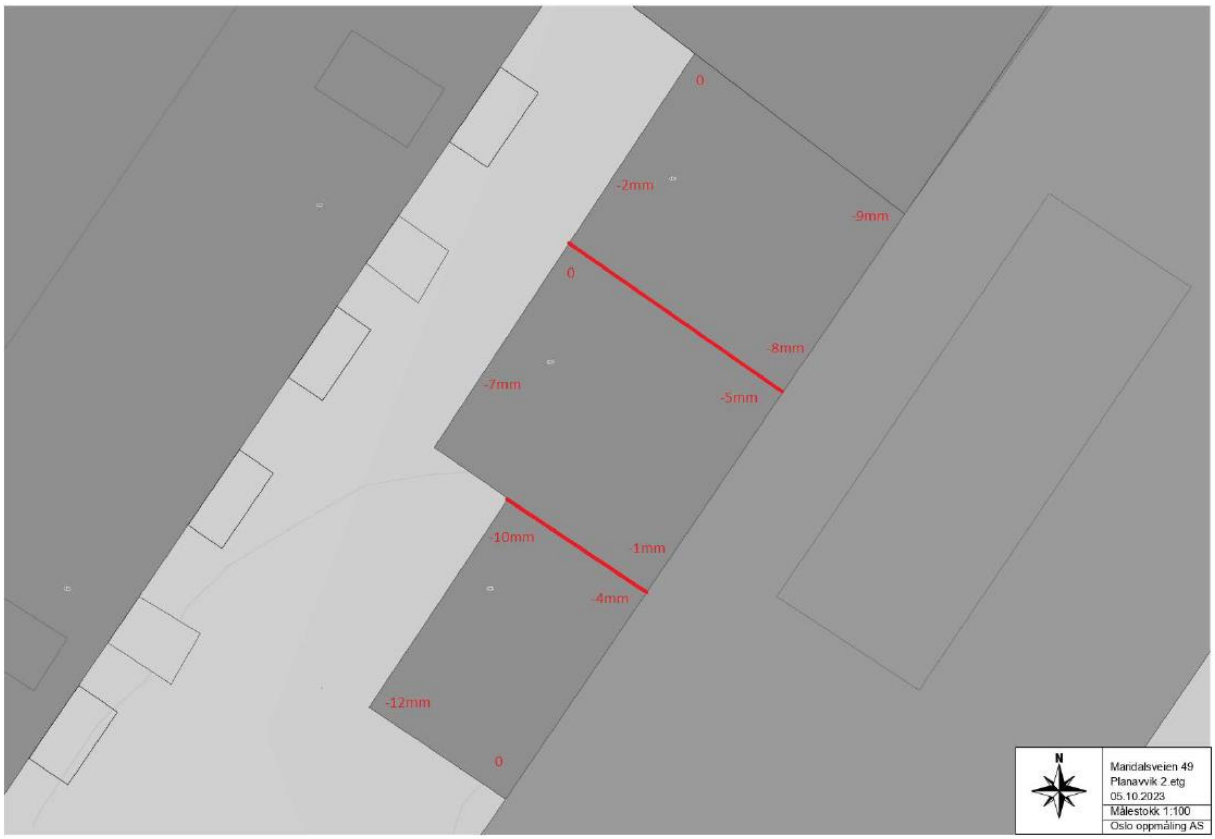
Figur 2: Tabell over setningsnivellement. På litt over ett år er de målte setningene 0-3mm, dette ser ikke veldig mye ut, men målingene har også et målingsavvik på +/-2mm. Målingene kan derfor nærmest bli utlignet eller doblet. Disse setningene er mye mindre enn sprekkene vi ser i bygget, så setningene har pågått over lang tid og det vil derfor være nødvendig å fortsette med innmålinger for å få et godt bilde av setningene over tid.

Det har blitt målt inn loddavvik på ytterveggene 12.09.23, her har det kun blitt målt inn en gang så vi kan ikke enda se om det har blitt noen endring i resultatene.

Det har også blitt utført en måling av planavvik 05.10.23 som gir et bilde av at det er ganske store planavvik. Også her har det kun blitt utført en innmåling så vi kan ikke se om det har blitt noen endringer.



Figur 3: Planavvik 1 etg 05.10.23.



Figur 4: Plannavvik 2 etg 05.10.23.

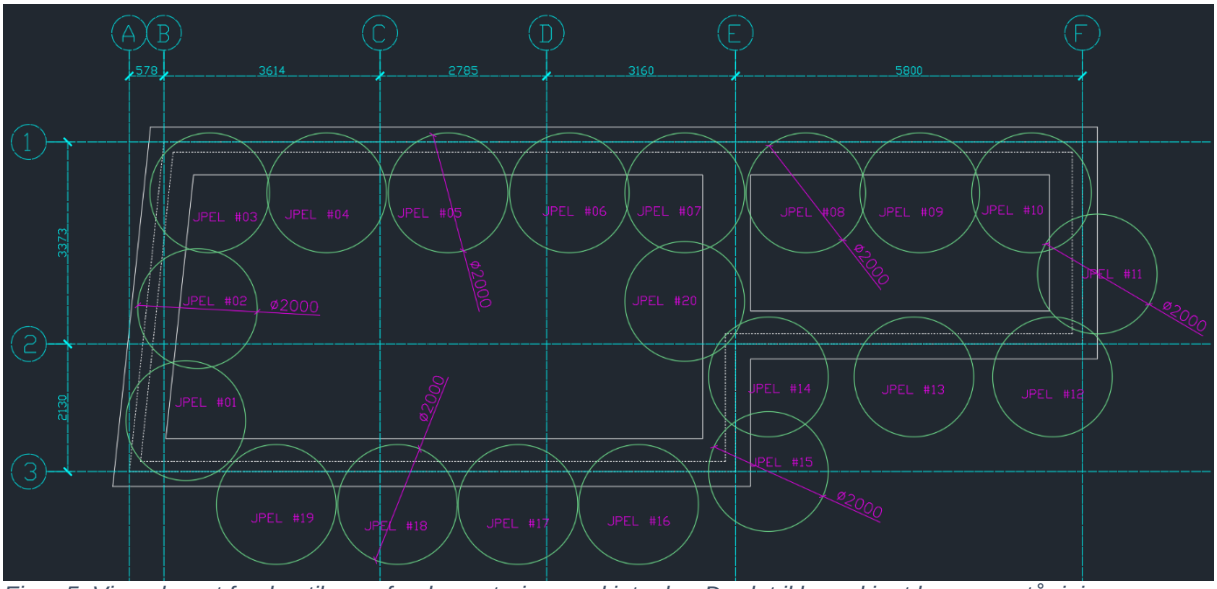
Det har i tillegg til dette blitt montert nye gipsplomber som veldig tydelig vil vise at det er bevegelser i bygget hvis de sprekker. Vi har enda ikke fått noen tilbakemelding på tilstanden til disse gipsplombene.
Det er helt tydelig pågående setninger og store skjevheter i dette bygget. Vi finner derfor ingen vei utenom at dette bygget må refundamenteres.

