# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Mekleriet Frogner | Oppdragsnr. | 4250059 |
| Addresse | Fearnleys gate 4A | | |
| Postnr. | 0353 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Helene Granerud | | |
| Selgers navn | Amund Almåsvold Røste | | |

### 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?**

Februar 2024

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Mai 2024

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Eika

**Polise/avtalenr.:**

7517119

### Våtrom

Initialer selger:
H G
A A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I 2025 ble badet overflateoppusset med flis på flis og nye baderomsmøbler. Det ble ikke gjort inngrep i membran og sluk. Badet ble opprinnelig totalrenovert gjennom aksjelaget i 2007.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Flislegging og montering av baderomsmøbler ble utført av faglært flislegger som privat arbeid. Det foreligger ikke dokumentasjon for dette arbeidet.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I forbindelse med moderniseringen av baderommet var Arkel Elektro inne å satt inn nye stikk for vaskemaskin, monterte speil med lys og stikk ved vask samt byttet ut brytere ved inngangsdøren.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring og kvittering på gjennomført arbeid

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rørfornyelse av bunnledning til Fearnleys Gate 4 ble gjennomført i 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 frem kopi:**

TT-Teknik gjennomførte arbeidet. Kontakt styret for dokumentasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det ble gjennomført rehabilitering av yttertak i 2025, i regi av aksjelaget.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Takpartneren Knudsen har gjennomført arbeidet, kontakt styre for dokumentasjon.

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Balkonger ble rehabilitert i 2019. I oktober 2024 ble det satt inn nye vinduer og balkongdører i hele leiligheten. Alt i regi av aksjelaget.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Palmgren gjennomførte utskiftning av alle vinduer og balkongdører. Alliero gjennomførte rehablitering av balkongen. Kontakt styre for dokumentasjon.

## 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

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

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

**Beskriv hva som er utført av ufaglært**

I forbindelse med takprosjektet ble nye takluker produsert.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Takpartner Knutsen har gjennomført takprosjektet. Kontakt styre for dokumentasjon.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ 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:**

Arkel Elektro gjennomførte følgende i 2024: Nye ledninger i hele leiligheten samt elektrisk arbeid knyttet til nytt kjøkken. I tillegg er smartbelysning i stue og kjøkken montert. Tidligere eier skiftet sikringsskap i 2015 gjennom Borch Fagerhaug Elektro.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring og kvittering på gjennomført arbeid.

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

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## 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:**

Det er utarbeidet vedlikeholdsplan i perioden 2026-2036, styret kan kontaktes for nærmere opplysninger. Det er planlagt å bytte ut porttelefoni i 2026.

**Er forholdet utbedret?**

Nei

Initialer selger:
H G
A A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er utviklet en vedlikeholdsplan for 2026-2036, planlagt arbeid med å skifte ut porttelefoni i 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
H G
A A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 15.06.2026

Signert av *Helene Granerud*

Signert av *Amund Almåsvold Røste*

Initialer selger:
H G
A A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



# Tilstandsrapport

## Aksjeleilighet

Fearnleys gate 4A
0353 OSLO
Gnr./Bnr.: 215/68
Oslo kommune

Rapportdato: 22.06.2026
Befaringsdato: 16.06.2026
Referansenummer: 15083543

## Areal

Aksjeleilighet
Bruksareal: 71 m² (BRA-i: 66 m²)

Totalt bruksareal: 71 m² (BRA-i: 66 m²)


### Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Thomas Nordby
40742506

# Rapportens innhold

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

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

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

# Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

## TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 16.06.2026 |
| Referansenummer | 15083543 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 4-25-0059 |
| Hjemmelshaver/selger | Helene Granerud og Amund Almåsvold Røste |
| Bygningssakkyndig inspektør | Thomas Nordby |
| Tilstede på befaringen | Helene Granerud |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 14 °C |
| Rapportdato | 22.06.2026 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Aksjeleilighet |
| Gate/vei adresse | Fearnleys gate 4A |
| Postnummer/sted | 0353 OSLO |
| Kommune | 0301 - Oslo |
| Gnr./Bnr.: | 215/68 |
| | |
| Tomt | Eiet tomt: 1530 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Aksjeleilighet | 1932 | | |

**Tomtebeskrivelse**
Aksjeleilighet tilhørende Fearnleysgate 4A, beliggende i bydel Frogner i Oslo Kommune.
Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, plenareal, trær, prydbusker og diverse beplantninger.
Parkering etter gjeldende bestemmelser.

**Byggemåte**
Boligbygg oppført i 1932.
Bygningen har støpt gulv mot grunn og grunnmur av betong/murkonstruksjon.
Yttervegger av murkonstruksjon utvendig forblendet med teglstein.
Etasjeskillere av betong.
Yttertak av saltakskonstruksjon utvendig tekket med takstein/takplater.
Leiligheten har entrédør av tre med brannklasse EI30 og lydklasse 43dB fra 2024.
Dør mot baktrapp av tre med brannklasse EI30 og lydklasse 40dB fra 2024.
Balkongdør med karmer av tre og to-lags glass fra 2024.
Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 2024.
Leiligheten ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

**Oppvarming**
Oppvarming av leiligheten skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren varme til radiatorer tilkoblet fjernvarmeanlegg, kombinert med vedfyring.

**Boligen inneholder**
Leilighet beliggende i byggets fjerde etasje.
Adkomst via felles trappegang.
Oppgangen har callinganlegg.
Leilighet består av entré, gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom.
Leilighet har en balkong.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|
| Våtrom | | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | 9 | |
| | | Tettesjiktets tilslutning til sluk | 9 | |
| | | Ventilasjon | 9 | |
| | | Sanitærutstyr og innredning | 9 | |
| Tekniske anlegg | | Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) | 10 | |
| Andre rom | | Overflate gulv | 10 | |

# Areal

**Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper**

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

**Arealbegreper**

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

**Måleverdige arealer**

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

**Arealer med lav himlingshøyde**

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

**Fysisk oppmåling og kontrollmåling**

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

**Lovlighet**

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

**Skjønnsvurderinger**

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



# Arealberegninger

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Aksjeleilighet | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 4.etasje | 66 | | | 66 | 6 |
| | Entré, gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom | | | | Balkong |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| | | Bod | | | |
| SUM | 66 | 5 | | 71 | 6 |
| | **Total bruksareal: 71 m²** | | | | |

## Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige plasser målt til ca 2,20 - 2,80 meter i leiligheten.

Balkong er oppmålt til 6 m2 (TBA).

Leiligheten disponerer en loftsbod.
Arealet i loftsbod måles til 22 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 m2 (BRA-e).

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

| Type dokumentasjon | Kommentar |
|---|---|
| Egenerklæringsskjema | Signert 15.06.2026. |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) | Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Situasjonsplan | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Energiattest | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Foreligger hos selger. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Foreligger hos selger. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. |

# Rapport

## Våtrom

Baderom renovert i 2007 og oppgradert med flis på flis og nytt inventar i 2025.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og flislagte vegger.
Malt himling med downlights.
Vegghengt innredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur.
Speil med belysning på vegg over servant.
Dusjnisje med innfellbare glassdører, regnfallsdusj og dusjarmatur.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vannrør av typen rør-i-rør system og kobberrør.
Synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk i gulv.
Naturlig avtrekk.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter | |
| TG 2 | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | Det registreres åpning rundt vann/avløpsrør i servantskap og tettesjiktet i veggen. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tilliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |
| | Tettesjiktets tilslutning til sluk | Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig, da det er støpt over deler av klemring. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak. |
| | Ventilasjon | Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.<br><br>Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |
| | Sanitærutstyr og innredning | Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig. |
| TGIU | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført | Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader. |



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk




Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført - Fuktsøk

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning fra 2024.
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av kompositt med ett-greps armatur.
Integrert komfyr i høyskap.
Nedfelt induksjonstopp med integrert kjøkkenventilator tilkoblet kullfilter.
Komfyrvakt er montert.
Integrert kjøleskap og fryser.
Integrert vinskap.
Integrert oppvaskmaskin.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Ventilator | Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent. |

## Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør og kobberrør.
Vanninntaksrør i kobber.
Leilighetens stoppekraner er plassert på bad.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er plassert i kjeller.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet fjernvarmeanlegg.

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

Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) | Radiatorer og tilhørende røropplegg i stue har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. |

## Andre rom

Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Stukkatur og ornamenter i enkelte rom.
Downlights i entré.
Hvite innerdører i slett utførelse.
Plassbygget garderobeskap i entré og begge soverom.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Overflate gulv | Det er registrert knirk i deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig. |

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Skorsteiner inne i boligen | Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). |

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

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

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

4.etasje

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | 4.etasje | I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm, og 14 mm i soverom 1. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk.

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

Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende

## Vinduer og ytterdører

Leiligheten har entrédør av tre med brannklasse EI30 og lydklasse 43dB fra 2024.
Dør mot baktrapp av tre med brannklasse EI30 og lydklasse 40dB fra 2024.
Balkongdør med karmer av tre og to-lags glass fra 2024.
Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 2024.

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

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

# Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 6 m2.
Bærende konstruksjoner av betong.
Rekkverk av betong.
Rekkverkshøyde er målt til ca 93 cm.
Utvendige stikkontakter og markise på balkong.

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

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS | Rekkverkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
Det registreres følgende:
Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

**Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn**

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

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

Nei.

**Forenklet vurdering av det elektriske anlegget**

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

**Spørsmål stilt til eier**

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

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

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

Bad i 2007, sikringsskap i 2015 og resterende el-anlegg i 2024.

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.

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

Nei.

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

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

**Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige**

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.
Overlastvern og måler er plassert i felles tavle i kjeller.
Leiligheten har delvis skjult/åpent elektrisk anlegg.

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

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

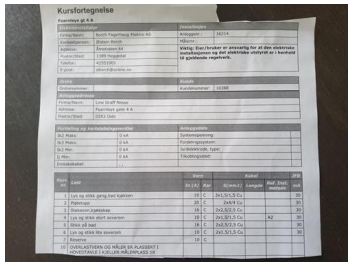
**Avklaring av behov for videre kontroll**

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

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

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

**Forenklet vurdering av lovlighetsforhold**

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

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

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

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold**

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

**Branntekniske forhold**

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

**Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige**

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

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

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

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

**Radon**

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

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

Ikke relevant.

**Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak**

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

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

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

**Geologiske forhold**

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

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

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

**Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold**

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Gyldighet

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

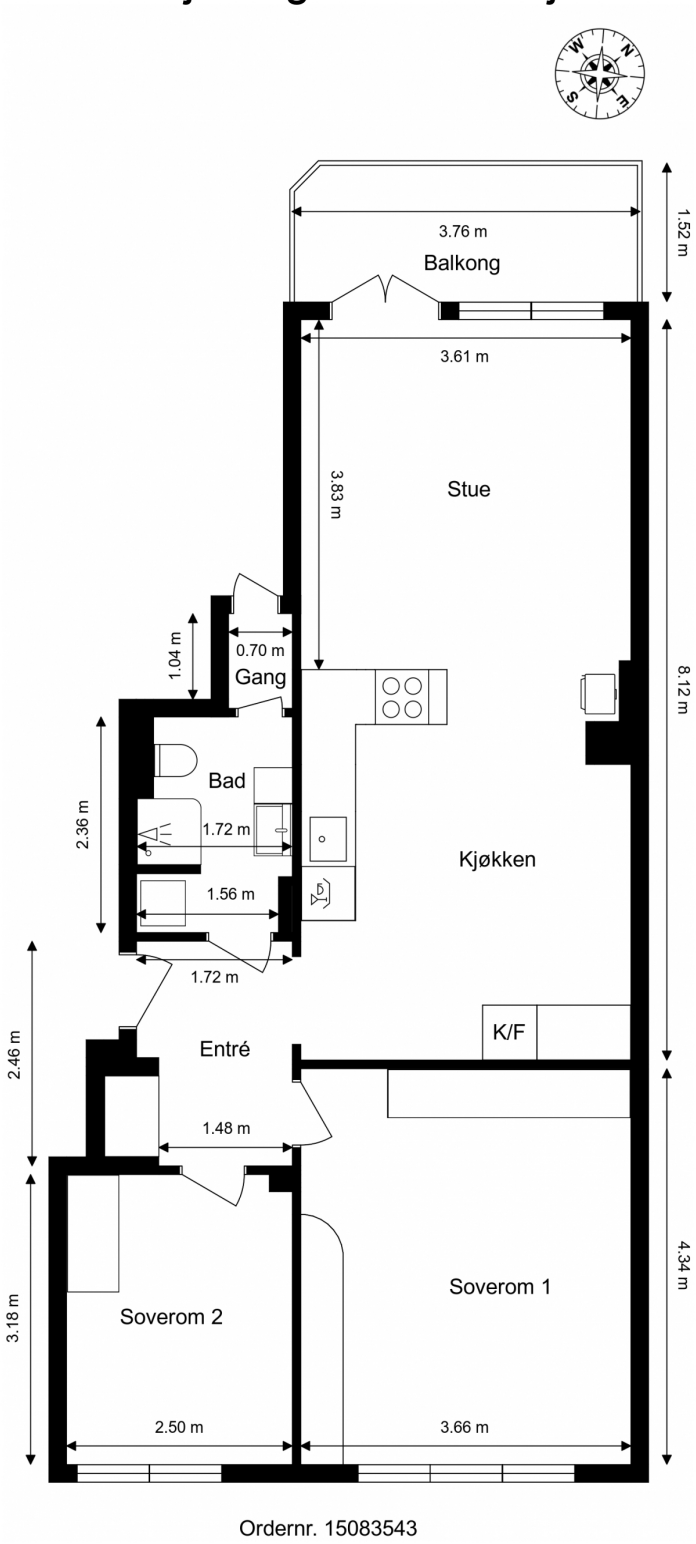


Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 40742506

# Fearnleys gate 4A, 0353 OSLO

## Aksjeleilighet - 4.etasje




Ordernr. 15083543

Anticimex

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

**ORDENSREGLER FOR FEARNLEYSGATE 4 AS**
**Pr 15.12.2023**

## 1. Generelt

1.1. Ordensreglene er et tillegg til vedtektene som inneholder plikter og rettigheter for alle i gården. Reglene er til for å sikre alle beboere ro, orden og et godt bomiljø hvor alle tar hensyn til hverandre.

1.2. Den enkelte eier er ansvarlig for at alle i egen husstand etterlever reglene, og at eventuelle besøkende eller leietakere som disponerer leiligheten gjøres kjent med og overholder disse.

1.3. Den enkelte eier er erstatningspliktig for enhver skade påført selskapets eiendom av beboere i egen leilighet eller andre besøkende som de har gitt adgang til eiendommen.

1.4. Utgifter gården måtte få til fjerning av beboers gjenstander, rot og søppel fra fellesområder eller i forbindelse med beboeres overtredelse av vedtekter og ordensreglene vil bli belastet den eier dette gjelder.

1.5. Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold og kan i ytterste konsekvens medføre tvangssalg.

1.6. Dersom det oppstår konflikt mellom beboere skal de berørte parter prøve å løse dette selv, før styret kontaktes.

1.7. Styret kan kun behandle skriftlige klager.

## 2. Bruksoverlating (fremleie)

2.1. Eier kan leie ut sin leilighet i henhold til Lov om borettslag og vedtektene etter godkjenning fra styret. Det er eieren som har ansvaret for at gjeldende lover og regler overholdes.

2.2. Eier skal informere styret om hvem som til enhver tid er leietaker, og oppgi kontaktdata til leietaker. Eier må også påse at leietaker har lest og forstått gårdens ordensregler.

## 3. Sikkerhet

3.1. Alle ytterdører, samt dører til loft, kjeller og luker til tak skal alltid holdes låst. Det samme gjelder postkasser og sikringsskap.

3.2. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via calling-anlegget eller inngangsdørene.

3.3. Eier har ansvar for at husstanden er utstyrt med fungerende, godkjent røykvarsler og brannslukningsapparat.

3.4. I fellesareal skal det ikke plasseres private eiendeler eller avfall..

3.5. Beboere som oppdager feil eller mangler ved gården eller gårdens utstyr som kan medføre risiko for personskade eller materielle skader må umiddelbart varsle styret eller gårdens vaktmesterselskap.

## 4. Ro og orden

4.1. Leilighetene og fellesareal må ikke benyttes på en slik måte at det er til sjenanse for andre beboere.

4.2. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. I dette tidsrommet må alle vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at musikkanlegg og høylytt tale samt aktivitet på balkong kan forstyrre andre.

4.3. Ta hensyn og gi beskjed på forhånd til naboer ved festligheter, oppussing eller lignende som kan medføre høy og/eller langvarig ubehagelig støy.

## 5. Dyrehold

5.1. Dyrehold må godkjennes av styret på forhånd.

5.2. Forutsatt at det ikke er til ulempe for øvrige beboere, og at eier tar tilstrekkelig hensyn når det gjelder støy, allergi, osv. vil dyrehold tillates.

**6. Indre orden**

6.1. Innvendige forandringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

6.2. Beboer bør rense alle sluk i leiligheten og på balkong minst 2 ganger årlig, og er ansvarlig for eventuelle skader som måtte følge av tette sluk.

6.3. Rømningsveier skal være lett tilgjengelige og ikke på noen måte blokkeres.

6.4. Hver leilighet har fått anvist bod(er) for oppbevaring. Beboerne må selv besørge renhold og holde boden låst. Gården har intet ansvar for det som oppbevares i boder.

6.5. Navneskilt på postkasse og ringetablå skal stemme overens med leilighetens beboere. Det er eiers ansvar å besørge dette etter gårdens/oppgangens designprofil.

6.6. Beboer skal fjerne snø og is fra balkong ved behov, og er ansvarlig for eventuelle skader som måtte følge av manglende fjerning.

6.7. Tap av nøkler som gir adgang til fellesareal skal meldes til styret omgående.

**7. Ytre orden**

7.1. Styrets godkjenning må innhentes forut for alle forandringer som har innvirkning på eiendommens utseende, så som maling, antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

7.2. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må festes forsvarlig.

7.3. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes fra balkong eller vinduer.

7.4. Det er tillatt å grille på balkong med gass- eller elektrisk grill, så sant dette skjer i henhold til gjeldende brannforskrifter og det tas hensyn til øvrige beboere.

**8. Fellesareal**

8.1. Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

8.2. Alle beboere har et felles ansvar for å bidra til at fellesområdene, både inne og ute, benyttes etter intensjonene og holdes rene og ryddige.

8.3. Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Ved røyking i utendørs fellesareal, herunder også på balkonger, må det tas hensyn til øvrige beboere.

**9. Avfallshåndtering**

9.1. Husholdningsavfall pakkes godt inn og kastes i «søppelhus» ved Fearnleys gt 6. Bruk kildesorteringsposer som fås gratis i matvarebutikkene. Alle poser skal knytes godt igjen for å unngå lukt.

9.2. Glass, hageavfall, eller farlig avfall som maling, brennende og lett antennelig avfall er IKKE restavfall og må bringes til godkjent returpunkt.

9.3. Papp og papir kastes i containere merket med ”Papir/papp” bak Fearnleys gt 6. Har du store mengder, må du sørge for å pakke det slik at det også er plass til andres papp og papir.

9.4. Annet avfall kan leveres gratis til mobil avfallsstasjon på Vestkanttorget. Her tar de blant annet imot batterier, elektrisk og elektronisk avfall, farlig avfall, metall, papp og kartong, tekstiler og sko samt andre gjenstander til ombruk.

**10. Regler for bruk av felles vaske- og tørkerom**

10.1. Vaske- og tørkerom er kun til bruk for gårdens beboere.

10.2. Vaskemaskinen skal KUN benyttes til vanlig tøyvask og IKKE til vask av sko, farging av tøy /eller annet tilsvarende «forurensende» for maskinen.

10.3. Unngå å legge for mye tøy i vaskemaskinen pr vask da for mye tøy medfører økt slitasje og at maskinen ikke fungerer optimalt.

10.4. Hold døren til vaskerommet lukket mens maskinen går.

10.5. Vaske- og tørkerom skal holdes ryddige og rene. Etterlat de slik du selv ønsker å finne dem.

10.6. Ikke la tørt tøy bli hengende i tørkerommet.

## 11. Parkering

11.1. Sykler kan parkeres og låses i ringer under portalene mot Fearnleys gt 2 og Ole Fladagers gt 10, eller i felles sykkelbod i kjelleren.

11.2. Parkering i atriet og på gårdsplass mellom Fearnleys gt 2 og Fearnleys gt 6/8 er ikke tillatt hverken for biler, motorsykler, scootere eller andre motordrevne framkomstmidler. Dette av hensyn til atkomst for utrykningskjøretøy og annen nødvendig prioritert tilbringertjeneste samt snøbrøyting og generell fremkommelighet for beboerne.

11.3. Det tillates imidlertid av- og påstigning, inn- og utlasting, bilvask, hjulskift og lignende, men kun for kortere tid og uten at det er til hinder for adkomst.

11.4. All ferdsel med motorkjøretøy i atriet og på gårdsplass må skje hensynsfullt og med spesiell oppmerksomhet på både fysiske begrensninger og eventuelle personer slik at skader unngås.

11.5. Unntak fra det generelle parkeringsforbudet kan ved behov for håndverkertjenester eller lignende tillates under følgende forutsetninger:

- a. beboer med behov må instruere fører(e) om gjeldende bestemmelser
- b. parkeringen skal ikke hindre tilgang for utrykningskjøretøy og annen ferdsel
- c. det tillates maksimalt 3 parkerte biler i atriet og 1 bil på gårdsplassen mellom Fearnleys gt 2 og Fearnleys gt 6/8
- d. i atriet skal slik parkering fortrinnsvis gjøres:
  - i. innerst ved B-oppgangen i Ole Fladagers gt 10, mot portalen under takterrassen (1 bil)
  - ii. langs Ole Fladagers gt 8 ved husveggen mot atriet (2 biler)
- e. på gårdsplassen mellom Fearnleys gt 2 og Fearnleys gt 6/8 skal det parkeres nært trapp og godt til siden mot Fearnleys gt 2
- f. slik parkering tillates kun i tidsrommet 0700-2300

11.6. Har man behov for mer enn en parkeringsplass iht angitte bestemmelser, skal gjennomføre omfattende rehabilitering, flytting eller lignende som medfører behov for annen eller langvarig plassering av container eller kjøretøy skal styret forhåndsvarsles om tidspunkt og årsak. Styret må da godkjenne plassering og varsle øvrige gårder om dette. I tillegg må det også ved slike tilfeller etterleves at container eller kjøretøy merkes tydelig med kontaktdata.

**VEDTEKTER**

**FOR**

**FEARNLEYSGATE 4 AS**

Orgnr: 934 556 690

Adresse: Fearnleys gate 4, 0353 OSLO - Gnr: 215.68.0.0.

Vedtatt første gang i 1932, endret 16.09.2014, endret 16.09.2015 og sist endret 25.06.2019

## 1. Innledende bestemmelser

### 1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Fearnleysgate 4 AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen leilighet i selskapets eiendom.

### 1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

## 2. Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

### 2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 138.500 – etthundreogtrettiåttetusenfemhundre – fordelt på 554 aksjer á kr 250 fullt innbetalt og lydende på navn.

Aksjene er fordelt på 21 aksjeporteføljer, hver med fra 10 til 58 aksjer. Til hver aksjeporteføljе er det knyttet bruksrett til en bestemt leilighet i selskapets eiendom. Tilknytning fremgår av vedlegg til vedtektene «Sammenheng leiligheter, aksjer og fordelingsnøkkel felleskostnader».

Aksjene skal ikke registreres i verdipapirsentralen.

### 2.2 Aksjeeiere

Bare fysiske personer kan være aksjeeiere. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir bruksrett til en bestemt leilighet.

### 2.3 Sameie i aksjer

Bare personer som bor eller skal bo i leiligheten kan bli sameier i aksjer. Hvis en eller flere av sameierne ikke bor i leiligheten skal det regnes som bruksoverlating som må godkjennes av styret, jf. vedtektenes punkt 3.2.

### 2.4 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2. Godkjenning kan likevel ikke nektes for eierskifte ved arv, eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest en måned etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke leiligheten før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjene.

## 3. Borett og bruksoverlating

### 3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksjeeier gis enerett til å bruke den leilighet i selskapets eiendom som spesifisert i aksjebok for respektive aksjer, samt rett til å bruke fellesareal på vanlig måte.

Aksjeeier med bruksrett til leilighet i oppgang A (H0401) som ligger på samme gulv som terrassen over fløy mellom Fearnleys gate 4 og Fearnleys gate 2 har bruksrett til hele terrassen, og vedlikehold av denne påhviler i sin helhet denne aksjeeieren.

Aksjeeieren skal behandle leiligheten og fellesareal med tilbørlig aktsomhet, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere.

Aksjeeier kan ikke benytte leiligheten til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

### 3.2 Overlating av bruken

Aksjeeier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre ut over det som følger av borettslagslovens §§ 5-4, 5-5 og 5-6.

### 3.3 Søknad om godkjenning

Har selskapet ikke svart på skriftlig søknad om overlating av bruk innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er overlating av bruk å anse som godkjent.

### 3.4 Aksjeeiers ansvar

Aksjeeier som har overlatt bruken av leiligheten til andre er fremdeles ansvarlig overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

## 4. Vedlikehold

### 4.1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde leiligheten og eventuelt uteareal/fellesareal som er tillagt denne i forsvarlig stand. Det innebærer plikt til å vedlikeholde slikt som balkong, vinduer (inkludert utskifting av knuste ruter), rør (fram til selskapets felles-/hovedledninger), ledninger (fra og med leilighetens hovedsikring), inventar, utstyr, apparater og innvendige flater.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til leiligheten, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Aksjeeier har også ansvaret for å holde sluk og avløp åpne, inkludert nødvendig oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning til/fra egen vannlås og fram til selskapets felles-/hovedledning.

Aksjeeieren skal holde leiligheten fri for insekter og skadedyr.

Ny aksjeeier har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

Oppdager aksjeeieren skade i leiligheten som selskapet er ansvarlig for å utbedre plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 4.2 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom leiligheten. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom leiligheten dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av leiligheten.

Aksjeeieren skal gjøre leiligheten tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av leiligheten.

### 4.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser eller andre endringer av fasade, endring av utvendige farger og liknende skal primært skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før slikt samtykke er gitt.

Aksjeeier har ikke, uten på forhånd å ha innhentet skriftlig godkjenning fra styret, rett til å foreta noen forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesareal. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke. Styret kan pålegge aksjeeier å velge løsninger bestemt av styret, for eksempel vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Når aksjeeier selv ønsker å få utført arbeid hvor det er nødvendig å innhente tillatelse fra offentlige myndigheter skal disse, samt skriftlige uttalelser fra fagpersonell, fremskaffes først og vedlegges søknad om godkjenning fra styret.

Aksjeeier plikter å la alt arbeid som krever autorisasjon, for eksempel rørleggerarbeid, arbeid med det elektriske anlegget og endringer som kan svekke bærekonstruksjoner, bli utført av autoriserte firma med ansvarsforsikring.

Nåværende aksjeeier er ansvarlig for at alle tidligere endringer gjennomført i regi av aksjeeier er i henhold til vedtak på generalforsamling og gjeldende regelverk på det tidspunktet endringen ble gjort.

Ved større vedlikeholdsprosjekter plikter aksjeeier å melde tiltaket til styret, sørge for informasjon til berørte beboere, samt til enhver tid under byggeperioden holde fellesareal ryddige og rene. Arbeidene skal ikke være til vesentlig sjenanse for øvrige beboere. Alle tiltak må være i henhold til gjeldende regelverk.

### 4.4 Skader og forsikring

Selskapets eiendom er forsikret gjennom en felles huseierforsikring. Den enkelte aksjeeier skal selv tegne egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre i egen leilighet.

Oppstår det skade i en leilighet som følge av svikt i felles bygningsmessige bestanddeler, utstyr eller apparater som aksjeeier ikke har vedlikeholdsansvaret for (jfr. vedtektenes punkt 4) skal selskapet betale egenandelen dersom skaden dekkes av selskapets forsikring. Har skaden ikke forsikringsdekning skal selskapet dekke utbedringskostnadene i sin helhet.

Ved skade i en leilighet som skyldes svikt i bygningsdeler, utstyr eller apparater som aksjeeier har vedlikeholds- eller fornyelsesplikt for, skal egenandelen betales av aksjeeieren. Det samme gjelder utbedringskostnader for slike skader som ikke dekkes av forsikringen.

## 5. Felleskostnader

### 5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnadene i selskapet er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder kun enkelte leiligheter, så som oppvarming og varmt vann, vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene fordeles mellom aksjeeierne ut fra gjeldende fordelingsnøkkel. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk. Dette gjelder for eksempel eiendomsskatt som er knyttet til spesifikk leilighet som skatteobjekt.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

### 5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## 6. Mislighold

### 6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjene. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se vedtektenes punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

### 6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av leiligheten etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se vedtektenes punkt 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

## 7. Generalforsamling og styre

### 7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

### 7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Leietakere kan være tilstede på generalforsamlingen og har da rett til å uttale seg.

### 7.3 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

### 7.4 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

### 7.5 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene. Aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjelovens §§ 5-18, 5-19 og 5-20 eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjeeierne og oppbevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

### 7.6 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styremedlemmene skal være aksjeeiere og må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør tre år om gangen. Det velges ett nytt styremedlem, samt to varamedlemmer pr år. Styret velger selv sin leder.

### 7.7 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtektene er lagt til andre organer.

### 7.8 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel.

### 7.9 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

## 8. Revisjon

Selskapet har vedtatt fravalg av revisor iht aksjelovens § 7-6.

## 9. Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

Med mindre annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 og lov om borettslag av 06.06.2003 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

# Fearnleysgate 4 AS - Orgnr: 934 556 690

Fearnleys gt 4, 0353 OSLO - Gnr: 215.68.0.0

Sammenheng leiligheter, aksjer og fordelingsnøkkel felleskostnader

| Leilighet | | | Aksje- | | | | Teller |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oppgang | Etasje | Bolignr | Boenhetsnr | Nr | Antall | Totalt | felleskost |
| A | 1. | H0101 | 00001 | 507 - 518 | 12 | 13 | 383 441 |
| | | | | 544 | 1 | | |
| | | H0102 | 00002 | 491 - 506 | 16 | 17 | 445 694 |
| | | | | 543 | 1 | | |
| | 2. | H0201 | 00003 | 1 - 56 | 56 | 58 | 822 326 |
| | | | | 519 - 520 | 2 | | |
| | | H0202 | 00004 | 57 - 76 | 20 | 21 | 424 100 |
| | | | | 521 | 1 | | |
| | 3. | H0301 | 00005 | 159 - 214 | 56 | 58 | 814 544 |
| | | | | 526 - 527 | 2 | | |
| | | H0302 | 00006 | 215 - 236 | 22 | 23 | 424 100 |
| | | | | 528 | 1 | | |
| | 4. | H0401 | 00007 | 325 - 380 | 56 | 58 | 814 544 |
| | | | | 535 - 536 | 2 | | |
| | | H0402 | 00008 | 381 - 402 | 22 | 23 | 434 994 |
| | | | | 537 | 1 | | |
| B | 1. | n/a | | | | | |
| | 2. | H0201 | 00009 | 77 - 100 | 24 | 25 | 484 018 |
| | | | | 522 | 1 | | |
| | | H0202 | 00010 | 101 - 124 | 24 | 25 | 484 018 |
| | | | | 523 | 1 | | |
| | 3. | H0301 | 00011 | 237 - 262 | 26 | 28 | 484 018 |
| | | | | 529 - 530 | 2 | | |
| | | H0302 | 00012 | 263 - 288 | 26 | 28 | 484 018 |
| | | | | 531 - 532 | 2 | | |
| | 4. | H0401 | 00013 | 403 - 428 | 26 | 28 | 503 084 |
| | | | | 538 - 539 | 2 | | |
| | | H0402 | 00014 | 429 - 454 | 26 | 27 | 484 018 |
| | | | | 540 | 1 | | |
| C | 1. | H0101 | 00021 | 545-554 | 10 | 10 | 330 001 |
| | | | | | | | |
| | 2. | H0201 | 00015 | 142 - 158 | 17 | 18 | 418 847 |
| | | | | 525 | 1 | | |
| | | H0202 | 00016 | 125 - 141 | 17 | 18 | 418 847 |
| | | | | 524 | 1 | | |
| | 3. | H0301 | 00017 | 307 - 324 | 18 | 19 | 418 847 |
| | | | | 534 | 1 | | |
| | | H0302 | 00018 | 289 - 306 | 18 | 19 | 418 847 |
| | | | | 533 | 1 | | |
| | 4. | H0401 | 00019 | 473 - 490 | 18 | 19 | 418 847 |
| | | | | 542 | 1 | | |
| | | H0402 | 00020 | 455 - 472 | 18 | 19 | 418 847 |
| | | | | 541 | 1 | | |
| | | | | | Sum | 554 | 10 330 000 |

Til aksjonærene i Fearnleysgate 4 AS

**INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I FEARNLEYSGATE 4 AS**

Tid: Torsdag 18. juni 2026, kl 18.00
Sted: Digitalt møte på Teams (møteinvitasjon sendes som egen e-post)

**D A G S O R D E N**

1. KONSTITUERING
   a. Navnefortegnelse og fullmakter
   b. Valg av referent og protokollunderskriver
   c. Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSRAPPORT
   a. Styrets årsberetning
   b. Selskapets regnskap for 2025
   c. Selskapets budsjett for 2026

3. HOVEDPLAN VEDLIKEHOLD 2026-2036

4. VALG
   a. Valg av styre- og varamedlemmer

På generalforsamlingen kan begge ektefeller / samboere møte, men kun en har stemmerett. Framleietagere har rett til å møte, men er uten stemmerett med mindre det foreligger fullmakt. Dersom man ikke har mulighet til å møte ber vi om at fullmakt gis til styret v/styreleder Kjell A. Selnæs eller annen person.

Oslo, den 9. juni 2026

For Fearnleysgate 4 AS

Kjell A. Selnæs /s/
styreleder

**VEDLEGG**
1. Fullmaktsskjema
2. Årsberetning
3. Årsregnskap
   a. Resultatregnskap 2025 og disponible midler, samt budsjett for 2026
   b. Balanse pr 31.12.2025
   c. Noter til regnskapet
4. Hovedplan vedlikehold 2026-2036
5. Vedtekter Fearnleysgate 4 AS
6. Husordensregler Fearnleys gate 4

**FULLMAKT FEARNLEYSGATE 4 AS – GENERALFORSAMLING 18. JUNI 2026**

Dersom en aksjonær ikke har mulighet til å møte på generalforsamlingen ber vi om at fullmakt gis til styret v/styreleder Kjell A. Selnæs, eller eventuelt annen spesifisert person. Dette kan gjøres ved å sende en e-post til styreleder som tydelig uttrykker dette, eller ved å levere vedlagte skjema i utfylt og underskrevet stand før generalforsamlingens start.

Utfylt skjema returneres til:
*Fearnleysgate 4 AS*
*v/ styreleder Kjell A. Selnæs*
*Fearnleys gt 4 B*
*0353 Oslo*

Alternativt: *kjell.selnaes@gmail.com*

**FULLMAKT**

Undertegnede aksjonær i Fearnleysgate 4 AS gir herved

☐ Styreleder Kjell A. Selnæs .....

☐ (Navn) .....

fullmakt til å delta og stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i Fearnleysgate 4 AS den 18. juni 2026.

Hvis signert skjema ikke klart spesifiserer hvem fullmakten er gitt til antas det at den er ment til styreleder.

Oslo, den .....

(Navn) .....
(Navn med blokkbokstaver)

# ÅRSBERETNING FOR FEARNLEYSGATE 4 AS FOR 2025

Gårdsnr: 215, Bruksnr: 68, Organisasjonsnr: 934 556 690

## 1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Fearnleysgate 4 AS er et boligaksjeselskap og har som hovedformål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom. I tillegg organiserer og forvalter selskapet andre tiltak som har sammenheng med aksjeeiernes borett. Fearnleysgate 4 AS ligger i Frogner bydel i Oslo kommune.

## 2. ARBEIDSMILJØ

Selskapet har ingen ansatte. For utførelse av vaktmestertjenester og renhold har selskapet en avtale med ekstern leverandør – «AS Alt i Vaktmestertjenester» (AiV). Det er ikke registrert sykefravær, skader eller ulykker relatert til virksomheten i løpet av perioden.