Utbedring av skadene:

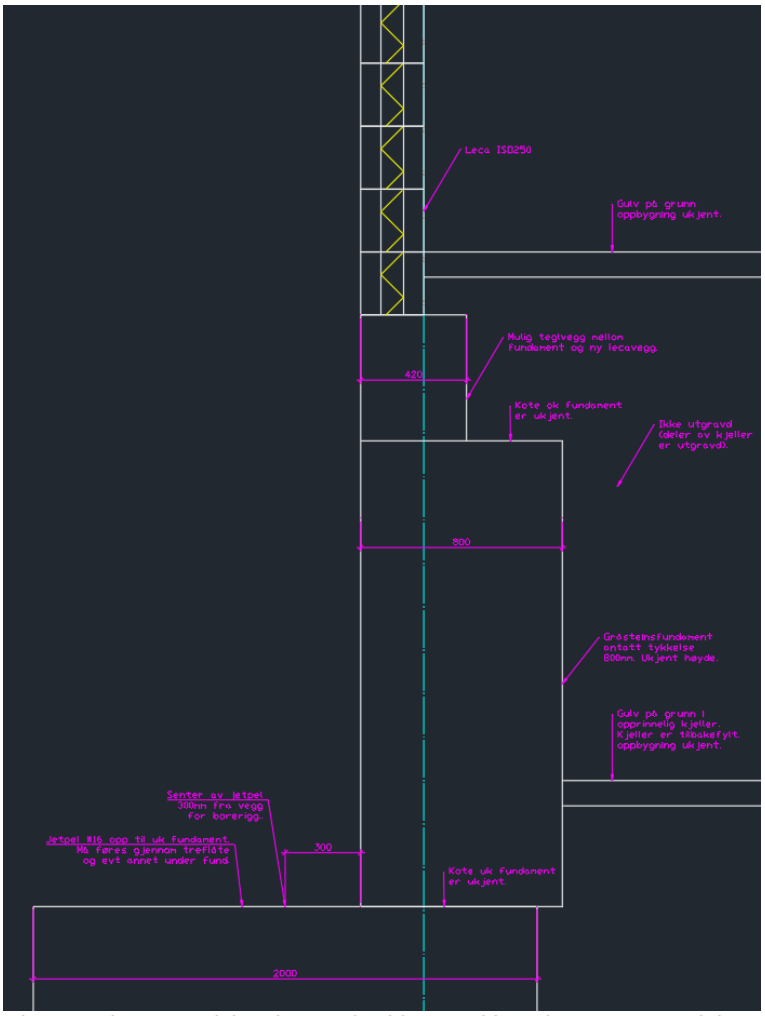
Da det er pågående setninger, er det helt klart behov for refundamentering av bygget. Bygget må i tillegg til å refundamenteres også frigjøres fra nabobygget som bakveggen hviler på. Det vil være svært omfattende å refundamentere bygget da 2 av veggene/fundamentene ikke er tilgjengelig fra utsiden av bygget og kun deler av kjelleren er gravd ut. I de to leilighetene som ikke har kjeller, men gulv på grunn vil det være nødvendig å rive hele 1 etg inklusive gulv på grunn for å kunne grave ut kjelleren og komme til fundamentene fra innsiden. Det vil med stor sannsynlighet være nødvendig å fjerne dekket over kjeller også for å kunne få inn en borerigg. Det vil i så fall bety at 1 etg i alle leilighetene må rives opp til tak inklusive skillevegger mellom leilighetene. Det er to aktuelle refundamenteringsalternativer vi anbefale i dette prosjektet. Det ene alternativet vil være å benytte jetpeler som settes helt fra grunnfjell og opp til underkant av gråsteinsfundamentet. Jetpelene vil settes tett i tett under hele fundamentet. En absolutt forutsetning for å kunne benytte denne metoden er at utførende entreprenør kan bekrefte at de klarer å føre jetpelene opp gjennom eventuell tømmerflåte under fundamentene og helt opp til underkant av gråsteinsfundamentene. Den andre metoden som kan benyttes er at det benyttes stålkjernepeler som vil bære et rutenett av stålbjelker som vil gå inn under eksisterende gråsteinsfundamenter. Avstanden mellom stålbjelkene må bestemmes når man har vurdert beskaffenheten til fundamentene som ikke er tilgjengelig for inspeksjon i dag. Det kan også vurderes om deler av gråsteinsfundamentet skal fjernes og erstattes med en betongbjelke.
Felles for begge alternativene er at det vil være behov for å få bakveggen som i dag står på fundamentet til nabobygget til å avlaste det, og heller belaste eget fundament.

Refundamentering med jetpeler:

Ved refundamentering med jetpeler som settes helt fra grunnfjell og opp til underkant av gråsteinsfundamentet. Jetpelene vil settes tett i tett under hele fundamentet. En absolutt forutsetning for å kunne benytte denne metoden er at utførende entreprenør kan bekrefte at de klarer å føre jetpelene opp gjennom eventuell tømmerflåte under fundamentene og helt opp til underkant av gråsteinsfundamentene.