## 3. LIKESTILLING

Selskapet er positiv til likestilling og bestreber likestilling i styret. Selskapets styre har i perioden bestått av 2 kvinner og 1 mann. Styrets leder er mann.

## 4. PÅVIRKNING AV YTRE MILJØ

Selskapet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad ut over det som må ansees normalt for et boligselskap. Tilknytning til fjernvarme, gjennomført utskifting av vinduer, isolering av kryploft og oppgradering til LED-belysning er gjennomførte tiltak som medfører forbedret miljøprestasjon.

## 5. TILLITSVALGTE

Selskapets styre har etter generalforsamling 10. juni 2025 bestått av:

- Styreleder Kjell A. Selnæs
- Styremedlem Liv-Kari B. Chinga
- Styremedlem Helene Granerud

- Varamedlem Kristin Ourom
- Varamedlem Ulrik Hallén Øen

## 6. STYRETS ARBEID

### 6.1 Administrasjon

Styret har avholdt 4 styremøter i 2025 og 17 andre møter med blant annet leverandører ifm befaringer og oppfølging av leveranser. Det har også vært hyppig kontakt via e-post og telefon, både internt i styret og med gårdens leverandører samt nabogårder, i forbindelse med daglig drift av selskapet.

## 6.2 Viktigste/største saker ut over ordinær drift i 2025

### *6.2.1 Vindusutskifting*

De siste 3 vinduene i oppgang C som først ble levert med feil slagretning ble montert i februar 2025. Styret besluttet etter dialog med IB og blikkenslager utskifting av alle vannbrettbeslag, dvs også for de vinduene som ikke ble skiftet ut. Blikkenslager påbegynte montering av nye vannbrettbeslag i kobber i desember 2024, men gjenstående arbeid ble satt på hold i januar 2025 når blikkenslager meldte om mulighet for redusert kostnad hvis arbeidet kunne kombineres med planlagt rehabilitering av tak.

Montering av vannbrettbeslag fortsatte fra mai 2025, men ferdigstilling trakk noe ut i tid og siste beslag ble montert først på nyåret 2026.

### *6.2.2 Maling vinduer kjeller og baktrapp*

Det ble gjennomført utvendig maling av kjellervinduene samt vinduer i baktrapp oppgang A.

### *6.2.3 Takprosjekt*

Takpartneren Knudsen påbegynte rehabilitering av taket i mai 2025. Løse teglstener ble festet, skader i murverk forårsaket av nedbør og frost samt dårlige teglfuger i skorsteiner ble utbedret, i tillegg til montering av beslag, ny takpapp osv. Alt iht kontrakt.

I mai oppstod det en vannlekkasje som rammet 3 leiligheter i oppgang B-høyre side. TPK rykket ut både lørdag 24. og søndag 25.mai for å utføre tiltak. Lekkasjen oppstod øverst på et taknedløp plassert i innerhjørnet mellom B og C oppgang hvor nedløpskum ikke var tilkoblet nedløpet. Det kom inn en del vann i flere leiligheter som rant ut gjennom bl.a. vindusgerikter og toppforing. TPK påtok seg det fulle ansvaret og utbedret skader på soverom i B-H0202.

Kryploft over oppgang C ble kontrollert. Lufting virket OK, men isolasjon var kun sydde matter fra taket ble ombygd i 1949. Det ble innhentet tilbud på etterisolering fra to ulike leverandører og billigste leverandør valgt. Etterisolering med 20 cm løsblåst mineralull ble utført i august.

Taklukene ble rehabilitert og ser nå tilnærmet originale ut. De ble imidlertid montert slik at åpningen ble trangere enn før fordi lukene var forskjøvet ca 5 cm i forhold til åpningen. Vi har reklamert på dette og det gjenstår fortsatt å utbedre.

I forbindelse med riving av stillaser oppsto det hakk/riss i et par balkonger som ble kompensert med prisavslag fra TPK.

I august 2025 ble det oppdaget en råteskade i loftsbod over oppgang B. Det viste seg å være en synlig grop fra utsiden og tydelig svikt i bordtaket rundt takluken. Skaden burde vært oppdaget og meldt inn av taktekker i forbindelse med sveising av takbelegget. Det ble innhentet tilbud på utbedring fra to ulike leverandører. Billigste leverandør startet utbedringen, men ga opp etter to dager og avsluttet uten å fakturere for utført arbeid. Alternativ leverandør ble innkalt og gjennomførte utbedringen iht inngitt tilbud i januar 2026.

Det ble montert duepigger på gesims rundt flatt tak over oppgang A for å redusere risiko for at fugler etablerer reir på taket. TPK reetablerte også manglende luftekanal i tørkerommet, og ødelagte veggventiler på fasade mot Fearnleys gate.

I februar 2026 ble det oppdaget store blærer i vindusforing på soverom i B-H0202, hvor TPK utbedret skade etter vannlekkasje i mai 2025. Skadene hadde vært skjult bak en gardin, så usikkert når blærene oppstod. Dette ble det reklamert på. TPK avventet for å sikre at det ikke var en aktiv lekkasje og forholdet gjenstår fortsatt å utbedre.

*6.2.4 Oppfølgingssak*

Leilighet A-H0301 meldte i september 2023 om vannlekkasje via taklampe i soverom under takterrasse ved portal i oppgang A. Rapport fra IB i februar 2024 konkluderte at lekkasje skyldes mangelfull membranoppkant/-avslutning langs dørterskel og bemerker at skyvedør hos A-H0401 er montert i lavere høyde enn anbefalt. I juni 2025 var det på nytt vanninntrenging i A-H0301. Beslag ved dørterskel ble da demontert og undersøkelser avdekket grove mangler med membranavslutningen rundt terrassedør og ikke forskriftsmessig utført terskelbeslag. Dette ble utbedret i regi av eier A-H0401. Dersom det i fremtiden oppstår nye lekkasjer i det samme lampepunktet må beslag demonteres på nytt.

*6.2.5 Vannlekkasje fra bad i oppgang B*

I januar 2025 ble det meldt om vannlekkasje i tak baderom B-H0202. Forsikringsselskapets takstmann konkluderte at dette skyldes utett sluk i B-H0302. Forsikringen dekker ikke skade i utett våtrom, eller kostnader med å oppgradere dette våtrommet slik at det blir tett. Det må eier sørge for. Forsikringen dekker imidlertid skader som skyldes lekkasje fra et utett våtrom. Her ville de likevel ikke utbetale erstatning før badet i B-H0301 var i forskriftsmessig stand, pga stor fare for gjentatte vannskader. Etter lang planlegging ble det i januar 2026 iverksatt full rehabilitering av bad i B-H0301, og dette er ferdigstilt i april 2026.

*6.2.6 Uteareal*

Vi har tidvis hatt utfordringer med at det flyter over rundt papirdunkene som vi deler med FG6/8. Dette skyldes blant annet at esker ikke alltid brettes sammen, samt at personer som ikke bor i FG4 eller FG6/8 etterlater avfall der. Styret har derfor i dialog med FG6/8 konkludert at det må etableres et hus med låsbart innkast, også for papirdunkene.

Beboere med barnevogn og sykler sliter med å komme opp gangvei ved siden av trapp foran gården (på FG6/8s eiendom). Det er vasket bort mye grus der de siste årene og noe må gjøres for å bedre fremkommelighet. Mulige løsninger er undersøkt og det beste alternativet synes å være etablering av grusarmeringsmatter og påfyll av grus, ved egeninnsats på dugnad. Styret har tatt opp dette med FG6/8 som er positive til et samarbeid om dette tiltaket.

Når det gjelder uteareal ellers ble det gjennomført dugnad med godt oppmøte i mai 2025, og disse er som vanlig fulgt opp av vaktmester iht avtale. Styret har fortsatt god dialog med alle nabogårdene og har registrert økende interesse for felles løsninger, spesielt mtp vedlikehold. Vi venter fortsatt på forslag til plan etter tilbud fra Jarmund på GF i 2019, og gjennomført befaring i mai 2020. Den vil definitivt være interessant å ha med inn i en mer konkret dialog om løsninger med våre naboer.

## 7. SELSKAPETS DRIFT OG ØKONOMI

### 7.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for Fearnleysgate 4 AS er i henhold til tidligere vedtak på generalforsamling og kontrakt utført av Byggforvaltning AS fra og med 1. september 2009.

Fearnleysgate 4 AS er i henhold til tidligere vedtak på generalforsamling fritatt for revisjon fra og med regnskapsåret 2012.

### 7.2 Selskapets eiendomsmasse og forsikring

Fearnleys gate 4 består av totalt 21 leiligheter fordelt på hhv 8 i oppgang A, 6 i oppgang B og 7 i oppgang C.

Selskapets eiendom er fullverdiforsikret med bygningskasko i if. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre, slik forsikring må tegnes individuelt av den enkelte beboer. Hvis selskapets forsikring skal benyttes må beboerne snarest ta kontakt med styret, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet. Det ble meldt 1 skade i 2025.

### 7.3 Boligomsetning og fremleie

I 2025 er ingen av selskapets leiligheter omsatt. Leilighetene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for leilighetene hverken hos styret eller forretningsfører. Hvis noen ønsker takst må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

Pr 31.12.2025 var 4 av selskapets leiligheter ikke bebodd av eiere, men fremleid til leietakere (A-H0102, A-H0202, B-H0302 og C-H0201).

### 7.4 Økonomi

#### *7.4.1 Bemerkninger til årsregnskapet for 2025*

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og det er pt ingen forhold som skulle tilsi noe annet i overskuelig framtid.

Resultatregnskapet for 2025 viser et driftsresultat på kr -1 808 730. Underskuddet skyldes gjennomføring av nødvendig vedlikehold for å sikre eiendommens langsiktige verdi og funksjonalitet. Forskjellen mot budsjett på kr -1 943 675 skyldes primært lavere energikostnader. Både fjernvarmekostnad og strøm ble lavere enn foregående år pga lavere forbruk, og fordi styret besluttet å bestille norgespris på både fjernvarme og strøm fra oktober 2025.

Likviditeten i selskapet har vært tilfredsstillende i 2025. Pr 31. desember 2025 hadde selskapet kr 180 003 i disponible midler og kr 166 663 innestående i bank, hvorav kr 142 196 på plasseringskonto. Styret foreslår at selskapets disponible midler overføres til neste års drift.

Styret mener at gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet. For øvrig vises det til regnskapet og opplysninger gitt i noter.

#### *7.4.2 Budsjett for 2026*

Styret har satt opp et budsjett med forventede inntekter og kostnader for 2026. Tallene er vist som egen kolonne i resultatregnskapet, inkludert oversikt over disponible midler. Det er tatt hensyn til allerede kjente endringer og generell prisstigning. Budsjettert inntekt baserer seg på dagens felleskostnader, samt en økning av disse på 5% fra 1. juli 2026 vedtatt av styret for å hensynta generell prisstigning og fremtidig nødvendig vedlikehold iht vedlikeholdsplan. I 2026 vil styret prioritere utbedring av ringetablå/porttelefon samt nødvendige tiltak på uteareal omtalt under pkt 6.2.6. Budsjettet gir en forventet reduksjon i disponible midler på kr -175 190.

## 8. ØVRIGE FORHOLD

Det er ingen aksjonærer som eier mer enn 20% av aksjene. Styret innehar det antall aksjer som samsvarer med styremedlemmenes borett til sine respektive leiligheter. Dette forholder seg som følger:

- Kjell A. Selnæs 4,87 %
- Liv-Kari B. Chinga 3,25 %
- Helene Granerud 4,15 %

Oslo, den 28. april 2026

| | | |
|---|---|---|
| Liv-Kari B. Chinga /s/<br>styremedlem | Kjell A. Selnæs /s/<br>styreleder | Helene Granerud /s/<br>Styremedlem |

# Fearnleysgate 4 AS

## Resultatregnskap pr. 31.12.2025

| | Note | REGNSKAP 2025 | REGNSKAP 2024 | BUDSJETT 2025 | BUDSJETT 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter og driftskostnader** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | **2** | 1 489 392 | 1 418 460 | 1 489 325 | 1 563 810 |
| Andre inntekter | **3** | 2 000 | 24 250 | - | - |
| Sum driftsinntekter | | **1 491 392** | **1 442 710** | **1 489 325** | **1 563 810** |
| Nettleie/strøm | | 10 752 | 12 768 | 15 000 | 10 000 |
| Fjernvarme | | 345 136 | 393 805 | 400 000 | 275 000 |
| Kommunale avgifter | | 248 830 | 228 362 | 265 000 | 265 000 |
| Renhold | **4** | 53 382 | 51 030 | 55 000 | 57 000 |
| Avfallscontainer | | 5 588 | 7 873 | 10 000 | 10 000 |
| Driftsmatriell | **5** | 6 743 | 12 950 | 10 000 | 10 000 |
| Reparasjon/vedlikehold | **6** | 2 179 592 | 3 422 001 | 2 200 000 | 525 000 |
| Snøbrøyting, isfjerning og grøntanlegg | **4** | 18 348 | 26 846 | 25 000 | 25 000 |
| Vaktmestertjenester | **4** | 85 250 | 81 461 | 87 000 | 90 000 |
| Vaktmester, div arbeider | | 1 227 | 6 031 | 10 000 | 10 000 |
| Regnskaps- og forretningsførsel | **7** | 58 675 | 57 320 | 60 000 | 62 000 |
| Andre honorarer | **8** | 31 302 | 35 131 | 50 000 | 50 000 |
| Bredbånd/TV | | 117 916 | 109 864 | 116 000 | 135 000 |
| Forsikringer | | 132 598 | 118 497 | 125 000 | 145 000 |
| Kontigenter | | 2 200 | 2 130 | 2 500 | 2 500 |
| Andre driftskostnader | **9** | 2 584 | 1 225 | 2 500 | 2 500 |
| Sum driftskostnader | | **3 300 122** | **4 567 296** | **3 433 000** | **1 674 000** |
| **Driftsresultat** | | **-1 808 730** | **-3 124 586** | **-1 943 675** | **-110 190** |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | | | |
| Renteinntekter | | 38 574 | 33 960 | 35 000 | - |
| Rentekostnader | | -337 605 | -268 073 | -336 000 | -327 000 |
| Andre finanskostnader | | -3 643 | -2 757 | -4 000 | -4 000 |
| Resultat av finansposter | | **-302 673** | **-236 870** | -305 000 | **-331 000** |
| **PERIODENS RESULTAT** | | **-2 111 404** | **-3 361 456** | **-2 248 675** | **-441 190** |

## Disponible midler

| | Note | REGNSKAP 2025 | REGNSKAP 2024 | BUDSJETT 2025 | BUDSJETT 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr 01.01.** | | **2 525 383** | **2 433 649** | **2 525 383** | **180 003** |
| *B. Endring i disponible midler* | | | | | |
| Årets resultat (resultatregnskap) | | -2 111 404 | -3 361 456 | -2 248 675 | -441 190 |
| Opptak Langsiktig lån | | - | 7 000 000 | - | 500 000 |
| Fradrag for avdrag på langsiktig lån | **12** | -233 976 | -3 546 810 | -234 000 | -234 000 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | | **-2 345 380** | **91 734** | -2 482 675 | -175 190 |
| **C. Disponible midler pr 31.12.** | | **180 003** | **2 525 383** | 42 708 | 4 813 |
| *C. Spesifikasjon av disponible midler* | | | | | |
| Omløpsmidler | | 268 491 | 2 642 362 | | |
| Kortsiktig gjeld | | 88 488 | 116 979 | | |
| **C. Disponible midler pr 31.12.** | | **180 003** | **2 525 383** | | |

# Fearnleysgate 4 AS

## Balanse pr. 31.12.2025

| | Note | Balanse 2025 | Balanse 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Bygninger | | 454 765 | 454 765 |
| Tomt | | 62 000 | 62 000 |
| **Sum anleggsmidler** | | **516 765** | **516 765** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 34 613 | 37 319 |
| Forskuddsbetalte kostnader | **10** | 67 215 | 56 361 |
| Driftskonto | | 24 467 | 512 555 |
| Plasseringskonto | | 142 196 | 2 036 126 |
| **Sum omløpsmidler** | | **268 491** | **2 642 362** |
| **SUM EIENDELER** | | **785 256** | **3 159 126** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Aksjekapital | **11** | 138 500 | 138 500 |
| Annen egenkapital | | -5 601 190 | -2 239 734 |
| Overkursfond | | 1 504 837 | 1 504 837 |
| Årets resultat | | -2 111 404 | -3 361 456 |
| **Sum egenkapital** | | **-6 069 257** | **-3 957 853** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantelån | **12** | 6 766 024 | 7 000 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **6 766 024** | **7 000 000** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | **13** | 60 330 | 83 241 |
| Påløpte, ikke forfalte renter | | 28 158 | 33 738 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **88 488** | **116 979** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **785 256** | **3 159 126** |

Oslo, 28. april 2025
Styret for Fearnleysgate 4 AS

Liv-Kari B. Chinga /s/
styremedlem

Helene Granerud /s/
styremedlem

Kjell A. Selnæs /s/
styreleder

# Fearnleysgate 4 AS

## Noter til regnskap pr. 31.12.25

**Note 1 - Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

a) Driftsinntekter
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

d) Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**Note 2 - Innkrevde felleskostnader**
Felleskostnadene ble økt med 5% fra 1. juli 2025

| **Note 3 - Andre inntekter** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Skadeoppgjør fra IF | - | 21 250 |
| Dugnadsbidrag | 2 000 | 3 000 |
| **Sum** | **2 000** | **24 250** |

**Note 4 - Renhold, snørydding og vaktmestertjenester**
Alle beløpene gjelder arbeid utført av Alt i Vaktmestertjenester AS. Dette iht avtale som omfatter vedlikehold av grøntanlegg/utemiljø, snørydding/strøing, kontroll av sentralvarme, annet generelt ettersyn og enkelt vedlikehold av gården samt renhold av trappeoppganger.