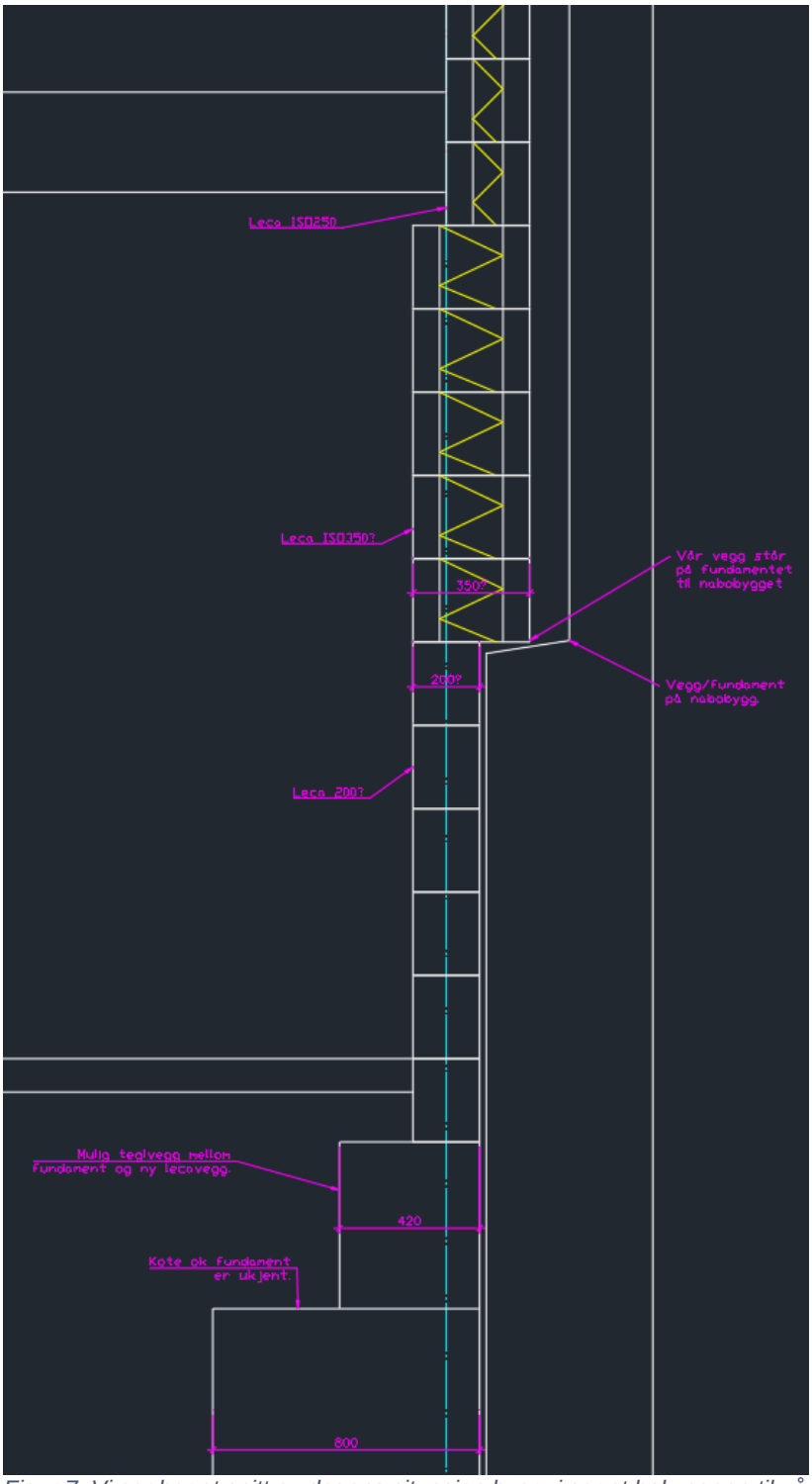


Figur 5: Vi ser her et forslag til en refundamentering med jetpeler. Da det ikke er kjent hva som står igjen av bærende innvendig vegger i den delen av kjelleren som ikke er utgravd vil denne planen kunne måtte endres ved en nærmere detaljprosjektering. Forslaget her er at det benyttes 20stk Ø2000mm jetpeler som føres fra grunnfjell og helt opp til underkant av gråsteinsfundamentet. Som vi ser, kan ca halvparten av jetpelene settes fra utsiden av bygget i egen bakgård. Mens den siste halvdelen på de to veggene som er mot nabobygg i akse A/B og 1 på denne skissen må settes fra innsiden av bygget.



Figur 6: Viser et typisk snitt av utbedring med jetpeler. Det er en del som ukjent når det kommer til dimensjoner da de opprinnelige fundamentene og kjellerveggene ikke er tilgjengelig da de enten ikke er utgravd, eller at de er dekket til av en nyere murvegg. Men det gjør ikke så mye om de eksakte målene vil avvike noe fra denne skissen da prinsippene vil være det samme.

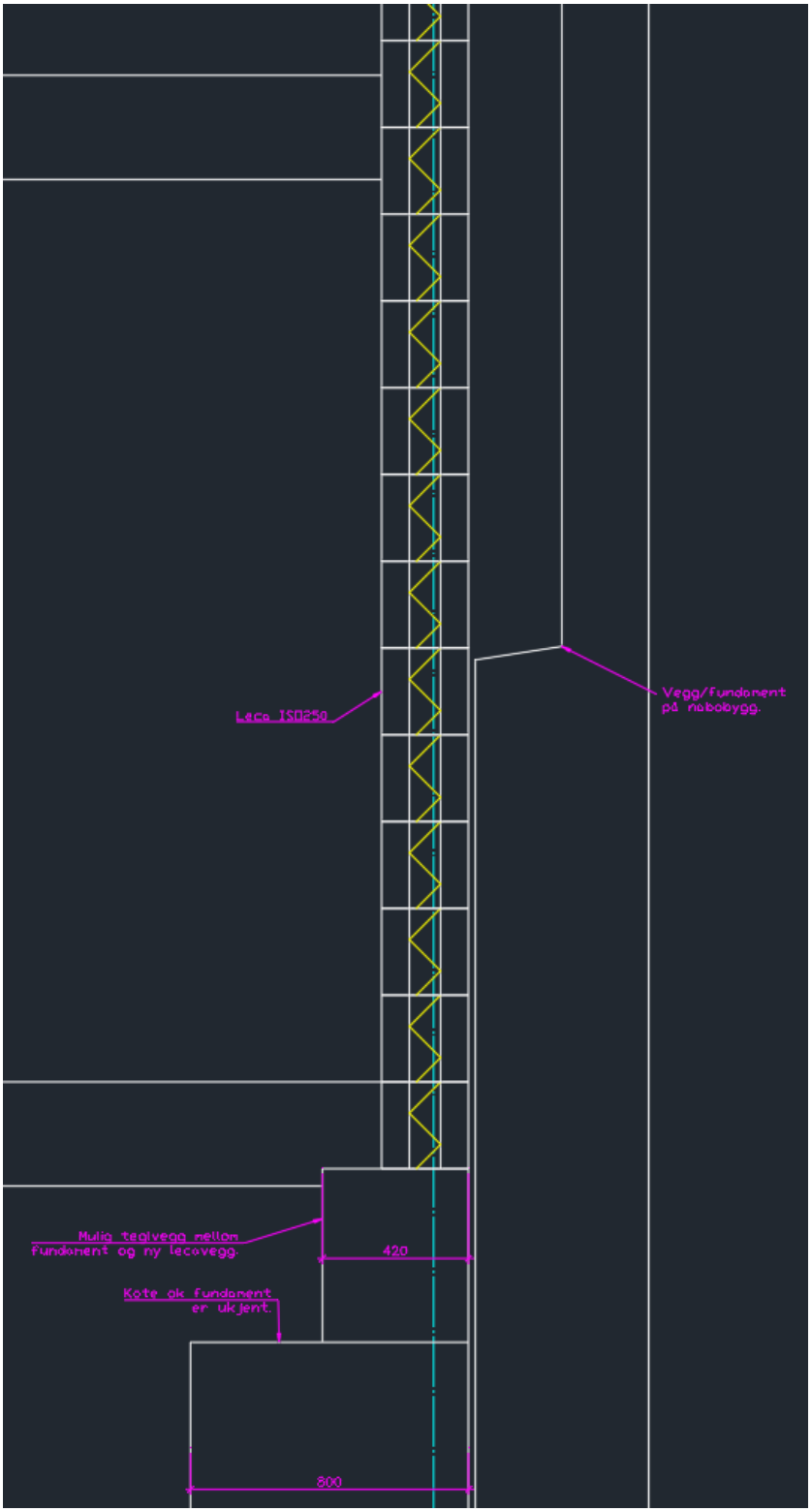
Når bygget er refundamentert må man frigjøre bakveggen som står på fundamentet til nabobygget.



Figur 7: Vi ser her et snitt av dagens situasjon hvor vi ser at bakveggen til vårt bygg står på fundamentet/veggen til nabobygget. Det er ikke helt kjent hvordan bakveggen i bygget er bygget opp i 1 etg da det er et sprang i veggen der den står på nabobygget. Dette spranget er ikke synlig innvendig, og det må derfor være ujevn tykkelse på veggen. Det som er tegnet her er en mulighet, men vi har ikke åpnet opp veggen for å kontrollere. Det er ikke viktig for utbedringen hvordan eksisterende vegg ser ut da den skal skiftes ut i sin helhet.