**Note 5 - Driftsmateriell**
Diverse forbruksmateriell innkjøpt gjennom året som issmelt, rengjøringsmidler, søppelsekker, kalk, lyspærer etc.

| **Note 6 - Reparasjon/vedlikehold** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| *a. Generelt* | | |
| Kontroll brannslukkere | 2 560 | 1 716 |
| Service/oppgradering varmeanlegg | 3 063 | 4 188 |
| Maling av vinduer utvendig / oppganger | 16 502 | 325 198 |
| Oppgradering oppgangsbelysning | - | 52 125 |
| Undersøkelse lekkasje takterrasse | - | 1 500 |
| Rengjøring overlysglass | - | 13 750 |
| *Sum generelt* | *22 124* | *398 476* |
| *b. Vindusutskifting* | | |
| Gebyr for tiltak, Oslo Kommune | - | 46 770 |
| Murarbeid feste løse murstein | - | 9 288 |
| Gebyr ferdigattest, Oslo Kommune | - | 1 400 |
| Rådgivningsbistand vindusprosjekt | 37 813 | 282 231 |
| Utskifting av vinduer og balkongdører, inkludert vannbrettbeslag | 325 000 | 2 683 836 |
| *Sum vindusutskifting* | *362 813* | *3 023 525* |
| *c. Takprosjekt* | | |
| Rehabilitering av yttertak, beslag mm | 1 462 500 | - |
| Isolering av kryploft | 40 000 | - |
| Honorar rådgivningsbistand, takprosjekt | 292 155 | - |
| *Sum takprosjekt* | *1 794 655* | - |
| **Sum totalt** | **2 179 592** | **3 422 001** |

# Fearnleysgate 4 AS

## Noter til regnskap pr. 31.12.25

| **Note 7 - Forretningsførsel** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Forretningsførerhonorar | 12 085 | 11 805 |
| Regnskapførerhonorar | 46 590 | 45 515 |
| **Sum** | **58 675** | **57 320** |

| **Note 8 - Andre honorarer** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Rådgivningsbistand vedlikehold | 27 563 | - |
| Rådgivningsbistand lekkasjesak | 3 738 | 16 881 |
| Rådgivningsbistand oppganger | - | 18 250 |
| **Sum** | **31 301** | **35 131** |

| **Note 9 - Andre kostnader** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Tinglysningsgebyr | - | 500 |
| Korreksjon kundereskontro | 210 | 105 |
| Diverse porto | 506 | 620 |
| Utlegg dugnad | 1 383 | - |
| Mva vedr inkassosaker | 485 | - |
| **Sum** | **2 584** | **1 225** |

| **Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Telia Bredbånd/TV | 67 215 | 56 361 |
| **Sum** | **67 215** | **56 361** |

| **Note 11 - Aksjekapital** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Aksjer / Aksjekapital - hver aksje pålydende kr 250 | 138 500 | 138 500 |

Styremedlemmene eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

| **Note 12 - Pantegjeld** | | | **2025** | **2024** |
|---|---|---|---|---|
| Kreditor | DNB Bank ASA | Opprinnelig lånebeløp | 7 000 000 | 4 000 000 |
| Lånenummer | 1636.94.60149 | Lånesaldo 01.01. | 7 000 000 | 3 546 810 |
| Lånetype | Annuitet | Avdrag i perioden | 233 976 | 3 546 810 |
| Opptaksår | 2024 | Lånesaldo 31.12. | 6 766 024 | 7 000 000 |
| Rentesats | 4,90 % | | | |
| Beregnet innfridd | 2054 | | | |

| **Note 13 - Leverandørgjeld** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Malercompagniet Oslo AS | 16 502 | - |
| Amato AS | 3 063 | - |
| Integrert Byggrådgivning AS | 3 738 | 24 638 |
| Hafslund Celsio AS | 35 798 | 55 977 |
| Fortum Strøm AS | 1 231 | 986 |
| Alt i Vaktmesterttjenester AS | - | 241 |
| Oslo Kommune Plan- og bygg | - | 1 400 |
| **Sum** | **60 330** | **83 241** |

# FEARNLEYS GATE 4
# HOVEDPLAN VEDLIKEHOLD 2026-2036

**Denne vedlikeholdsplanen tar for seg forventet og anbefalt periodisk vedlikehold f.o.m 2026 og ut 2036.**

**Planen er basert på en oppdatering av plan for perioden 2020-2030, hensyntatt allerede gjennomført vedlikehold og tilstand.**

**Inndelingen er som tidligere basert på relevante poster hentet fra bygningsdelstabellen NS 3451.**

**Tidspunkt for gjennomføring av tiltakene er vurdert etter beste skjønn. Justeringer foretas ved behov.**

**Kostnader er basert på innhentede tilbud, eller overslagsmessig beregnet utfra dagens prisnivå.**

**Alle kostnader er opplyst inkl.mva, og tillagt 2,5 % gjennomsnittlig prisøkning pr. år.**

**Kostnadene kan av flere årsaker være usikre, og pristilbud bør alltid innhentes før det tas beslutning om gjennomføring.**

**Utgifter til prosjektering, tilbudsinnhenting og prosjektledelse er ikke medtatt, og kommer i tillegg der dette anses påkrevet.**

**Forfatteren påtar seg intet økonomisk ansvar ved bruk av planen som beslutningsverktøy.**

**Integrert Byggrådgivning AS**
**8.juni 2026**

# VEDLIKEHOLDSPLAN FEARNLEYSGATE 4

## TIDSPERIODE: 2026-2036

## UTARBEIDET: 08.06.2026

**INVESTERINGSBELØP I LØPENDE KRONER INKL. MVA OG 2,5 % ÅRLIG PRISSTIGNING**

| Nr. | Bygningsdel (NS 3451) | Mengde | Intervall | Inkl.mva | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **TILTAK** | | **Estimert** | **År** | **2026** | | | | | | | | | | | |
| **2.** | **Bygning** | | | | | | | | | | | | | | |
| **21** | **Grunn og fundamenter** | | | | | | | | | | | | | | |
| 214 | Fundamenter | Ingen tiltak | - | | | | | | | | | | | | |
| 216 | Drenering | Ingen tiltak | - | | | | | | | | | | | | |
| **22** | **Bæresystemer** | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Innvendige bærevegger | Ingen tiltak | - | | | | | | | | | | | | |
| **23** | **Yttervegger** | | | | | | | | | | | | | | |
| 231 | Primærkonstruksjoner | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Grunnmurer o.l | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Høytrykksvask | RS | 5 | 12 500 | 12 813 | | | | | 14 859 | | | | | 16 001 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | Yttervegger | | | | | | | | | | | | | | |
| | Periodisk vask/rep.teglfuger ifm. stillaser | RS | - | 62 500 | | | | | 70 713 | | | | | | 80 005 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. | Betongkarnapp mot nord | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Stillaser | RS | 30 | 43 750 | | 45 965 | | | | | | | | | |
| .20 | Betongrehabilitering | RS | 30 | 62 500 | | 65 664 | | | | | | | | | |
| .30 | Armert, farget puss | Ca. 30 m2 | 30 | 56 250 | | 59 098 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 233 | Vinduer, dører m.m | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Kjellervinduer | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Maling utvendig | 7 stk | 10 | 8 750 | | | | | | | | | | 10 928 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | Leilighetsvinduer/balkongdører | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ingen tiltak (skiftet i 2024/25) | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. | Trapperomsvinduer baktrapp oppgang A | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Maling utvendig | ca. 10 stk | 10 | 12 000 | | | | | | | | | | 14 986 | |
| .20 | Maling innvendig | ca. 10 stk | 10 | 12 000 | | | | | 13 577 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. | Glassfasade nord | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Riving /deponering av eksist.vindusfelt | RS | 40 | 37 500 | | 39 398 | | | | | | | | | |
| .20 | Nytt vindusfelt med røykventilasjon | RS | 40 | 340 000 | | 357 213 | | | | | | | | | |
| .30 | Elektriker- oppkobling av røykluker | RS | 40 | 12 500 | | 13 133 | | | | | | | | | |
| .40 | Div.overgangsbeslag | RS | 40 | 15 000 | | 15 759 | | | | | | | | | |
| | **Sum denne side (alle beløp eks.mva)** | | | **675 250** | **12 813** | **596 230** | | | **84 290** | **14 859** | | | | **25 914** | **96 006** |

| | | | | | INVESTERINGSBELØP I LØPENDE KRONER INKL. MVA OG 2,5 % ÅRLIG PRISSTIGNING | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nr.** | **Bygningsdel (NS 3451)** | **Mengde** | **Intervall** | **Inkl.mva** | **2026** | **2027** | **2028** | **2029** | **2030** | **2031** | **2032** | **2033** | **2034** | **2035** | **2036** |
| **TILTAK** | | **Estimert** | **År** | **2026** | | | | | | | | | | | |
| 6. | Ytterdører | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Restaurering/utskiftning oppgangsdører eik | 3 stk | 40 | 262 500 | | | 282 684 | | | | | | | | |
| .20 | Tiltak for å bedre innbruddssikkerhet | 3 stk | - | 37 500 | | | 40 383 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7. | Fasadeventiler | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ingen tiltak (utbedret i 2025/26) | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| **24** | **Innervegger** | | | | | | | | | | | | | | |
| 241 | Primærkonstruksjoner | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Vegger i trappehus A, B, C | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ingen tiltak (malt våren 2024) | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | Vegger baktrapp oppgang A | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Avsatt oppussing | RS | 20 | 43 750 | | | | | 49 499 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. | Vegger øvrige fellesarealer kjellere o.l. | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Avsatt oppussing | RS | 20 | 62 500 | | | | | 70 713 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 243 | Vinduer, dører m.m | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Entredører leiligheter | 1 stk-A | | aksjeeier | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | Rømningsdører baktrapp A-oppgang | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Oppgradere original dør til brannklassifisert | 1 stk. | 50 | aksjeeier | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. | Kjeller-og loftsdører | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ingen tiltak (byttet til ståldører i 2015). | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. | Fløydører trappehus A og B | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Sliping,lakkering (sist utført i 1997) | 2 stk. | 30 | 37 500 | | | | | | | | | | | 48 003 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| **25** | **Dekker** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Kjellergulv | Ingen tiltak | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | Loftsgulv | Ingen tiltak | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. | Underside dekke 1. etasje | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Maling av tak i tørkerom m.m | ca. 100 m2 | 30 | 20 000 | | | | | 22 628 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. | Tak trappehus | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ingen tiltak (malt våren 2024) | | | | | | | | | | | | | | |
| | **Sum denne side (alle beløp eks.mva)** | | | **463 750** | | | **323 067** | | **142 840** | | | | | | **48 003** |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | INVESTERINGSBELØP I LØPENDE KRONER INKL. MVA OG 2,5 % ÅRLIG PRISSTIGNING | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nr.** | **Bygningsdel (NS 3451)** | **Mengde** | **Intervall** | **Inkl.mva** | **2026** | **2027** | **2028** | **2029** | **2030** | **2031** | **2032** | **2033** | **2034** | **2035** | **2036** |
| **TILTAK** | | **Estimert** | **År** | **2026** | | | | | | | | | | | |
| **26** | **Yttertak** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Flatt tak mot syd | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ingen tiltak ( rehabilitert i 2025) | 30 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| .2 | Saltak midtre del | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ingen tiltak ( rehabilitert i 2025) | 30 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. | Valmet tak mot nord | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ingen tiltak (rehabilitert i 2025 inkl.etterisol.) | 30 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| **28** | **Trapper, balkonger m.m** | | | | | | | | | | | | | | |
| 281 | Trapper | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Innendørs trapper | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Sliping/polering/rep.av sår-Terrazzo | Oppg.A,B,C | | 487 000 | | | | | 550 996 | | | | | | |
| | ( se prøvefelt utført øverst i oppg. B) | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | Utendørs trapper | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Høytrykksvask støpte trapper | RS | 3 | 6 250 | 6 406 | | | 6 731 | | | 7 248 | | | 7 805 | |
| .20 | Rette skjevt rekkverk, male | RS | 15 | 37 500 | | | 40 383 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 282 | Baldakiner | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Rehabilitering tak over innganger | Inng.A,B, C | - | 112 500 | | 118 195 | | | | | | | | | |
| | (samtidig med karnapp/glassfasade nord) | | | | | | | | | | | | | | |
| .20 | Nye kobberbeslag overside | Inng.A,B, C | | 75 000 | | 78 797 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 284 | Balkonger | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Balkonger | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Nytt PU -belegg balkonggulv | Ca.135 m2 | 20 | 253125 | | | | | | | | | | | 324 021 |
| .20 | Renhold sluk -utføres av aksjonærer | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | Takterrasse | Privat-ingen tiltak | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| **3.** | **VVS** | | | | | | | | | | | | | | |
| **31** | **Sanitær** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Bunnledninger | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ingen tiltak (rehabilitert i 2022) | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | Avsløpsstammer | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Rørfornying- fallstammer med grenrør | 21 leil.-10 s | 50 | 1 706 250 | | | | 1 837 445 | | | | | | | |
| | (tiltaket bør vurderes fremskyndet) | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **Sum denne side (alle beløp eks.mva)** | | | **2 677 625** | **6 406** | **196 992** | **40 383** | **1 844 175** | **550 996** | **-** | **7 248** | **-** | | **7 805** | **324 021** |

| | | | | | INVESTERINGSBELØP I LØPENDE KRONER INKL. MVA OG 2,5 % ÅRLIG PRISSTIGNING | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nr.** | **Bygningsdel (NS 3451)** | **Mengde** | **Intervall** | **Inkl.mva** | **2026** | **2027** | **2028** | **2029** | **2030** | **2031** | **2032** | **2033** | **2034** | **2035** | **2036** |
| **TILTAK** | | **Estimert** | **År** | **2026** | | | | | | | | | | | |
| 3. | Vannledninger | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Avsatt utskiftning vanninnlegg-stikkledning | RS | 80 | 625 000 | | | | | | | | 742 929 | | | |
| .20 | Tappevannsledninger-kaldt og varmt vann | Ingen tiltak | | | | | | | | | | | | | |
| **32** | **Varme** | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Tilstandskontroll varmeanlegg | RS | 10 | 25 000 | | | | | 28 285 | | | | | | |
| .20 | Tiltak varmeanlegg-ikke medtatt | | | | | | | | | | | | | | |
| **33** | **Brannslokking** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Vanlig service forutsatt.Ingen tiltak beregnet for syklusen | | | | | | | | | | | | | | |
| **36** | **Luftbehandling** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Kanalnett | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Kanalrens | 21 leil. | 10 | 42000 | | | | | | | 48 707 | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| **4.** | **Elkraft** | | | | | | | | | | | | | | |
| **43** | **Fordeling** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Inntak-/stigeledninger | Ingen tiltak | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | Hoved-/underfordeling | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Termografering/IKT kontroll | RS | 5 | 12 500 | | | | 13 461 | | | | | | | |
| **44** | **Lys** | | | | | | | | | | | | | | |
| .1 | Kursopplegg | Ingen tiltak | | | | | | | | | | | | | |
| .2 | Belysning trappehus | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ny "innmat" montert i 2024 | 13 stk | | | | | | | | | | | | | |
| 3. | Øvrig fastmontert belysning innendørs | Ingen tiltak | | | | | | | | | | | | | |
| 4. | Utvendig belysning fasader | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Nye utelamper | ca.10 punkter | | 50 000 | | | 52 531 | | | | | | | | |
| .20 | Elektrikerarbeid | 10 timer | | 15 000 | | | 15 759 | | | | | | | | |
| **45** | **El varme** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Varmekabler takrenner/nedløp | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ingen tiltak (skiftet i 2025) | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| **5.** | **Tele og automatisering** | | | | | | | | | | | | | | |
| 534 | Porttelefonanlegg | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Utskiftning tablåer og svarapparater | 3 oppg./21l | 30 | 225 000 | 225 000 | | | | | | | | | | |
| .20 | Utskiftning ledningsnett,transformatorer | | | ikke medtat | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| **7.** | **Utendørs** | | | | | | | | | | | | | | |
| **77** | **Park.Hage.** | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Bjørk mot syd,rotsystem vurd. av arborist | RS | - | 6 250 | 6 250 | | | | | | | | | | |
| .20 | Beskjæring trær, busker | RS | 5 | 18 750 | 18 750 | | | | | 19 699 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **Sum denne side (alle beløp inkl.mva)** | | | **394 500** | **250 000** | **-** | **68 291** | **13 461** | **28 285** | **19 699** | **48 707** | **742 929** | | | |
| | **SUM NÅVERDI AV INVESTERINGER INKL.MVA** | | | **4 211 125** | **269 219** | **793 222** | **431 741** | **1 857 636** | **806 411** | **34 558** | **55 955** | **742 929** | **0** | **33 719** | **468 031** |
| | 08.06.2026.Integrert Byggrådgivning AS | | | | | | | | | | | | | | **side 4 av 4** |

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

# Vedlegg til vedlikeholdsplan av 8.juni 2026.



| **Objekt:** | **Fearnleys gate 4-bygård** |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Styret v/ styreleder Kjell Selnæs |
| Oppdrag: | Utarbeidelse av vedlikeholdsplan |
| Syklus: | 2026-2036 |
| Befaringer foretatt: | 7.mai 2026 |
| Tilstede ved befaring: | Kjell Selnæs, Petter Normann Hansen |
| Prosjektansvarlig/ saksbehandler: | Siviling. Petter Normann Hansen |
| Revisjonsdato: | - |
| Forrige versjon: | 11.mai 2020. |

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

## 1. INNLEDENDE FORUTSETNINGER

Dette notatet er utarbeidet som et vedlegg til vedlikeholdsplanen.

Inndeling er foretatt på basis av Norsk Standard 3451-bygningsdelstabellen.

Notatet har til hensikt å gi bakgrunnsinformasjon om foreslåtte tiltak, vedlikeholdsbehov-intervaller og kostnader.

Tiltak som anses naturlig å inngå i den løpende drift og mindre løpende vedlikeholdsoppgaver er ikke medtatt i planen.
Heller ikke tiltak som må påregnes utført etter at syklusen utløper i 2036.

Opplysningene i dette notatet fremkommer på grunnlag av bl.a.;
-Tidligere vedlikeholdsplan fra mai 2020
-Rørfornying av bunnledninger utført våren 2022
-Oppussing av trappeoppganger gjennomført vinteren 2024
-Vindusutskiftningsprosjekt gjennomført høsten i 2024
-Takprosjekt med rehabilitering av yttertak m.m i 2025
-Utskiftning av vannbrettbeslag under vinduer utført i 2024-25
-Etterisolering av loft over C-oppgang utført 26.august 2025
-Div. fasadeventiler skiftet i 2025-26
-Bistand i forbindelse med lekkasje på avløpsstamme i oppgang B

Det understrekes at vedlikeholdsplanen ikke er det samme som en tilstandsrapport, og at tiltakene som er medtatt kun må betraktes som veiledende.