Det vil være en relativt omfattende jobb å frigjøre bakveggen. Bjelkelag og takkonstruksjon må stemples opp, hele den eksisterende bakveggen må rives ned til eksisterende fundament, dette

inkluderer alle rom som kjøkken og baderom som måtte stå inntil bakveggen. Når man har fått revet bakveggen kan man bygge opp en ny bakvegg fundamentert på det samme eksisterende fundamentet som resten av bygget.

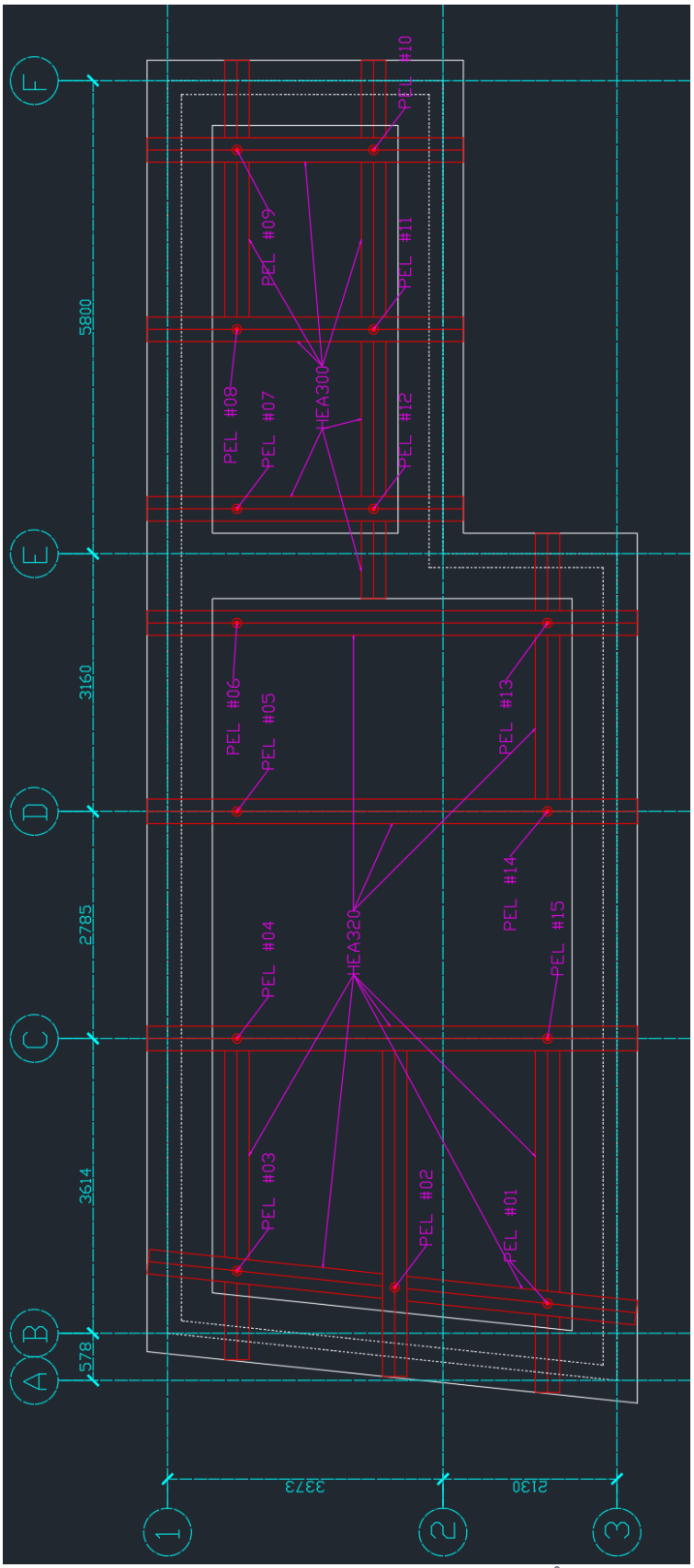


Figur 8: Viser et snitt av ny løsning hvor vi ser at den gamle veggen er skiftet ut med en ny jevntykk vegg som kun belaster eget fundament.

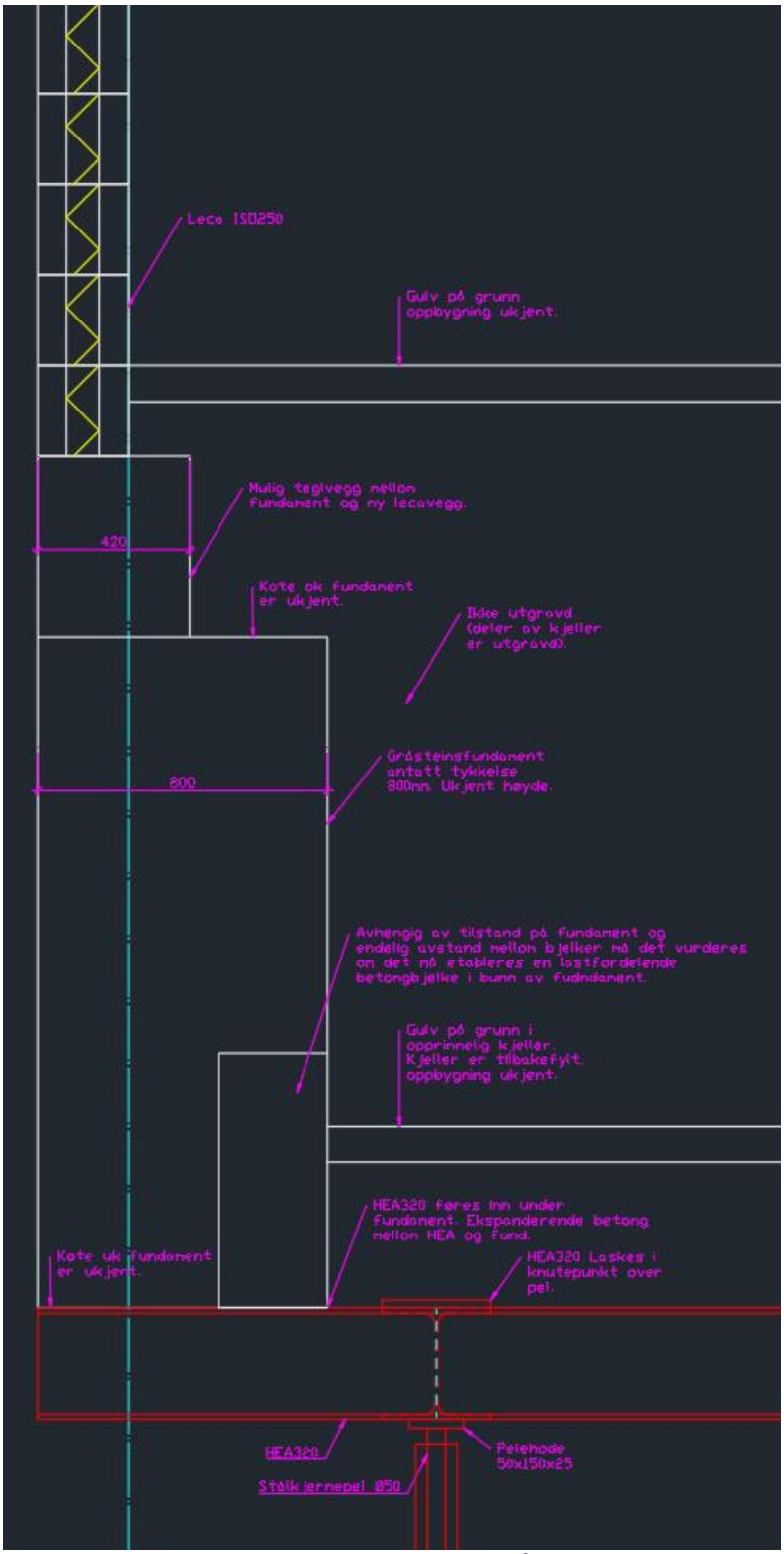
Når bygget er refundamentert og det er bygget opp en ny bakvegg må eksisterende bjelkelag i dekket over 1 etg og taket knyttes til den nye bakveggen. I tillegg må dekket over kjeller bygges opp igjen. Det er nok ikke hensiktsmessig å tilbakefylle kjelleren, og den naturlige løsningen da vil være å bygge et nytt trebjelkelag e.l. over hele kjelleretasjen.