En nærmere vurdering av teknisk tilstand og behovet for vedlikehold vil kunne være nødvendig før det tas en beslutning om gjennomføring av tiltak.

Større og sammensatte vedlikeholdsarbeider bør alltid prosjektereres av kvalifiserte rådgivere. Endelig utbedringsmetode, omfang og inndeling i hensiktsmessig entreprise bør fastsettes utfra helhetshensyn for å oppnå en mest mulig rasjonell utførelse. Eksempelvis vil montering av stillaser kunne medføre at tiltak forskyves i tid for å nyttiggjøre stillasene. Dette kan for eksempel gjelde tiltak for tak, fasader, beslag etc. Ofte vil det være hensiktsmessig å slå sammen arbeider etter fagområder i tilfeller hvor man med dette kan oppnå en mer rasjonell utførelse, bedre totaløkonomi, bedre garantier etc.

Kostnader er estimert på bakgrunn av erfaringspriser, men kan i en del tilfeller være beheftet med stor grad av usikkerhet inntil endelig metodevalg og omfang er avklart. Kostnader kan derfor være usikre, og pristilbud bør innhentes før vedtak.

Utgifter til prosjektering, tilbudsinnhenting og prosjekt-/byggeledelse inngår ikke i budsjettprisene.

Vi anbefaler at vedlikeholdsplanen revideres ved behov.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

## 2. BYGNING

Fearnleys gate 4, 0353 Oslo. Det er til sammen tre oppganger (A, B, C). Oppgang A har i tillegg baktrapp. Bygningen inneholder 21 leiligheter fordelt på 8 stk i oppgang A, 6 stk i oppgang B og 7 stk i oppgang C.

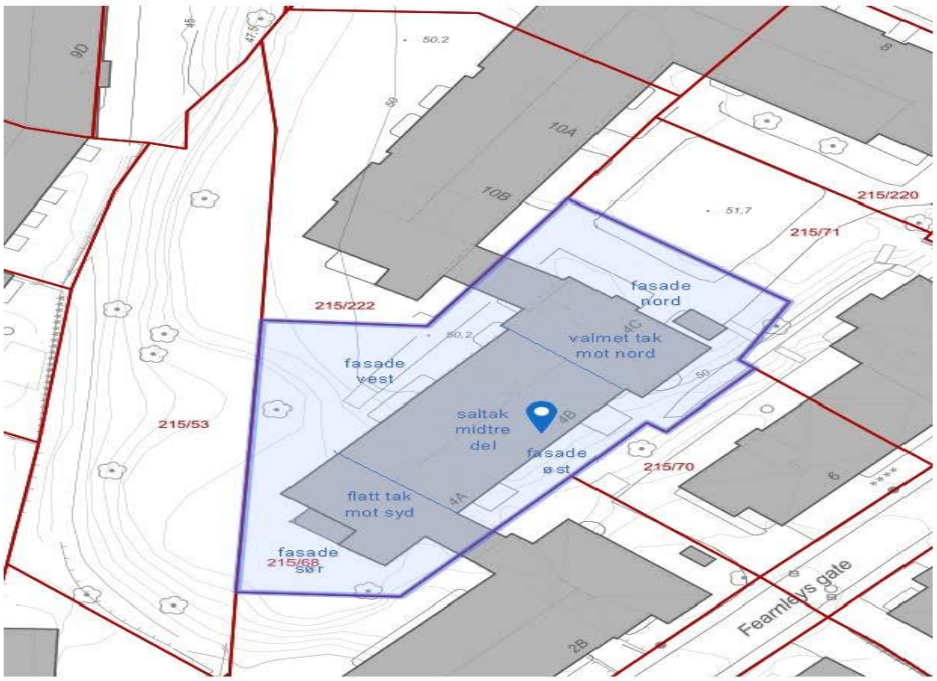
Bygningen er oppført i perioden 1929-1932 over 4.etasjer pluss kjeller.

Bygningen er oppført i funksjonalistisk stil, og er tegnet av arkitekt N. Holter.

Bærende yttervegger av dobbel hulmur og bærende innervegger i betong.

Etasjeskillere av betong. Balkonger er konstruert som forlengelse av etasjeskillere i betong med støpte brystninger. En balkong i 1. etasje mot syd har teglmurt brystning.

Bygningen er oppført på byantikvarens gule liste, og dette medfører at det må innhentes forhåndsuttalelse fra byantikvaren for tiltak som berører fasader m.m.




**Figur 1: Oversiktskart bygning Fearnleys gate 4**

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

## 21 Grunn og fundamenter

214 Fundamenter
Betongplate på mark. Som følge av tidligere observerte setningsskader i oppgang C er det grunnlag for å anta at deler av bygget ikke er fundamentert på fast fjell.

216 Drenering
Kjeller i oppgang A og C ligger over bakkeplan.
I oppgang B ligger kjelleren på baksiden under terrengnivå.

Det er ikke registrert tegn på at det er foretatt utvendig fuktsikring av grunnmurer eller fornyelse av drenering i moderne tid, og alt tyder på at dreneringen er fra byggeåret.

Tilstanden på dreneringen er ikke kjent, men det er innvendig i kjelleren ikke registrert synlig tegn på kapillært fuktopptak eller fukttransport gjennom grunnmurer. Bodarealer på baksiden med grunnmur under terreng er dog ikke sjekket.

Normal levetid på drenering er ifølge SINTEF Byggforsk sin levetidstabell 40-60 år. I noen tilfeller vil dreneringen kunne fungere vesentlig lengre enn dette.

Siden bygningen ligger på et lite høydedrag/kolle samtidig som mesteparten av kjelleren ligger i 1. etasje over terrengnivået er bygningen lite utsatt for overvann/tilsig av grunnvann.

Vi har ikke registrert behov for tiltak på dreneringen innen vedlikeholds syklusen.

## 22 Bæresystemer
Bærende yttervegger av tegl og bærende innervegger av både teglmur og betong.

Det er tidligere observert setningsskader med sprekkdannelser i innervegg av teglmur i oppgang C.

Sprekkdannelsene ble utbedret i forbindelse med oppussing av trappeoppganger i 2024.

I oppgang A og B er det ikke observert synlige tegn på setningsskader.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

## 23 Yttervegger
### *231 Primærkonstruksjoner*

1.Grunnmur
Grunnmur består av betong kledd med skifer naturstein.
Bortsett fra noe algevekst/grønske virker skifer med fuger i orden.
Det bør vurderes en vask, men dette må skje skånsomt mht. fugene.

2.Yttervegger
Yttervegger er oppført av dobbel hulmur i teglstein.

Det ble på 1980 -tallet blåst inn isolasjon i konstruksjonen for å bedre varmeisoleringen. Det er synlige runde merker i teglmuren der det ble borret hull.

En del teglfuger har vært gjenstand for utbedringer i forbindelse med balkongprosjekt gjennomført i 2019, og i forbindelse med takprosjekt i 2025.

I forbindelse med takprosjektet og utskiftning av vannbrett/sålbenkbeslag ble det bl.a. ommurt og refuget deler av takgesims over oppgang A, samt på baksiden utenfor baktrapp i oppgang A og på sålbenker på baksiden av oppgang C.

Fortsatt kan det forekomme enkelte dårlige fuger, men det er pr.d.d ikke registrert alvorlige skader som bør haste utbedres.

Siden det er vanskelig tilgjengelighet med lift rundt store deler av bygningen er det lagt opp til at dårlige fuger refuges fortløpende i forbindelse med at det monteres stillaser til annet vedlikehold. Dvs. slik dette har vært praktisert de siste 7 årene.

Vask av flater med algevekst anbefales foretatt samtidig med vask av grunnmurer, utendørs trapper o.l.og bør utføres med jevne mellomrom.

3.Betongkarnapp mot nord
Mot nord er det et lite fasadeutspring (karnapp) med utkragede vegger av betong.
På innvendig side er veggene påført en form for eldre isolering(hul lyd).

På høyre vegg er det en vertikal sprekk som berører nesten alle etasjer.

Vi er rimelig sikre på at årsaken er armeringskorrosjon med utsprenging,
men med setningsproblematikk i denne oppgangen skal det ikke utelukkes helt at setninger kan være medvirkende.

Dersom ikke noe gjøres innen relativt kort tid vil betongflak kunne falle ned.
Det er behov for betongrehabilitering av veggene, samt overflatebehandling.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

Som følge av riss-og sprekker i underlaget bør det vurderes å benytte et puss system med armeringsduk i forbindelse med overflatebehandlingen, for eksempel. Sto Nordic systemet. Dette systemet er benyttet på utsiden av balkongbrystningene.



**Foto 1: karnapp med betongvegger (oppg. C)**



**Foto 2:vertikal sprekk i hele høyden pga armeringskorrosjon**

### *233 Vinduer, dører m.m*

1.Kjellervinduer
Originale kjellervinduer av malt treverk, type innad slående.
Vinduene er med «uttrekt karm» hvor karmene er trukket lenger ut enn rammene.

Vinduene ble malt på utvendig side i 2025.

I vinduet til fyrrommet er det montert nytt tre-rams vindu i 2024.

2.Leilighetsvinduer/balkongdører
Vinduer/balkongdører ble skiftet i 2024.
Det ble benyttet antikvariske vinduer fra Nordvest vinduet.

Det er noen få moduler som ikke ble skiftet. Dette gjelder noen originale vinduer i en leilighet i oppgang A, samt noen få vinduer/balkongdører som er skiftet i nyere tid.

3.Trapperomsvinduer m.m
I baktrapp oppgang A er det originale trevinduer med ett lag glass fra byggeåret.
Vinduene ble kittutbedret og utvendig malt i 2025.

4.Loftsvinduer oppgang A
Vinduer ble skiftet i 2024.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

5. Glassfasade mot nord

I betongkarnappet er det en «glassfasade» bestående av 4 overliggende fastkarm felter med 9 isolerglassrammer i hver. En vindusramme i midten av hvert felt er åpningsbart, resterende vinduer er med fast karm. Vinduene er fra 1987.

Det er montert vannbrettbeslag mellom hvert felt.
Vinduer fra denne tidsepoken har kun ca. 30 års normert levetid (SINTEF).

Vinduene har omfattende råteangrep, og hele vindusfeltet er modent for utskiftning.

Nytt felt må ha røykventilasjon med motorstyring.



**Foto 3:»glassfasade» i betongkarnapp mot nord**



**Foto 4: vinduene er i dårlig tilstand**

6. Ytterdører

Oppgangsdører består av antatt opprinnelige ytterdører av eik med glassfelt.

Døren i A ble inspisert og funksjonstestet. Døren fremstår slitt med sprukken list, samt dørlukker som var veldig stramt justert.
I oppgang B er den ene slåen på fløydør delvis ute av drift.
Døren er generelt slitt og gir dårlig sikkerhet mot uvedkommende.
I oppgang C er terskelen sprukket og dårlig.

Det er økende behov for vedlikehold av ytterdører.

Det er i vedlikeholdsplanen stipulert kostnader til restaurering/utskiftning av ytterdører.

I nabobygget Fearnleys gate 2 er det skiftet til nye dører i samme type stil.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

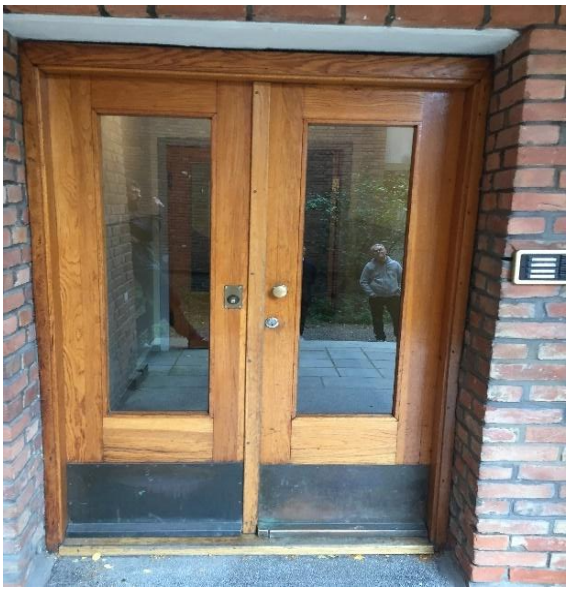


**Foto 5:Oppgangsdør oppgang A**

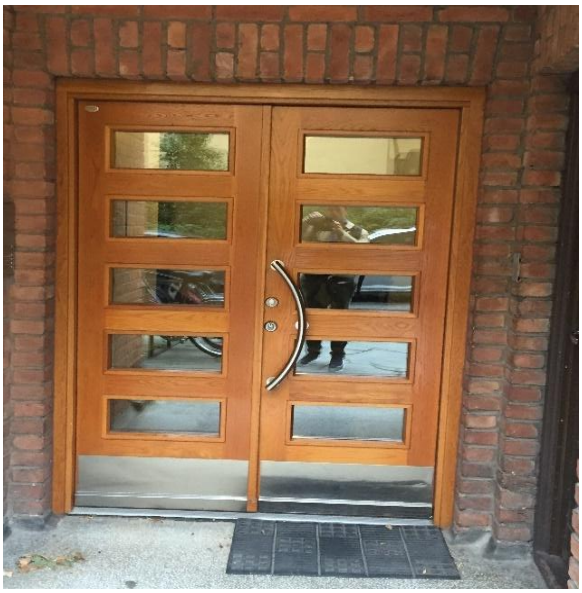


**Foto 6: eksempel på vellykket utskiftning i Fearnleys gt.2**



**Foto 7: oppsprukket dørterskel i oppgang C**



**Foto 8:defekt slå skåtefelt oppgang B**

## 7.Fasadeventiler

Defekte fasadeventiler er utbedret i 2025-26.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

## 24 Innervegger

### *241 Primærkonstruksjoner*

1.Vegger i trappehus A, B, C
Trappehusene har ulik utforming og design på trappeløpene.

Vegger i trappehusene er pusset og malt i to farger med dekorstrek.

Veggene ble malt i 2024 i forbindelse med oppussing av trappehusene.
Det antas at det ikke er behov for ny oppussing i innværende syklus.

2.Vegger baktrapp oppgang A
Malte veggflater. Luker til søppelsjakter er gjenmurt.
Det er behov for en generell overflateoppussing-oppmaling i trappehuset.



**Foto 9: baktrapp oppgang A**

3.Vegger øvrige fellesarealer
I hovedsak malt puss. Vedlikeholdet har vært begrenset siden bygget var nytt.

Tidspunkt for oppussing/vedlikehold må avgjøres utfra slitasje, bruk og ambisjonsnivå. Vi har avsatt kostnader til noe oppmaling i løpet av syklusen, men ikke tatt høyde for «full oppussing» da vi antar at boligselskapet ønsker å prioritere andre vedlikeholdsoppgaver innenfor den aktuelle syklusen (2026-2036).
Dette må imidlertid bli endelig opp til styret og generalforsamlingen å avgjøre.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

## *243 Vinduer, dører m.m*

1.Entredører leiligheter
Entredører er skiftet på ulike tidspunkt for aksjeeiernes egen regning.

Det er i hovedsak benyttet eikefinerte dører, men enkelte heltre eikedører er også benyttet (oppgang A). Dørene som er skiftet har brann-/lydklasse.
Pr. i dag står igjen en original eikedør i oppgang A.
Denne skal være oppgradert av eier, eller vil bli oppgradert.

Det er benyttet vridere/beslag av ulike materialer (krommet/børstet stål, messing etc.)
Det bør, i den grad det ikke allerede vurderes for sent, innføres en «felles standard» når det gjelder vridere og beslag.

Tiltak er ikke medregnet.

2.Rømningsdører leiligheter baktrapp A-oppgang
Dører er skiftet til brannklassifiserte dører.
Gjenstår å skifte 1 stk. original dør uten brannklasse.
Utskiftning bekostes ihht.tidligere vedtak av aksjonær,
og utgifter er ikke medregnet i vedlikeholdsplanen.
Arbeidet bør prioriteres mht. brannsikkerhet.

3.Kjeller-og lofts dører
Nye, brannklassifiserte ståldører ble montert i 2015.
Type Hellbergs dørar, klasse EI60 C.

4. Fløydører trappehus A og B
I oppgang A og B er det originale «fløydører» laget av heltre eik mellom inngangsparti og selve trappehuset. Dørene har brannfunksjon.
Dørene er utført i samme stil som ytterdørene.
Det er opplyst at fløydørene ble pusset opp i 1997.
Det avsatt kostnader til ny oppussing i slutten av vedlikeholdssyklusen.

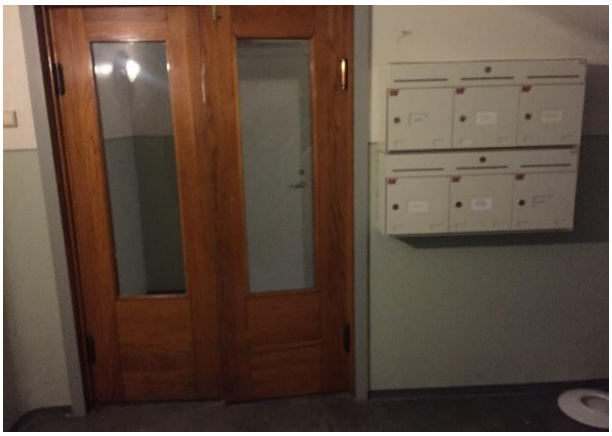


**Foto 10: fløydører av eik i oppgang A og B**

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

## 25 Dekker

1.Kjellergulv

Kjellergulv består av støpt betongplate på oppkultede masser.
I venstre del av oppgang A er det støpt dekke med kryperom.

Gulvoverflatene består i hovedsak av stålglattet betong fra byggeåret.
Gulvene rengjøres ved støvsuging en gang pr år på dugnad.
Gulv i vaskekjeller har keramiske fliser (av eldre dato og fremstår «slitt»).
Det kan vurderes å male betonggulv med epoksymaling for enklere renhold og høyere «standard», men dette er ikke anbefalt da dette vil generere økt vedlikehold på sikt (fordi malte gulvflater krever vedlikehold).

Vaskekjelleren benyttes ikke av alle beboerne, og påkostninger til oppgradering av flisgulv m.m må vurderes ut fra bruk og behov.

Det er ikke medtatt vedlikehold av kjellergulv innenfor syklusen.



**Foto 11: Kjellerkorridor mellom oppgang B og A**



**Foto 12: flislagt gulv i vaskekjeller**

2.Loftsgulv

Oppforet tregulv på dekke av betong.

I loftsgulvene er det borret hull og satt inn korker (i hvert fall i fellesarealene).

Hulrommet mellom betongdekket og det oppforede tregulvet er etterisolert ved bruk av innblåst Rockwool mineralull.

Det er ikke medtatt vedlikehold i perioden.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

3.Underside dekke 1. etasje
Malt betong. Malingen fremstår skitten /generelt «slitt» flere steder.
Det er medtatt utgifter til «ett malingstrøk» i tørkerom m.m

4.Tak trappehus
Takene ble malt opp i 2024 i forbindelse med oppussing av trappehusene.
Det antas at det ikke er behov for ny oppussing i innværende syklus.

## 26 Yttertak

### 1.Flatt tak mot syd
Flatt, oppforet tretak på dekke av betong.

.10 Taktekking
Taket ble tekket om i 2025.



**Foto 13: Flatt tak mot syd-omtekking med nytt sluk og nye beslag i 2025-bildet er tatt mens arbeider pågikk**

.20 Taksluk
Gammelt traktesluk ble erstattet med nytt Blucher sluk i 2025.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

.30 Gesimsbeslag
Gesimsbeslag ble skiftet i 2025.

.40 Piper/luftepiper
Beslag ble skiftet el. rehabilitert i 2025.

**2.Saltak midtre del**
Saltak med svakt fall ca.7-8 grader som dekker trappehusene i oppgang A og B.
Konstruksjonen består av taksperrer, åser og taktro under papptekkingen.
Det ble i forbindelse med takarbeidet avdekket råteskader i taktro i området rundt en takluke i oppgang B, som ble utbedret fra loftet i januar 2026.



**Foto 14: ny tekking med helsveiset asfalt takbelegg i 2025.**

.10 Taktekking
Taket ble tekket om i 2025.

.20 Piper
Beslag ble skiftet el. rehabilitert i 2025.
Teglfuger på diverse piper ble spekket om.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

.30 Takluker

Opprinnelige støpejernsluker med sprosse og trådglass (3 stk luker på denne delen).

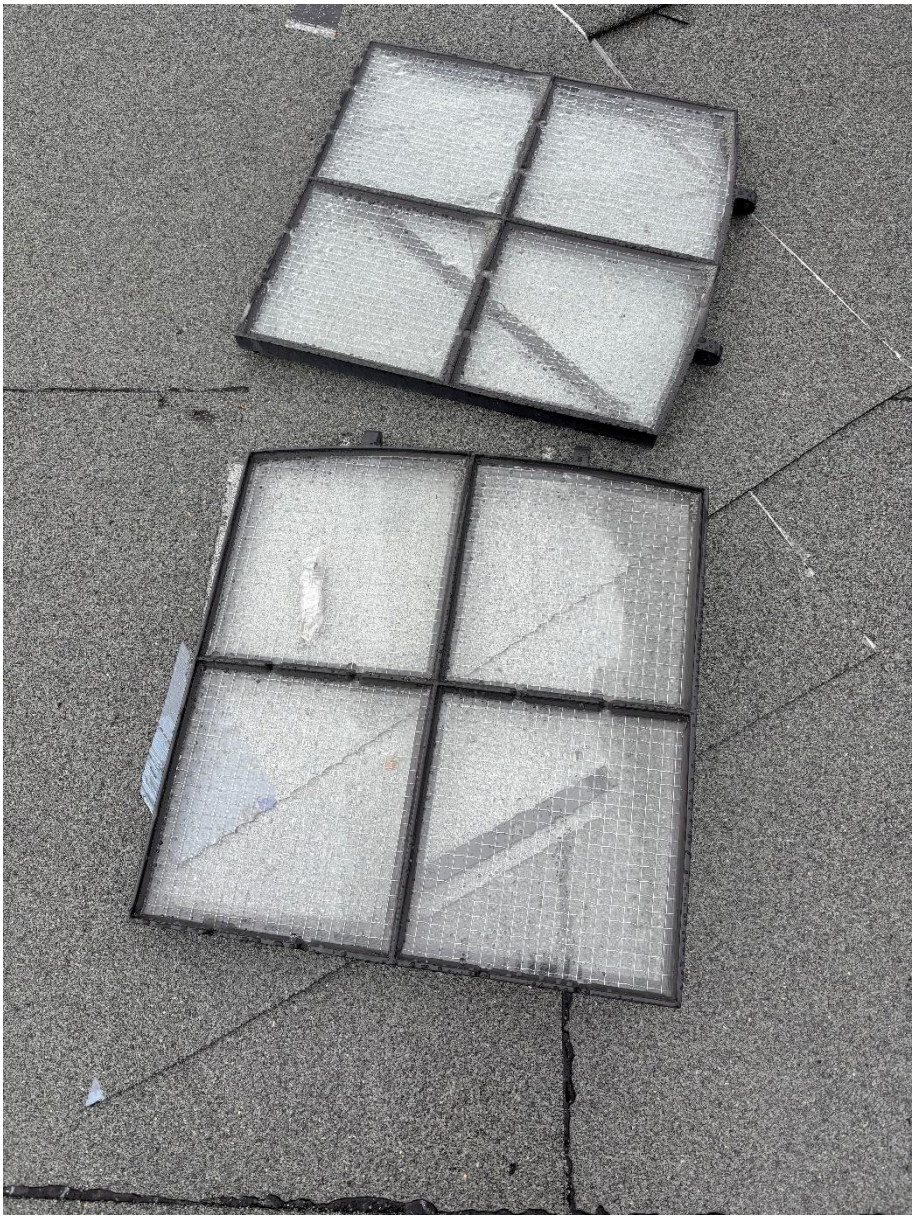


**Foto 15:orginale takluker ble restaurert i 2025-her er takvinduene levert etter restaurering**

.40 Overlys trappehus A+B

Pyramideformede overlys over A+ B oppgang (NB! Ikke i C-oppgang).
Konstruksjonen består av T-jern rammer med trådglass som er fuget.

Overlysene ble rehabilitert i 2025.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

.50 Takrenner
Takrenner ble skiftet med nye varmekabler i 2025.

.60 Taknedløp
To av taknedløpene på den midtre delen ble byttet til kobber ifm. Balkongprosjektet i 2019. Resterende taknedløp ble skiftet til kobber i 2025.

Det ble montert løvsiler på nedløpene som går til overvannledning i grunnen.

**3.Valmet tak mot nord**
Valmtak med svakt fall som dekker oppgang C.
Luftet krypeloft er etterisolert med ca. 20 cm løsblåst isolasjon.
Utluftningen er ivaretatt slik at det ikke oppstår kondens.

.10 Taktekking
Taket ble tekket om i 2025.

.20 Piper
Skader på teglfuger murte pipe ble spekket om i 2025.

Inntekkingsbeslag rundt pipeføtter ble montert nye.
Div,. toppbeslag inkludert noen originale ble overflatebehandlet.

.30 Takluker
Antatt opprinnelige støpejernsluker som i dag er helbeslått.
Disse lukene antas dermed tette, og ikke utsatt for lekkasjer.

.50 Takrenner
Takrenner ble skiftet i 2025.

.60 Taknedløp
Nedløp ble skiftet /omplassert i 2025.

.70 Gesimsbeslag
Felles beslag med naboens takterrasse ble de-og remontert ettersom det var benyttet et nyere sinkbeslag som kunne gjenbrukes.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

## 28 Trapper, balkonger m.m

### *281 Trapper*

1.Innendørs trapper
I hoved trappehusene er det trapper med reposer av Terrazzo støp.
Terrazzo er også benyttet i inngangspartier og vindfang.

Det forekommer hakk og skader etter håndtering av tunge gjenstander opp gjennom årene, samt noen riss og mindre sprekker.

Skader i Terrazzo lar seg reparere, men det vil som oftest bli synlige reparasjoner og erfaringsmessig er det dermed liten grunn til å forsøke å utbedre mindre hakk.

Skal man gjøre noe må det tas en helhetlig rehabilitering med sliping, porefylling og impregnering. Det ble i 2024 innhentet tilbud fra Ellingard Naturstein AS på en slik rehabilitering.

I denne forbindelse ble det utført en prøve øverst i trappen i oppgang B.
Det er medtatt rehabilitering av Terrazzo i løpet av vedlikeholds syklusen.



**Foto 16: Foto av prøvefelt med sliping øverst i trapp oppgang B**

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

I baktrapp oppgang A er det støpt trapp i stålglattet utførelse.
Vedlikehold av denne trappen er ikke medtatt.

Evet. kan det vurderes en rens og impregnering for enklere renhold.
Kostnader til dette er ikke medregnet (bør dekkes under løpende drift).

2.Utendørs trapp
Foran inngangspartier foran A og B inngang er det støpte trapper med limte skiferheller. Trappene fremstår greit vedlikehold, men betongvanger er mosebegrodd og bør rengjøres. Mose holder på fuktighet og bidrar til raskere nedbrytning av betong.



**Foto 17: Det er behov for rengjøring av trappevanger-her fra inngangstrapp utenfor B-oppgang**

Den nederste trappen fra innkjørselen har smijernrekkverk på hver side.
Det ene rekkverket har vært skjevt i mange år.
Det kan vurderes å få rettet opp dette, samt male rekkverkene.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

### *282 Baldakiner*

Alle tre inngangspartiene er inntrukne med en liten «baldakin»i forkant.
Det er montert sinkbeslag over utkraget tak, men gjenstår reparasjon
av skader i teglsteinsfuger og sprukket puss/maling i tak (alle oppgangene).

Det ble registrert en del bom (løs puss) på alle tak foran innganger.

Dersom tiltak ikke iverksettes vil det etter hvert være risiko for nedfall av puss/betong.



**Foto 18: skader i tak over inngangspartier (her fra oppgang A)**



**Foto 19: skader underside tak inngangsparti B**

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

## *284 Balkonger*

1.Balkonger
Alle balkongene ble rehabilitert i 2019.

2.Takterrasse
Takterrasse mot øst, tilhørende leilighet oppgang A, 4. etasje er ikke vurdert.
Skal være oppusset i løpet av senere år.

I 2025 ble det lokalisert og utbedret en vannlekkasje rundt skyvedøra ut til takterrassen og ned til leilighet H0301.

Den innvendige delen av takterrassen inkludert gulvmaterialer, membran etc. skal ihht.skjøte og vedtekter vedlikeholdes av seksjonseier.

Den utvendige delen er en del av fasaden og antas å utgjøre en del av fellesarealet i gården.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

## 3. VVS

### 31 Sanitær

1.Bunnledninger

Bunnledninger ble rehabilitert med strømpeforinger i 2022.
Arbeidet omfattet også rehabilitering av uttrekksledning.

I forbindelse med arbeidet ble det meldt inn to avvik.
Dette dreide seg om på brudd på en stamme ( sprekk og hull i ett støpjernsrør) og ett brudd på selve bunnledningen ( påstikk kjøkkenstamme).

Dette er klare indikasjoner på at avløpsrørene av støpejern er i langt dårligere forfatning enn det man tidligere har lagt til grunn.

2.Avløpstammer

Tidligere befaringer i kjeller har avdekket at avløpsstammer i hovedsak består av originale SA støpejernsrør fra byggeåret. Dette med unntak av noen partielle utskiftninger. Bl.a. er det lokal utskiftning av grenrør og sluk til enkelte bad i 1. etasje.



**Foto 20: nytt MA grenrør fra bad(rødt), originalt rør**

I forbindelse med lekkasje fra bad i 4B-H0302 hvor eksisterende bad ble strippet ned og rehabilitert vinteren 2026 ble det avdekket sprekk i en baderomsstamme.

I slutten av april 2026 oppstod en lekkasje fra dette badet ned til 4B-H0202 hvor det etter lekkasjesøk ble avdekket at det var brudd på slukgrenet fra leilighet 4B-H0302. Forsikringen dekker ikke utbedring av skader på gamle rør, kun følgeskader.

Alt i alt har det gjennom de siste årene vært oppdaget relativt mange skader på avløpsrørene.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA




**Foto 21: Sprekk i soil -baderomsstamme 4B-H0302.**



**Foto 22: Lekkasje fra slukgren til leilighet 4B-H0302 ned til taket i H0202.**

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

Etter å ha registrert flere avløpsrør med brudd og sprekker de siste årene virker det klart at avløpsrørene bør rehabiliteres ( stammer med grenrør).

Stipulerte kostnader til rehabilitering av avløpsrørene ved bruk av Relining med bruk av strømpeforinger er medtatt i den oppdaterte vedlikeholdsplanen.

3.Vannledninger
Tidligere befaring i kjeller har avdekket at vannledningene er fra byggeåret med noen få unntak hvor det er foretatt partielle utskiftninger.

Vannledningene består av sterke kobberrør.

Vannledningene, tappevannsrørene, er i liten grad synlige p.g.a isolasjon/mantling, men sterke kobberrør fra den tiden bygningen ble oppført har generelt solid godstykkelse med normert levetid opp mot ca. 150-200 år.

Det vises her til bl.a. SINTEF Fag 83 publikasjon fra 2021 med resultater fra feltstudier med Levetider for vann-og avløpsrør i bygninger.

På gamle vannrør er det også viktig å ta hensyn til «lekkasjehistorikk» som gjerne vil gi en god pekepinn om kvaliteten på vannledningene.

Etter hva vi har kjennskap til har det i senere år kun vært registrert en enkeltstående lekkasje fra ett vannstigerør. Denne lekkasjen hadde trolig sammenheng med rehabiliteringsarbeider utført i en leilighet, hvor det oppstod uheldige vibrasjoner /bevegelser slik at det oppstod lekkasje i en skjøt.

Vurderingen blir derfor at vannrørene sannsynligvis vil fungere i mange år fremover Dette forutsatt at de får stå i fred, og det ikke utføres for mange inngrep som gir svekkelser, og da spesielt i skjøter.

Den gamle hovedstoppekranen er supplert med ny og moderne kuleventil.
I tillegg er alle oppleggsventiler, både kaldt og varmt vann, skiftet til moderne kuleventiler og merket med oppgangsnummere og leilighetsnummere.

Litt uheldig er det at noen av oppleggsventilene befinner seg inne i private kjellerboder. En av ventilene er flyttet fra privat bod og ut i korridor (i kjellerkorridor oppgang B).

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

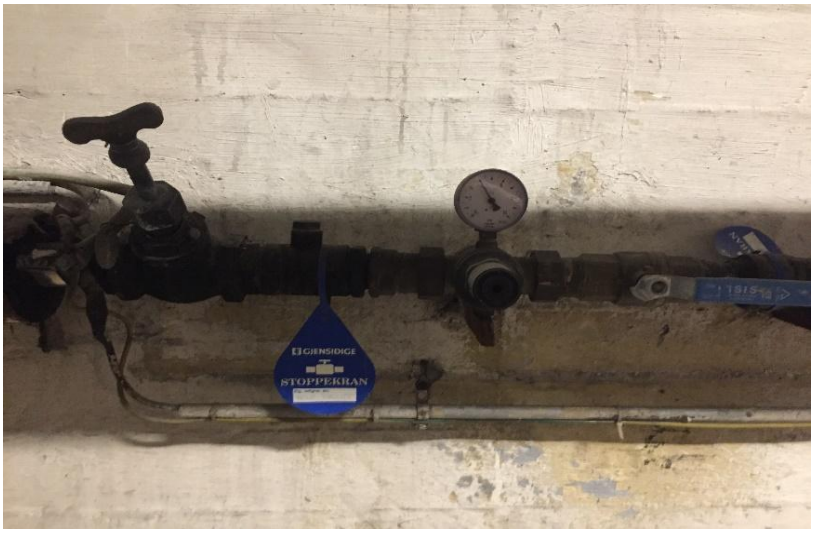



**Foto 23: gammel hovedstoppekran til venstre, nyere hovedstoppekran m.kuleventil til høyre**




**Foto 24: oppleggsventiler er skiftet og merket**

Inntaksledningen består i følge bunnledningsplanen av 1 ½» vannrør.

Det er ikke registrert tegn på at inntaksledningen som er stikkledningen inn til bygget er fornyet eller rehabilitert, og det antas at ledningen er fra byggeåret.

Dette er en «tikkende bombe» bl.a.fordi vann-og avløpsetaten kan gi pålegg med ganske korte tidsfrister dersom det avdekkes lekkasje på stikkledning inn til bygningen. I forrige versjon av vedlikeholdsplanen anbefalte vi å «være forberedt» dersom naboer skal grave. I 2025 ble undertegnede kontaktet i forbindelse med at nabobygget i Ole Fladagers gate 10 måtte skifte stikkledningen inn til bygget.

Det er i planen avsatt stipulerte kostnader for å grave opp og skifte inntaksledningen.

Kostnadene er meget usikre frem til tiltaket er detaljprosjektert.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

## 32 Varme

I 2009/10 ble det installert fjernvarmesentral i fyrrommet.



**Foto 25: fjernvarmesentral med varmevekslere**

Sentralen har to separate varmevekslere som forsyner hhv.eksisterende radiatorkurser og leverer varmt forbruksvann via varmt vann stigerør.
Det er kun måler på totalforbruket, ikke individuelle målere til leilighetene.

Nytt ekspansjonskar ble montert i 2016 i fyrrommet.

Nye termostatventiler ble montert på alle radiatorer i 2015.
I 2018 ble alle varme rør i fyrrommet isolert -inkludert ventiler.

Sirkulasjonspumpen ble i 2014 skiftet ut med ny tvilling pumpe.
I 2017 ble ekspansjonskar på kald loftet i oppgang A fjernet.
Karet var fra bygningen var ny, når varmeanlegget var selvsirkulerende.

Rørstrekk i kjeller er isolert og mantlet. Det forventes ingen problemer med varmeanlegget i løpet av vedlikeholdssyklusen, men en tilstandskontroll bør utføres i løpet av syklusen og er medtatt i planen.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

### 33 Brannslokking
Det er utplassert pulverapparater i trappehus, kjeller og loft.

Boligselskapet har inngått serviceavtale med Oslo Brannsikring som skifter ut slokkeapparater fortløpende ved behov.
Utgifter til service forutsettes å inngå i løpende driftsutgifter.

I tillegg ble det i 2016 montert brannampuller i tavleskapene i kjeller B-venstre. Ampullene vil utløse ved en gitt temperatur og kan forebygge branntilløp.