Refundamentering med stålkjernepeler:

Den andre metoden som kan benyttes er at det benyttes stålkjernepeler som vil bære et rutenett av stålbjelker som vil gå inn under eksisterende gråsteinsfundamenter. Avstanden mellom stålbjelkene må bestemmes når man har vurdert beskaffenheten til fundamentene som ikke er tilgjengelig for inspeksjon i dag. Det kan også vurderes om deler av gråsteinsfundamentet skal fjernes og erstattes med en betongbjelke.



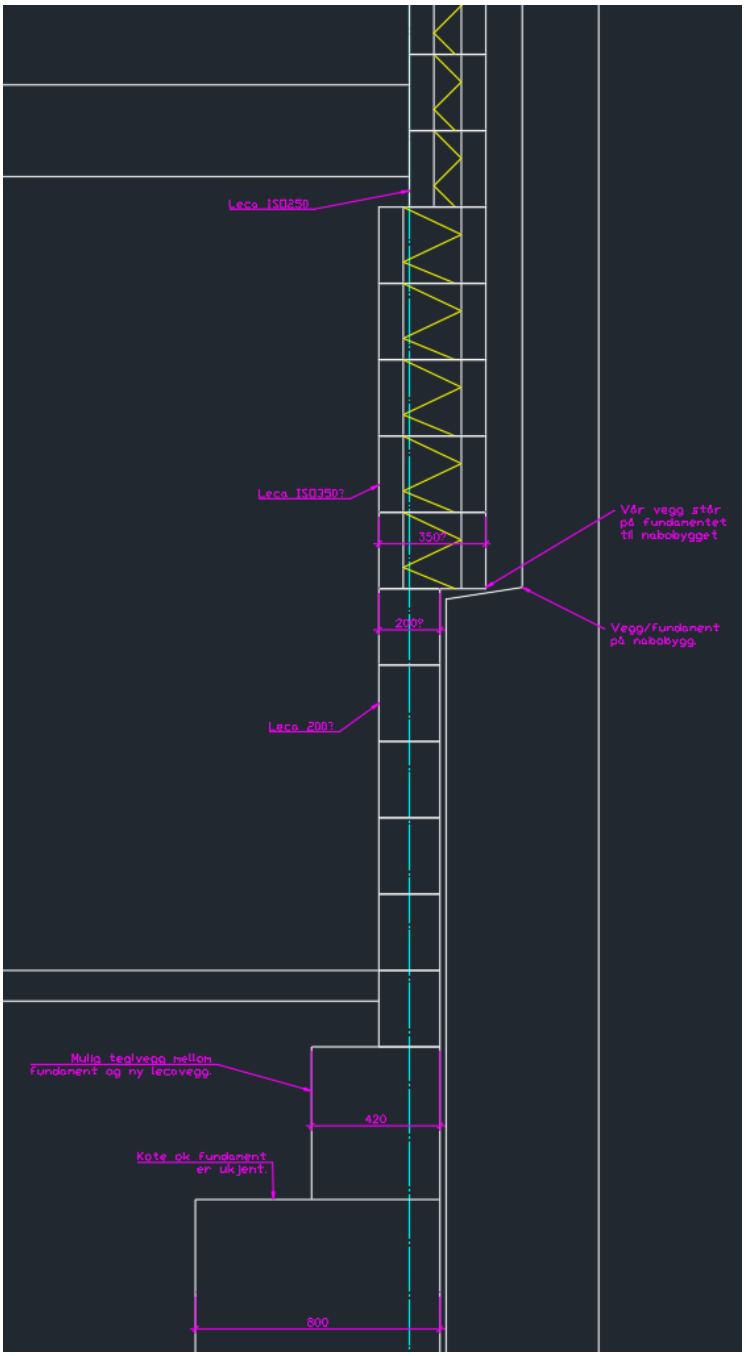
Figur 9: Vi ser her et forslag til refundamentering med stålkjernepeler og stålbjelker under fundamentene



Figur 10: Viser et typisk snitt av utbedring med stålkjernepeler. Det er en del som ukjent når det kommer til dimensjoner da de opprinnelige fundamentene og kjellerveggene ikke er tilgjengelig da de enten ikke er utgravd, eller at de er dekket til av en nyere murvegg. Men det gjør ikke så mye om de eksakte målene vil avvike noe fra denne skissen da prinsippene vil være det samme.