Tiltak er ikke medtatt.

### 36 Luftbehandling
Det er naturlig oppdriftsventilasjon via piper.

Avtrekk via ventil fra kjøkken og bad.

Kanalrens kan vurderes, og det er avsatt kostnader til dette.

## 4. ELKRAFT

### 43 Fordeling
1. Inntaks-og stigeledninger
Ikke vurdert

2. Hoved-/underfordeling
I tørkerommet i kjelleren i oppgang B-venstre er det installert 3 stk. tavleskap i stål. Det ene tavleskapet betjente tidligere elektrokjel som ble fjernet da gården gikk over til fjernvarme, og er pr. i dag ikke i bruk.

Tavleskapene inneholder hovedsikringer til leiligheter og gårdsanlegget, samt strømmålere med automatisk avlesning.
Innmaten i skapene, dvs. kurssikringer m.m ble byttet av Elektropluss AS i 2017.

Ringetrafoen i det ene skapet er skiftet etter varmgang. Varmgangen skal ha opphørt i senere tid, men hadde trolig sammenheng med at port telefonanlegget er gammelt og bør oppgraderes.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

## 44 Lys

1. Kursopplegg

Det er nyere kurser og i hovedsak nyere elektrisk opplegg i bodarealer på kjeller og loft. Noe eldre kursopplegg finnes, men tilstanden virker generelt bra.

2. Belysning trappehus

I hovedtrappehusene ble det i 1997 installert Louis Poulsen design armaturer med glasskupler av håndlaget utførelse.

Innmaten til Louis Poulsen armaturene ble skiftet i 2024.

3. Øvrig fastmontert innendørs belysning

Det ble i 2017 montert nyere, sensor styrte lysarmaturer i kjeller-og lofts arealer.

4. Utvendig belysning

Det er ulike type takmonterte lysarmaturer foran hvert inngangsparti ( totalt 3 stk).

I tillegg er det 7 stk.  lamper med glasskupler på fasaden av eldre årgang.

Her begynner det å bli vanskelig å få tak i egnede lyskilder som gir tilfredsstillende belysning. Disse må derfor vurderes bygget om, eller skiftet ut.

Noen av aksjeeierne har privat belysning inne på balkonger.




**Foto 25:glasskuppel fasade mot nord**

Det er avsatt kostnader til utskiftning av utvendig belysning i løpet av syklusen.

## 45Elvarme

1. Varmekabler

Varmekabler i takrenner og nedløp ble skiftet i 2025.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Værstetorvet 1,1671 Kråkerøy
Tlf 95209006, post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

## 5. TELE- OG AUTOMATISERING

### *534 Utstyr for porttelefon*

Eldre port telefonanlegg av type Siedle (samme type i alle oppganger).
Port telefonanlegget har vært delvis defekt i flere år.

B.la. feil på kommunikasjon i oppgang A, og ikke lenger mulig å skaffe deler.
I tillegg har det som tidligere nevnt vært problemer med ringetrafo.

Installasjon av et nytt port telefonanlegg bør derfor prioriteres.
I budsjettkostnadene er det ikke tatt høyde for å legge opp nytt ledningsnett (svakstrøm) da dette som oftest ikke er nødvendig.

## 6. ANDRE INSTALLASJONER

Dørklokker er av varierende type /standard (mye gammelt).
Dørklokker bør standardiseres når disse etterhvert skiftes.

## 7.UTENDØRS

### *77 Park.Hage*

Hageanlegg med gressplen, trær/busker og singel.

Det er behov for beskjæring av trær/busker på hagesiden for å minske spredning av løv og pollen som medfører algevekst på fasade og balkongfronter.
Tiltak kan gjerne drøftes i samråd med berørte naboer.

Det er avsatt skjønnsmessige beløp til trepleier -arborist-for å vurdere rotsystem på stor bjørk mot sydvest da bjørka er plassert på kanten av en skråning ned til naboen i Fearnleys gate 2.

**8.juni 2026.**
**Integrert Byggrådgivning AS.**
**Petter Normann Hansen**
**Sivilingeniør**

**VEDTEKTER**

**FOR**

**FEARNLEYSGATE 4 AS**

Orgnr: 934 556 690

Adresse: Fearnleys gate 4, 0353 OSLO - Gnr: 215.68.0.0.

Vedtatt første gang i 1932, endret 16.09.2014, endret 16.09.2015 og sist endret 25.06.2019

## 1. Innledende bestemmelser

### 1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Fearnleysgate 4 AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen leilighet i selskapets eiendom.

### 1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

## 2. Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

### 2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 138.500 – etthundreogtrettiåttetusenfemhundre – fordelt på 554 aksjer á kr 250 fullt innbetalt og lydende på navn.

Aksjene er fordelt på 21 aksjeporteføljer, hver med fra 10 til 58 aksjer. Til hver aksjeporteføljе er det knyttet bruksrett til en bestemt leilighet i selskapets eiendom. Tilknytning fremgår av vedlegg til vedtektene «Sammenheng leiligheter, aksjer og fordelingsnøkkel felleskostnader».

Aksjene skal ikke registreres i verdipapirsentralen.

### 2.2 Aksjeeiere

Bare fysiske personer kan være aksjeeiere. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir bruksrett til en bestemt leilighet.

### 2.3 Sameie i aksjer

Bare personer som bor eller skal bo i leiligheten kan bli sameier i aksjer. Hvis en eller flere av sameierne ikke bor i leiligheten skal det regnes som bruksoverlating som må godkjennes av styret, jf. vedtektenes punkt 3.2.

### 2.4 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2. Godkjenning kan likevel ikke nektes for eierskifte ved arv, eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest en måned etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke leiligheten før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjene.

## 3. Borett og bruksoverlating

### 3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksjeeier gis enerett til å bruke den leilighet i selskapets eiendom som spesifisert i aksjebok for respektive aksjer, samt rett til å bruke fellesareal på vanlig måte.

Aksjeeier med bruksrett til leilighet i oppgang A (H0401) som ligger på samme gulv som terrassen over fløy mellom Fearnleys gate 4 og Fearnleys gate 2 har bruksrett til hele terrassen, og vedlikehold av denne påhviler i sin helhet denne aksjeeieren.

Aksjeeieren skal behandle leiligheten og fellesareal med tilbørlig aktsomhet, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere.

Aksjeeier kan ikke benytte leiligheten til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

### 3.2 Overlating av bruken

Aksjeeier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre ut over det som følger av borettslagslovens §§ 5-4, 5-5 og 5-6.

### 3.3 Søknad om godkjenning

Har selskapet ikke svart på skriftlig søknad om overlating av bruk innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er overlating av bruk å anse som godkjent.

### 3.4 Aksjeeiers ansvar

Aksjeeier som har overlatt bruken av leiligheten til andre er fremdeles ansvarlig overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

## 4. Vedlikehold

### 4.1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde leiligheten og eventuelt uteareal/fellesareal som er tillagt denne i forsvarlig stand. Det innebærer plikt til å vedlikeholde slikt som balkong, vinduer (inkludert utskifting av knuste ruter), rør (fram til selskapets felles-/hovedledninger), ledninger (fra og med leilighetens hovedsikring), inventar, utstyr, apparater og innvendige flater.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til leiligheten, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Aksjeeier har også ansvaret for å holde sluk og avløp åpne, inkludert nødvendig oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning til/fra egen vannlås og fram til selskapets felles-/hovedledning.

Aksjeeieren skal holde leiligheten fri for insekter og skadedyr.

Ny aksjeeier har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

Oppdager aksjeeieren skade i leiligheten som selskapet er ansvarlig for å utbedre plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 4.2 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom leiligheten. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom leiligheten dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av leiligheten.

Aksjeeieren skal gjøre leiligheten tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av leiligheten.

### 4.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser eller andre endringer av fasade, endring av utvendige farger og liknende skal primært skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før slikt samtykke er gitt.

Aksjeeier har ikke, uten på forhånd å ha innhentet skriftlig godkjenning fra styret, rett til å foreta noen forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesareal. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke. Styret kan pålegge aksjeeier å velge løsninger bestemt av styret, for eksempel vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Når aksjeeier selv ønsker å få utført arbeid hvor det er nødvendig å innhente tillatelse fra offentlige myndigheter skal disse, samt skriftlige uttalelser fra fagpersonell, fremskaffes først og vedlegges søknad om godkjenning fra styret.

Aksjeeier plikter å la alt arbeid som krever autorisasjon, for eksempel rørleggerarbeid, arbeid med det elektriske anlegget og endringer som kan svekke bærekonstruksjoner, bli utført av autoriserte firma med ansvarsforsikring.

Nåværende aksjeeier er ansvarlig for at alle tidligere endringer gjennomført i regi av aksjeeier er i henhold til vedtak på generalforsamling og gjeldende regelverk på det tidspunktet endringen ble gjort.

Ved større vedlikeholdsprosjekter plikter aksjeeier å melde tiltaket til styret, sørge for informasjon til berørte beboere, samt til enhver tid under byggeperioden holde fellesareal ryddige og rene. Arbeidene skal ikke være til vesentlig sjenanse for øvrige beboere. Alle tiltak må være i henhold til gjeldende regelverk.

### 4.4 Skader og forsikring

Selskapets eiendom er forsikret gjennom en felles huseierforsikring. Den enkelte aksjeeier skal selv tegne egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre i egen leilighet.

Oppstår det skade i en leilighet som følge av svikt i felles bygningsmessige bestanddeler, utstyr eller apparater som aksjeeier ikke har vedlikeholdsansvaret for (jfr. vedtektenes punkt 4) skal selskapet betale egenandelen dersom skaden dekkes av selskapets forsikring. Har skaden ikke forsikringsdekning skal selskapet dekke utbedringskostnadene i sin helhet.

Ved skade i en leilighet som skyldes svikt i bygningsdeler, utstyr eller apparater som aksjeeier har vedlikeholds- eller fornyelsesplikt for, skal egenandelen betales av aksjeeieren. Det samme gjelder utbedringskostnader for slike skader som ikke dekkes av forsikringen.

## 5. Felleskostnader

### 5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnadene i selskapet er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder kun enkelte leiligheter, så som oppvarming og varmt vann, vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene fordeles mellom aksjeeierne ut fra gjeldende fordelingsnøkkel. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk. Dette gjelder for eksempel eiendomsskatt som er knyttet til spesifikk leilighet som skatteobjekt.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

### 5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## 6. Mislighold

### 6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjene. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se vedtektenes punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

### 6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av leiligheten etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se vedtektenes punkt 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

## 7. Generalforsamling og styre

### 7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

### 7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Leietakere kan være tilstede på generalforsamlingen og har da rett til å uttale seg.

### 7.3 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

### 7.4 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

### 7.5 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene. Aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjelovens §§ 5-18, 5-19 og 5-20 eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjeeierne og oppbevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

### 7.6 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styremedlemmene skal være aksjeeiere og må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør tre år om gangen. Det velges ett nytt styremedlem, samt to varamedlemmer pr år. Styret velger selv sin leder.

### 7.7 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtektene er lagt til andre organer.

### 7.8 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel.

### 7.9 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

## 8. Revisjon

Selskapet har vedtatt fravalg av revisor iht aksjelovens § 7-6.

## 9. Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

Med mindre annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 og lov om borettslag av 06.06.2003 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

# Fearnleysgate 4 AS - Orgnr: 934 556 690

Fearnleys gt 4, 0353 OSLO - Gnr: 215.68.0.0

Sammenheng leiligheter, aksjer og fordelingsnøkkel felleskostnader

| Leilighet | | | Aksje- | | | | Teller |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oppgang | Etasje | Bolignr | Boenhetsnr | Nr | Antall | Totalt | felleskost |
| A | 1. | H0101 | 00001 | 507 - 518 | 12 | 13 | 383 441 |
| | | | | 544 | 1 | | |
| | | H0102 | 00002 | 491 - 506 | 16 | 17 | 445 694 |
| | | | | 543 | 1 | | |
| | 2. | H0201 | 00003 | 1 - 56 | 56 | 58 | 822 326 |
| | | | | 519 - 520 | 2 | | |
| | | H0202 | 00004 | 57 - 76 | 20 | 21 | 424 100 |
| | | | | 521 | 1 | | |
| | 3. | H0301 | 00005 | 159 - 214 | 56 | 58 | 814 544 |
| | | | | 526 - 527 | 2 | | |
| | | H0302 | 00006 | 215 - 236 | 22 | 23 | 424 100 |
| | | | | 528 | 1 | | |
| | 4. | H0401 | 00007 | 325 - 380 | 56 | 58 | 814 544 |
| | | | | 535 - 536 | 2 | | |
| | | H0402 | 00008 | 381 - 402 | 22 | 23 | 434 994 |
| | | | | 537 | 1 | | |
| B | 1. | n/a | | | | | |
| | 2. | H0201 | 00009 | 77 - 100 | 24 | 25 | 484 018 |
| | | | | 522 | 1 | | |
| | | H0202 | 00010 | 101 - 124 | 24 | 25 | 484 018 |
| | | | | 523 | 1 | | |
| | 3. | H0301 | 00011 | 237 - 262 | 26 | 28 | 484 018 |
| | | | | 529 - 530 | 2 | | |
| | | H0302 | 00012 | 263 - 288 | 26 | 28 | 484 018 |
| | | | | 531 - 532 | 2 | | |
| | 4. | H0401 | 00013 | 403 - 428 | 26 | 28 | 503 084 |
| | | | | 538 - 539 | 2 | | |
| | | H0402 | 00014 | 429 - 454 | 26 | 27 | 484 018 |
| | | | | 540 | 1 | | |
| C | 1. | H0101 | 00021 | 545-554 | 10 | 10 | 330 001 |
| | | | | | | | |
| | 2. | H0201 | 00015 | 142 - 158 | 17 | 18 | 418 847 |
| | | | | 525 | 1 | | |
| | | H0202 | 00016 | 125 - 141 | 17 | 18 | 418 847 |
| | | | | 524 | 1 | | |
| | 3. | H0301 | 00017 | 307 - 324 | 18 | 19 | 418 847 |
| | | | | 534 | 1 | | |
| | | H0302 | 00018 | 289 - 306 | 18 | 19 | 418 847 |
| | | | | 533 | 1 | | |
| | 4. | H0401 | 00019 | 473 - 490 | 18 | 19 | 418 847 |
| | | | | 542 | 1 | | |
| | | H0402 | 00020 | 455 - 472 | 18 | 19 | 418 847 |
| | | | | 541 | 1 | | |
| | | | | | Sum | 554 | 10 330 000 |

**ORDENSREGLER FOR FEARNLEYSGATE 4 AS**
**Pr 15.12.2023**

## 1. Generelt

1.1. Ordensreglene er et tillegg til vedtektene som inneholder plikter og rettigheter for alle i gården. Reglene er til for å sikre alle beboere ro, orden og et godt bomiljø hvor alle tar hensyn til hverandre.

1.2. Den enkelte eier er ansvarlig for at alle i egen husstand etterlever reglene, og at eventuelle besøkende eller leietakere som disponerer leiligheten gjøres kjent med og overholder disse.

1.3. Den enkelte eier er erstatningspliktig for enhver skade påført selskapets eiendom av beboere i egen leilighet eller andre besøkende som de har gitt adgang til eiendommen.

1.4. Utgifter gården måtte få til fjerning av beboers gjenstander, rot og søppel fra fellesområder eller i forbindelse med beboeres overtredelse av vedtekter og ordensreglene vil bli belastet den eier dette gjelder.

1.5. Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold og kan i ytterste konsekvens medføre tvangssalg.

1.6. Dersom det oppstår konflikt mellom beboere skal de berørte parter prøve å løse dette selv, før styret kontaktes.

1.7. Styret kan kun behandle skriftlige klager.

## 2. Bruksoverlating (fremleie)

2.1. Eier kan leie ut sin leilighet i henhold til Lov om borettslag og vedtektene etter godkjenning fra styret. Det er eieren som har ansvaret for at gjeldende lover og regler overholdes.

2.2. Eier skal informere styret om hvem som til enhver tid er leietaker, og oppgi kontaktdata til leietaker. Eier må også påse at leietaker har lest og forstått gårdens ordensregler.

## 3. Sikkerhet

3.1. Alle ytterdører, samt dører til loft, kjeller og luker til tak skal alltid holdes låst. Det samme gjelder postkasser og sikringsskap.

3.2. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via calling-anlegget eller inngangsdørene.

3.3. Eier har ansvar for at husstanden er utstyrt med fungerende, godkjent røykvarsler og brannslukningsapparat.

3.4. I fellesareal skal det ikke plasseres private eiendeler eller avfall..

3.5. Beboere som oppdager feil eller mangler ved gården eller gårdens utstyr som kan medføre risiko for personskade eller materielle skader må umiddelbart varsle styret eller gårdens vaktmesterselskap.

## 4. Ro og orden

4.1. Leilighetene og fellesareal må ikke benyttes på en slik måte at det er til sjenanse for andre beboere.

4.2. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. I dette tidsrommet må alle vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at musikkanlegg og høylytt tale samt aktivitet på balkong kan forstyrre andre.

4.3. Ta hensyn og gi beskjed på forhånd til naboer ved festligheter, oppussing eller lignende som kan medføre høy og/eller langvarig ubehagelig støy.

## 5. Dyrehold

5.1. Dyrehold må godkjennes av styret på forhånd.

5.2. Forutsatt at det ikke er til ulempe for øvrige beboere, og at eier tar tilstrekkelig hensyn når det gjelder støy, allergi, osv. vil dyrehold tillates.

**6. Indre orden**

6.1. Innvendige forandringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

6.2. Beboer bør rense alle sluk i leiligheten og på balkong minst 2 ganger årlig, og er ansvarlig for eventuelle skader som måtte følge av tette sluk.

6.3. Rømningsveier skal være lett tilgjengelige og ikke på noen måte blokkeres.

6.4. Hver leilighet har fått anvist bod(er) for oppbevaring. Beboerne må selv besørge renhold og holde boden låst. Gården har intet ansvar for det som oppbevares i boder.

6.5. Navneskilt på postkasse og ringetablå skal stemme overens med leilighetens beboere. Det er eiers ansvar å besørge dette etter gårdens/oppgangens designprofil.

6.6. Beboer skal fjerne snø og is fra balkong ved behov, og er ansvarlig for eventuelle skader som måtte følge av manglende fjerning.