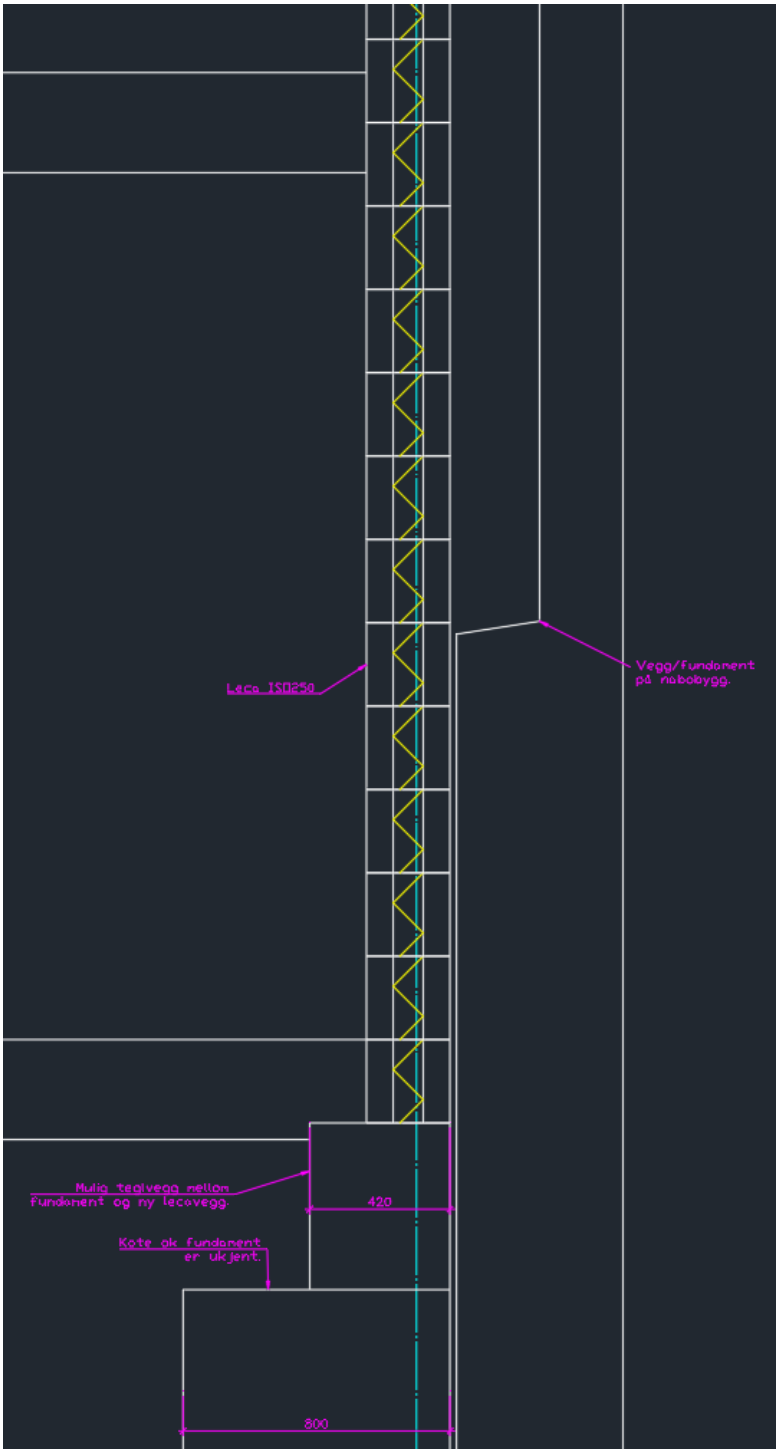
Som vi ser her vil det settes ned innvendige stålkjernepeler som vil bære kraftige stålbjelker som vil skyves inn under eksisterende fundamenter. Hvilken avstand disse bjelkene må stå med er veldig avhengig av tilstanden på eksisterende grunnmur og fundamenter som ikke er tilgjengelig i dag. Litt avhengig av tilstanden kan det være fornuftig eller nødvendig å etablere en lastfordelende betongbjelke i bunn av fundamentet, eller i tilknytning til det.

Når bygget er refundamentert må man frigjøre bakveggen som står på fundamentet til nabobygget.



Figur 11: Vi ser her et snitt av dagens situasjon hvor vi ser at bakveggen til vårt bygg står på fundamentet/veggen til nabobygget. Det er ikke helt kjent hvordan bakveggen i bygget er bygget opp i 1 etg da det er et sprang i veggen der den står på nabobygget. Dette spranget er ikke synlig innvendig, og det må derfor være ujevn tykkelse på veggen. Det som er tegnet her er en mulighet, men vi har ikke åpnet opp veggen for å kontrollere. Det er ikke viktig for utbedringen hvordan eksisterende vegg ser ut da den skal skiftes ut i sin helhet

Det vil være en relativt omfattende jobb å frigjøre bakveggen. Bjelkelag og takkonstruksjon må stemples opp, hele den eksisterende bakveggen må rives ned til eksisterende fundament, dette inkluderer alle rom som kjøkken og baderom som måtte stå inntil bakveggen. Når man har fått revet bakveggen kan man bygge opp en ny bakvegg fundamentert på det samme eksisterende fundamentet som resten av bygget.

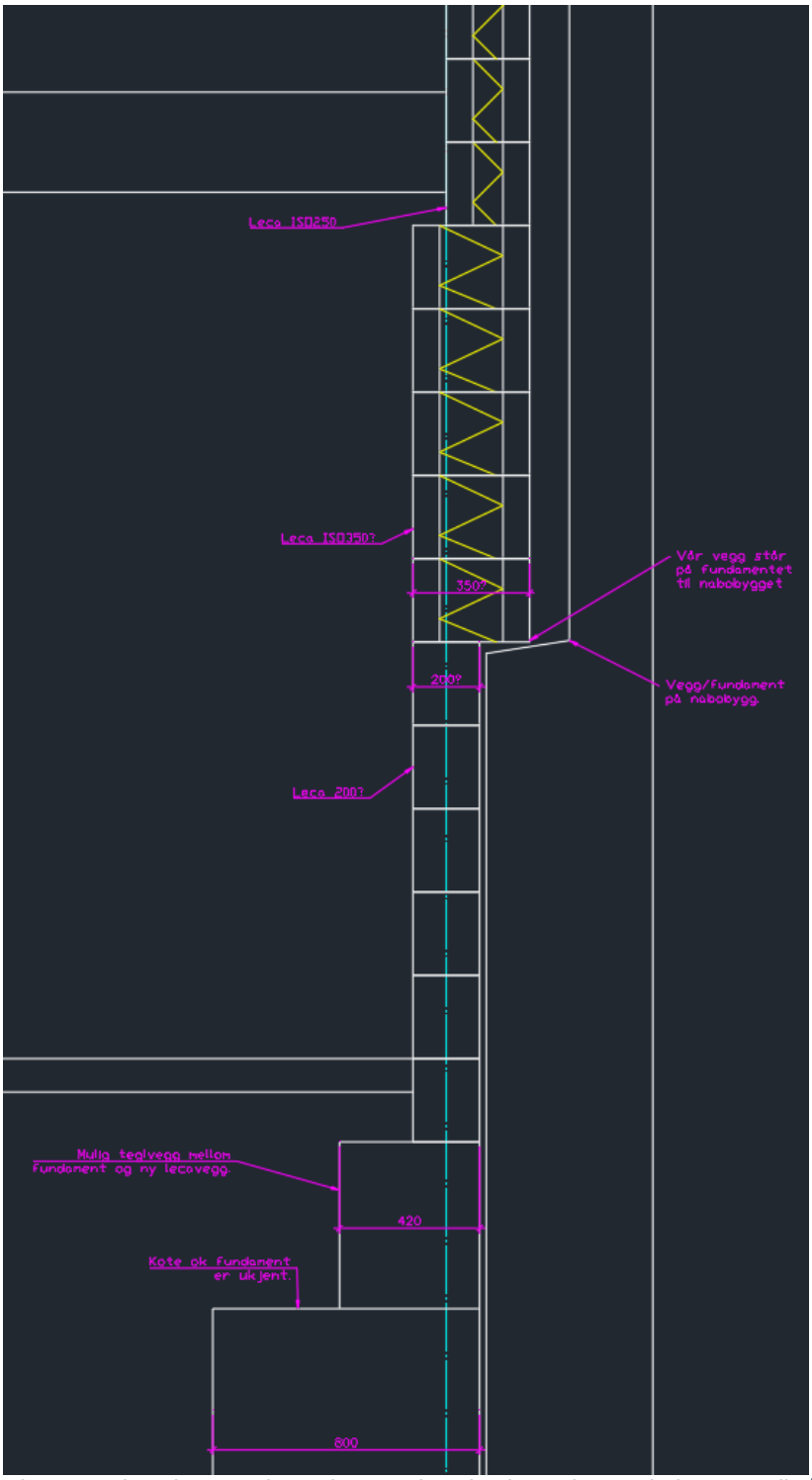


Figur 12: Viser et snitt av ny løsning hvor vi ser at den gamle veggen er skiftet ut med en ny jevntykk vegg som kun belaster eget fundament.

Når bygget er refundamentert og det er bygget opp en ny bakvegg må eksisterende bjelkelag i dekket over 1 etg og taket knyttes til den nye bakveggen. I tillegg må dekket over kjeller bygges opp igjen. Det er nok ikke hensiktsmessig å tilbakefylle kjelleren, og den naturlige løsningen da vil være å bygge et nytt trebjelkelag e.l. over hele kjelleretasjen.

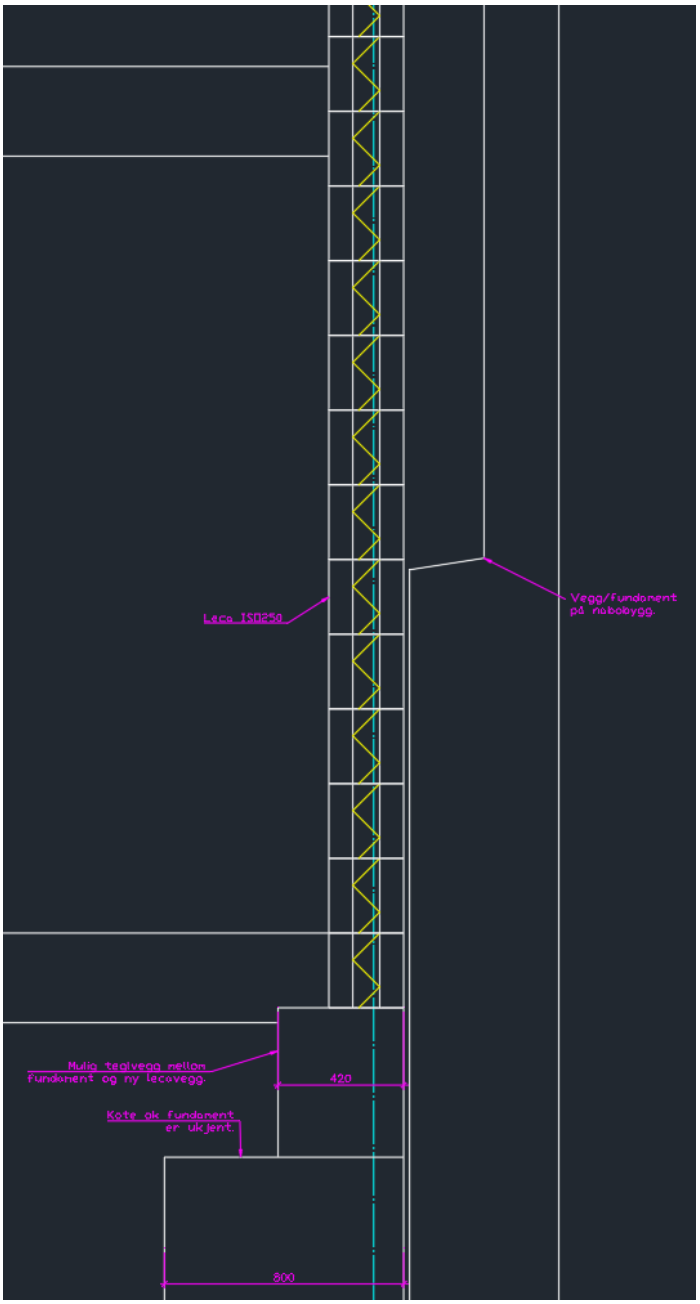
Kun frigjøring av bakveggen:

Det siste alternativet er å kun frigjøre bakveggen som står på fundamentet til nabobygget. Dette mener vi er en direkte konsekvens av den mangelfulle prosjekteringen som er utført og er et absolutt minimum som bør gjøres for å forbedre situasjonen for bygget.



Figur 13: Vi ser her et snitt av dagens situasjon hvor vi ser at bakveggen til vårt bygg står på fundamentet/veggen til nabobygget. Det er ikke helt kjent hvordan bakveggen i bygget er bygget opp i 1 etg da det er et sprang i veggen der den står på nabobygget. Dette spranget er ikke synlig innvendig, og det må derfor være ujevn tykkelse på veggen. Det som er tegnet her er en mulighet, men vi har ikke åpnet opp veggen for å kontrollere. Det er ikke viktig for utbedringen hvordan eksisterende vegg ser ut da den skal skiftes ut i sin helhet.

Dette vil kunne løse problemet vi ser med oppsprekking i bakveggen og i nærheten av denne. Det vil ikke kunne løse setningsproblematikken vi ser i bygget. Men det vil kunne sørge for at bygget setter seg jevnere. Det vil være en relativt omfattende jobb å frigjøre bakveggen. Bjelkelag og takkonstruksjon må stemples opp, hele den eksisterende bakveggen må rives ned til eksisterende fundament, dette inkluderer alle rom som kjøkken og baderom som måtte stå inntil bakveggen. Når man har fått revet bakveggen kan man bygge opp en ny bakvegg fundamentert på det samme eksisterende fundamentet som resten av bygget.

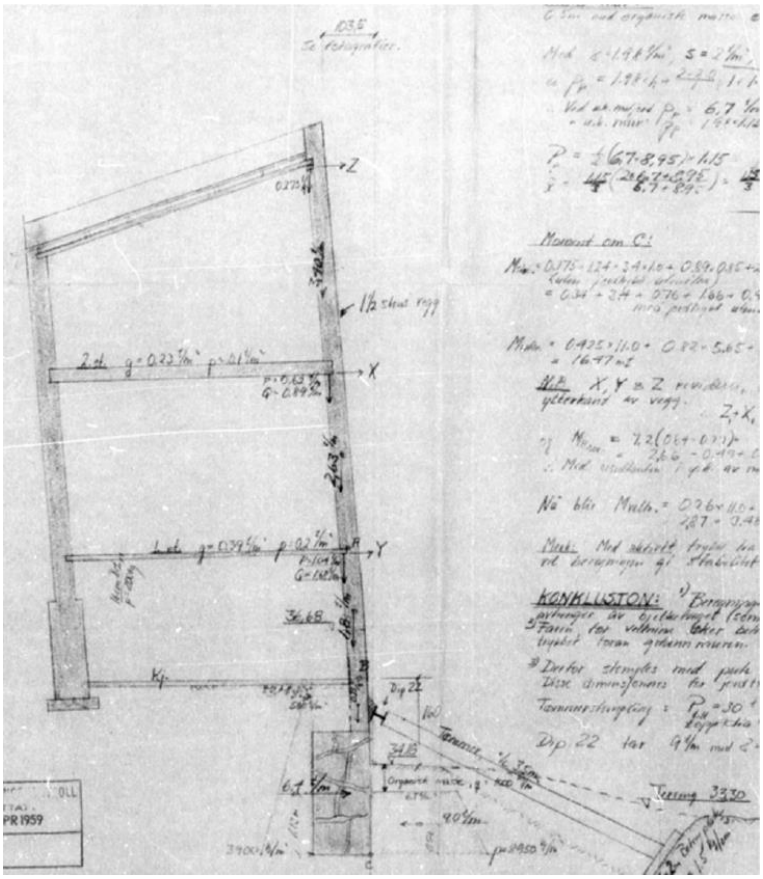


Figur 14: Viser et snitt av ny løsning hvor vi ser at den gamle veggen er skiftet ut med en ny jevntykk vegg som kun belaster eget fundament.

Det er lite som tyder på at de setningene vi ser i bygget vil stoppe opp da det er en lang historikk med setninger. Det betyr av hvis bygget ikke setter seg jevnt, vil det over tid kunne bli oppsprekking i bygget, feil fall på baderom og mye mer.

Følgeskader hvis bygget ikke refundamenteres:

Hvis man bestemmer seg for å ikke gjøre noe med bygget vil det med stor sannsynlighet fortsette å være oppsprekking og setninger i bygget i lang tid. Det er ingenting i historikken til det tidligere bygget som sto der, eller det nye bygget som står der nå som sier eller antyder at setningene har stoppet opp. Det er vanskelig å vurdere hva som kan være årsaken til slike langvarige setninger, men dårlige grunnforhold er en ganske åpenbar årsak. Men det behøver ikke å være det alene. Grunnvannstanden kan ha blitt senket i området som har ført til at eventuell tømmerflåte under bygget har begynt å råtne bort. Det kan være grunnforhold som gjør at masser under bygget vaskes bort og mye annet. Det viktige i denne situasjonen er at vi ville hatt disse problemene hvis bakgårdsbygget hadde blitt prosjektert riktig. I byggesaken er byggets skjevhet beskrevet i 1959 i forbindelse med utbygging på nabotomten.



Figur 15: Utsnitt av tegning fra byggesaken i 1959. Det er beskrevet at bygget i toppen er 103cm ute av lodd. Bygget lener seg mot Maridalsveien.

Dette gjør at vi ikke tror at setningene vil stoppe opp i nær fremtid, om de noen gang gjør det helt. Det må derfor forventes omfattende og nær evigvarende utbedringer av følgeskader av den manglende prosjekteringen og utførelse av dette bygget. Vi vil liste opp de mest prekære forholdene her, men dette vil absolutt ikke være en uttømmende liste.

Oppsprekking

Det er spesielt i bakveggen som står på nabobyggets fundament som vi vil se store oppsprekkinger. I veggen i 1 etg er der vi mest sannsynlig vil se de største sprekkene også i fremtiden da den øvre delen av veggen står fast, mens den nedre delen setter seg sammen med fundamentene. Her vil det kunne bli et problem med vanninntrenging hvis det kommer fuktighet ned mellom bakveggen og veggen til nabobygget. I tillegg til dette er sprekkene nå så store at skadedyr og insekter vil kunne

komme inn. Men vi ser mange mindre oppsprekkinger rundt i bygget og disse vil også utvikle seg over tid, det vil også dukke opp nye sprekker. Disse oppsprekkingene vil ikke kunne stoppe før setningene i fundamentene har stoppet helt opp over lang tid.

Helningsavvik på gulv og baderom

Der det er gulv på grunn vil de følge setningene til fundamentene. Da fundamentene kun er belastet på gavlveggene og på fasadeveggen mot Maridalsveien er det meget sannsynlig at vi vil få differensierte setninger på fundamentene og at de vil sette seg mest mot vest og Maridalsveien. Dette vil kunne føre til planavvik på gulv på grunn. Dette inkluderer baderom som vil kunne få feil fall på gulv så vann ikke renner mot sluk mm. Det vil også være stor fare for brudd i membran, brudd i fliser mm. Vi ser allerede at det er skader på fuger og bevegelsesfuger i bygget. Dette vil også kunne vise seg som oppsprekking i andre rom enn baderom. Dette vil typisk vise seg som sprekker i fliser og fuger, oppsprekking i overgang mellom gulv og vegg.

Der det er trebjelkelag vil det det være et enda større problem med planavvik ved setninger da bjelkelagene på den ene siden er opplagret på bakveggen som i praksis står helt fast da den står på nabobyggets fundament til fjell, og på den andre siden er de opplagret på vårt eksisterende fundament som setter seg. Det vil også her være fare for at baderom vil kunne få feil fall på gulv så vann ikke renner mot sluk mm. Det vil også være stor fare for brudd i membran, brudd i fliser mm. Vi ser allerede at det er skader på fuger og bevegelsesfuger i bygget. Dette vil også kunne vise seg som oppsprekking i andre rom enn baderom. Dette vil typisk vise seg som sprekker i fliser og fuger, oppsprekking i overgang mellom gulv og vegg.

Betongplater på utsiden

Betongplatene ved inngangspartiene vil som nevnt tidligere kunne bli et vedvarende problem da de vil synke ned på den siden som ligger mot fasaden, sammen med setningene i bygget. Det vil da kunne skapes motfall på nytt selv om det har blitt rettet opp. Hvis man kunne finne en løsning på å hindre at det blir setninger i betongplaten møter vi et nytt problem og det er det at høydeforskjellen mellom platen på utsiden og ytterdøren vil bli mindre og mindre. Det kan skape nye problemer med fukt som kommer inn, og det kan også skape problemer for ytterdører som slår utover. Hvis setningene blir for store kan dørene slå ned i betongplaten og døren kan derfor ikke åpnes.

Vinduer og dører

Når det er store setninger i et bygg er det alltid en fare for at vinduer og dører kan bli påvirket ved at de kan gå trengt eller sette seg helt fast, er at man ikke klarer å lukke de igjen. Vinduer kan også knuse hvis trykket på karmen blir for stort. Det kan bli et behov for å jevnlig justere inn dører. Hvis det på et tidspunkt ikke er mulig å justere dem lengre vil det være et behov for å utvide utsparingene i lecaveggene.

Vann og avløp

Det er ukjent hvor godt fall det er på avløpsrøret fra bygget, men da det er setninger i bygget kan det være en fare for at setningene gjør at falle blir for dårlig så avløpsrøret tetter seg. I ytterste konsekvens kan man også risikere brudd på både avløps- og vannrør.

Bunnplate

Det er i dag observert noe oppsprekking på gulvet inne i kjelleren i bygget. Når fundamenter setter seg kan de gjerne presse opp tilstøtende masser som for eksempel massene under bunnplaten i kjelleren. Det er naturlig å forvente seg større oppsprekking av gulvet, samt at gulvet kan heve seg lokalt og bli ujevnt.