6.7. Tap av nøkler som gir adgang til fellesareal skal meldes til styret omgående.

**7. Ytre orden**

7.1. Styrets godkjenning må innhentes forut for alle forandringer som har innvirkning på eiendommens utseende, så som maling, antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

7.2. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må festes forsvarlig.

7.3. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes fra balkong eller vinduer.

7.4. Det er tillatt å grille på balkong med gass- eller elektrisk grill, så sant dette skjer i henhold til gjeldende brannforskrifter og det tas hensyn til øvrige beboere.

**8. Fellesareal**

8.1. Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

8.2. Alle beboere har et felles ansvar for å bidra til at fellesområdene, både inne og ute, benyttes etter intensjonene og holdes rene og ryddige.

8.3. Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Ved røyking i utendørs fellesareal, herunder også på balkonger, må det tas hensyn til øvrige beboere.

**9. Avfallshåndtering**

9.1. Husholdningsavfall pakkes godt inn og kastes i «søppelhus» ved Fearnleys gt 6. Bruk kildesorteringsposer som fås gratis i matvarebutikkene. Alle poser skal knytes godt igjen for å unngå lukt.

9.2. Glass, hageavfall, eller farlig avfall som maling, brennende og lett antennelig avfall er IKKE restavfall og må bringes til godkjent returpunkt.

9.3. Papp og papir kastes i containere merket med ”Papir/papp” bak Fearnleys gt 6. Har du store mengder, må du sørge for å pakke det slik at det også er plass til andres papp og papir.

9.4. Annet avfall kan leveres gratis til mobil avfallsstasjon på Vestkanttorget. Her tar de blant annet imot batterier, elektrisk og elektronisk avfall, farlig avfall, metall, papp og kartong, tekstiler og sko samt andre gjenstander til ombruk.

**10. Regler for bruk av felles vaske- og tørkerom**

10.1. Vaske- og tørkerom er kun til bruk for gårdens beboere.

10.2. Vaskemaskinen skal KUN benyttes til vanlig tøyvask og IKKE til vask av sko, farging av tøy /eller annet tilsvarende «forurensende» for maskinen.

10.3. Unngå å legge for mye tøy i vaskemaskinen pr vask da for mye tøy medfører økt slitasje og at maskinen ikke fungerer optimalt.

10.4. Hold døren til vaskerommet lukket mens maskinen går.

10.5. Vaske- og tørkerom skal holdes ryddige og rene. Etterlat de slik du selv ønsker å finne dem.

10.6. Ikke la tørt tøy bli hengende i tørkerommet.

## 11. Parkering

11.1. Sykler kan parkeres og låses i ringer under portalene mot Fearnleys gt 2 og Ole Fladagers gt 10, eller i felles sykkelbod i kjelleren.

11.2. Parkering i atriet og på gårdsplass mellom Fearnleys gt 2 og Fearnleys gt 6/8 er ikke tillatt hverken for biler, motorsykler, scootere eller andre motordrevne framkomstmidler. Dette av hensyn til atkomst for utrykningskjøretøy og annen nødvendig prioritert tilbringertjeneste samt snøbrøyting og generell fremkommelighet for beboerne.

11.3. Det tillates imidlertid av- og påstigning, inn- og utlasting, bilvask, hjulskift og lignende, men kun for kortere tid og uten at det er til hinder for adkomst.

11.4. All ferdsel med motorkjøretøy i atriet og på gårdsplass må skje hensynsfullt og med spesiell oppmerksomhet på både fysiske begrensninger og eventuelle personer slik at skader unngås.

11.5. Unntak fra det generelle parkeringsforbudet kan ved behov for håndverkertjenester eller lignende tillates under følgende forutsetninger:

- a. beboer med behov må instruere fører(e) om gjeldende bestemmelser
- b. parkeringen skal ikke hindre tilgang for utrykningskjøretøy og annen ferdsel
- c. det tillates maksimalt 3 parkerte biler i atriet og 1 bil på gårdsplassen mellom Fearnleys gt 2 og Fearnleys gt 6/8
- d. i atriet skal slik parkering fortrinnsvis gjøres:
  - i. innerst ved B-oppgangen i Ole Fladagers gt 10, mot portalen under takterrassen (1 bil)
  - ii. langs Ole Fladagers gt 8 ved husveggen mot atriet (2 biler)
- e. på gårdsplassen mellom Fearnleys gt 2 og Fearnleys gt 6/8 skal det parkeres nært trapp og godt til siden mot Fearnleys gt 2
- f. slik parkering tillates kun i tidsrommet 0700-2300

11.6. Har man behov for mer enn en parkeringsplass iht angitte bestemmelser, skal gjennomføre omfattende rehabilitering, flytting eller lignende som medfører behov for annen eller langvarig plassering av container eller kjøretøy skal styret forhåndsvarsles om tidspunkt og årsak. Styret må da godkjenne plassering og varsle øvrige gårder om dette. I tillegg må det også ved slike tilfeller etterleves at container eller kjøretøy merkes tydelig med kontaktdata.

# FEARNLEYS GATE 4
# HOVEDPLAN VEDLIKEHOLD 2020-2030

**Denne vedlikeholdshovedplanen er ment å danne utgangspunkt for påregnelige vedlikeholdsinvesteringer i perioden 2020-2030.**
**Som vedlegg inngår et «premissnotat» som danner grunnlaget for de tiltakene som er satt opp i vedlikeholdsplanen.**

**Vedlikeholdsplanen er ment å være et instrument for god planlegging og budsjettering av periodisk vedlikehold.**
**Nyinvesteringer som også vil kunne innbefatte ulike grader av standardheving er medtatt der dette anses aktuelt.**

**Utfra hovedplanen kan det utfra boligselskapets prioriteringer utarbeides årlige vedlikeholdsplaner på ønsket detaljnivå.**

**Tidspunkt for utførelse er fastsatt etter beste skjønn. Justeringer må foretas ved behov.**

**Investeringer er overslagsmessig beregnet utfra prisnivå 2019 (basisår), og tillagt 2,5 % gjennomsnittlig prisøkning pr. år.**
**Investeringer kan av flere årsaker være usikre, og pristilbud bør alltid innhentes før det tas beslutning om gjennomføring.**
**Utgifter til prosjektering, tilbudsinnhenting og byggeledelse er ikke medtatt, og kommer i tillegg der dette anses påkrevet.**

**Inndeling er foretatt på basis av bygningsdelstabellen NS 3451.**

**Forfatteren påtar seg intet økonomisk ansvar ved bruk av planen som beslutningsverktøy.**

**Integrert Byggrådgivning AS**
**11. mai 2020**

# FEARNLEYSGATE 4: VEDLIKEHOLDSPLAN 2020-2030

## DATO:11.5.2020

## For bakgrunnsopplysinger konf. premissnotat av 11.5.2020

| | | | | | BUDSJETTPRISER I KRONER HENSYNTATT PRISTIGNING 2,5 % PR. ÅR (EKS.MVA) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nr.** | **Bygningsdel (NS 3451)** | **Mengde** | **Intervall** | **Budsjettpris** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** | **2026** | **2027** | **2028** | **2029** | **2030** |
| **TILTAK** | | **Estimert** | **År** | **2019** | | | | | | | | | | | |
| **2.** | **Bygning** | | | | | | | | | | | | | | |
| **21** | **Grunn og fundamenter** | | | | | | | | | | | | | | |
| 214 | Fundamenter | Ingen tiltak | - | | | | | | | | | | | | |
| 216 | Drenering | Ingen tiltak | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| **22** | **Bæresystemer** | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Oppfølging av setningssriss oppg.C | RS | 1 | 5 000 | 5 125 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| **23** | **Yttervegger** | | | | | | | | | | | | | | |
| 231 | Primærkonstruksjoner | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Grunnmur | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Høytrykksvask | RS | 5 | 5 000 | 5 125 | | | | | 5 943 | | | | | 6 560 |
| 2. | Yttervegger | | | | | | | | | | | | | | |
| | Div. vask/fugerep.i flere etapper(ifm. stillaser) | RS | - | 30 000 | 30 750 | | 32 307 | | 33 942 | | | | | | |
| 3. | Betongkarnapp mot nord | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Stillaser | RS | 30 | 35 000 | 35 875 | | | | | | | | | | |
| .20 | Betongrehabilitering | RS | 30 | 55 000 | 56 375 | | | | | | | | | | |
| .30 | Overflatebehandling/pussystem | RS | 30 | 20 000 | 20 500 | | | | | | | | | | |
| 233 | Vinduer, dører m.m | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Kjellervinduer | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Skraping og maling | ca. 10 stk | 10 | 7 000 | 7 175 | | | | | | | | | | 9 185 |
| .20 | Produsere ny vindusramme fyrrom | 1 stk | - | 15 000 | 15 375 | | | | | | | | | | |
| 2. | Leilighetsvinduer/balkongdører | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Estimert helrestaurering 1 rams vinduer | ca. 1 stk | 30 | 17 000 | 17 425 | | | | | | | | | | |
| .20 | Estimert helrestaurering 2 rams vinduer | ca. 45 stk | 30 | 900 000 | 922 500 | | | | | | | | | | |
| 30 | Estimert helrestaurering 3 rams vinduer | ca. 20 stk | 30 | 500 000 | 512 500 | | | | | | | | | | |
| .40 | Estimert helrestaurering 4 rams vinduer | ca. 4 stk | 30 | 140 000 | 143 500 | | | | | | | | | | |
| .50 | Estimert helrestaurering 2 fl.balk.dører | ca. 16 stk | 30 | 480 000 | 492 000 | | | | | | | | | | |
| .60 | Avsatt lettstillaser ifm vindusrestaur. | RS | - | 100 000 | 102 500 | | | | | | | | | | |
| 3. | Trapperomsvinduer m.m | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Avsatt skraping/maling | ca. 6 stk | 10 | 6 000 | 6 150 | | | | | | | | | | |
| 4. | Loftsvinduer oppg.A | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Produsere ny vindusramme | 1 stk | - | 15 000 | 15 375 | | | | | | | | | | |
| 5. | Glassfasade nord | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Nye fast karm felter | 4 stk | 30 | 120 000 | 123 000 | | | | | | | | | | |
| | **Sum denne side (alle beløp eks.mva)** | | | **2 450 000** | **2 511 250** | | **32 307** | | **33 942** | **5943** | | | | | **15 745** |

| | | | | | INVESTERING I KRONER HENSYNTATT PRISTIGNING 2,5 % PR. ÅR (EKS.MVA) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nr.** | **Bygningsdel (NS 3451)** | **Mengde** | **Intervall** | **Nåverdi** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** | **2026** | **2027** | **2028** | **2029** | **2030** |
| **TILTAK** | | **Estimert** | **År** | **2019** | | | | | | | | | | | |
| 6. | Vannbrettbeslag vinduer | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Nye vannbrett i kobber | ca. 75 stk. | 60 | 180 000 | 184 500 | | | | | | | | | | |
| .20 | Stillaser -ikke medtatt(komb.med andre arb.) | | | | | | | | | | | | | | |
| 7. | Ytterdører | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Utskiftning til nye eik oppgangsdører | 3 stk | 40 | 180 000 | | | 193 840 | | | | | | | | |
| 8. | Fasadeventiler | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Avsatt supplering av defekte ventiler | RS | 30 | 10 000 | 10 250 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| **24** | **Innervegger** | | | | | | | | | | | | | | |
| 241 | Primærkonstruksjoner | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Vegger i trappehus A, B, C | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Ommuring/rep.setningsriss oppg.C | RS | 16 | 40 000 | | | 43 076 | | | | | | | | |
| .20 | Avsatt overflate oppussing | RS | 16 | 150 000 | | | 161 534 | | | | | | | | |
| 2. | Vegger baktrapp oppgang A | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Avsatt oppussing | RS | 16 | 35 000 | | | | | 39 599 | | | | | | |
| 3. | Vegger øvrige fellesarealer | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Avsatt oppussing | RS | 16 | 50 000 | | | | | 56 570 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 243 | Vinduer, dører m.m | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Entredører leiligheter | 1 stk | | aksjeeier | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | Rømningsdører baktrapp A-oppgang | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Skifte ut to originale dører til brannklassif. | 2 stk. | 50 | aksjeeier | | | | | | | | | | | |
| 3. | Kjeller-og loftsdører | Ingen tiltak | | | | | - | | | | | | | | - |
| 4. | Fløydører trappehus A og B | Ingen tiltak | | | | | | | | | | | | | |
| **25** | **Dekker** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Kjellergulv | Ingen tiltak | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | Loftsgulv | Ingen tiltak | | | | | | | | | | | | | |
| 3. | Underside dekke 1. etasje | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Maling av tak i tørkerom m.m | ca. 100 m2 | 16 | 16 000 | | | | | 18 103 | | | | | | |
| 4. | Tak trappehus | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Pussrep./maling inkl. skade oppg. C | RS | 16 | 30 000 | | | 32 307 | | | | | | | | |
| **26** | **Yttertak** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Flatt tak mot syd | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Ny ett lags taktekking med oppbretter | ca. 120 m2 | 25 | 60 000 | 61 500 | | | | | | | | | | |
| .20 | Nytt innstikksluk med klemring | 1 stk. | 25 | 5 000 | 5 125 | | | | | | | | | | |
| .30 | Utskiftning gesimsbeslag, bredde ca. 60 cm | ca. 50 lm | 25 | 40 000 | 41 000 | | | | | | | | | | |
| .40 | Nye pipebeslag-helinntekking | 2 stk | 25 | 30 000 | 30 750 | | | | | | | | | | |
| .50 | Avsatt stillas/sikring/rigg og drift | RS | - | 80 000 | 82 000 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **Sum denne side (alle beløp eks.mva)** | | | **906 000** | **415 125** | **-** | **430 756** | | **114 272** | | | | | | **-** |

| | | | | | INVESTERING I KRONER HENSYNTATT PRISTIGNING 2,5 % PR. ÅR (EKS.MVA) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nr.** | **Bygningsdel (NS 3451)** | **Mengde** | **Intervall** | **Nåverdi** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** | **2026** | **2027** | **2028** | **2029** | **2030** |
| **TILTAK** | | **Estimert** | **År** | **2019** | | | | | | | | | | | |
| .2 | Saltak midtre del | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Ny ett lags taktekking med oppbretter | ca. 330 m2 | 25 | 165 000 | 169 125 | | | | | | | | | | |
| .20 | Nye pipebeslag-helinntekking | 6 stk | 25 | 90 000 | 92 250 | | | | | | | | | | |
| .30 | Nye takluker | 3 stk | 50 | 30 000 | 30 750 | | | | | | | | | | |
| .40 | Overlys, skifte sprukket trådglass | 1 stk | 25 | 5 000 | 5 125 | | | | | | | | | | |
| .50 | Nytt takrennesyst.m. bordtakbesl.,kroker | ca. 46 lm | 50 | 46 000 | 47 150 | | | | | | | | | | |
| .60 | Avsatt utskiftning taknedløp til kobber | 3 stk | 50 | 30 000 | 30 750 | | | | | | | | | | |
| .70 | Gesimsbeslag | Ingen tiltak | | | | | | | | | | | | | |
| .80 | Avsatt stillas/sikring/rigg og drift | RS | - | 110 000 | 112 750 | | | | | | | | | | |
| 3. | Valmet tak mot nord | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Ny ett lags taktekking med oppbretter | ca.180 m2 | 25 | 90 000 | 92 250 | | | | | | | | | | |
| .20 | Piper | | | | | | | | | | | | | | |
| a. | Murreparasjoner | RS | 1 | 20 000 | 20 500 | | | | | | | | | | |
| b. | Nye pipebeslag-topp+ bunn | ca.6 stk | 25 | 70 000 | 71 750 | | | | | | | | | | |
| 50-60 | Skifte takrenner + nedløp | RS | 50 | 35 000 | 35 875 | | | | | | | | | | |
| .70 | Gesimsbeslag | Ingen tiltak | | | | | | | | | | | | | |
| .80 | Avsatt stillas/sikring/rigg og drift | RS | - | 80 000 | 82 000 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| **28** | **Trapper, balkonger m.m** | | | | | | | | | | | | | | |
| 281 | Trapper | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Innendørs trapper | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Avsatt sliping og polering av terrazzo | Oppg.A,B,C | | 90 000 | | | | | | | | | | | 118 088 |
| 2. | Utendørs trapp | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Avsatt rette skjevt rekkverk, male | RS | 10 | 25 000 | | | 26 922 | | | | | | | | |
| 282 | Baldakiner | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Avsatt reparasjoner tak over innganger | Inng.A,B, C | - | 75 000 | 76 875 | | | | | | | | | | |
| 284 | Balkonger | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Balkonger | Ingen tiltak | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | Takterrasse | Ingen tiltak | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| **3.** | **VVS** | | | | | | | | | | | | | | |
| **31** | **Sanitær** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Bunnledninger | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Kamerainspeksjon, stikkprøve | RS | 10 | 15 000 | | 15 759 | | | | | | | | | |
| .20 | Avsatt vedlikeholdspyling/rens | RS | 10 | 30 000 | | 31 519 | | | | | | | | | |
| .30 | Rørfornying-vurderes i neste syklus | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | Vannledninger | Ingen tiltak | | | | | | | | | | | | | |
| 3. | Avsløpsstammer | | | | | | | | | | | | | | |
| .30 | Avsatt kontroll av stammer m.enkel rapport | RS | - | 15 000 | | 15 759 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **Sum denne side (alle beløp eks.mva)** | | | **1 021 000** | **867 150** | **63 038** | **26 922** | | | | **-** | | | | **118 088** |

| | | | | | INVESTERING I KRONER HENSYNTATT PRISTIGNING 2,5 % PR. ÅR (EKS.MVA) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nr.** | **Bygningsdel (NS 3451)** | **Mengde** | **Intervall** | **Nåverdi** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** | **2026** | **2027** | **2028** | **2029** | **2030** |
| **TILTAK** | | **Estimert** | **År** | **2019** | | | | | | | | | | | |
| **32** | **Varme** | Ingen tiltak | | | | | | | | | | | | | |
| **33** | **Brannslokking** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Vanlig service forutsatt.Ingen tiltak beregnet for syklusen | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| **36** | **Luftbehandling** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Kanalnett | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Rive tilluftskanal til oljefyr | RS | - | 2000 | 2 050 | | | | | | | | | | |
| .20 | Evet.montere kanaler til hull i dekke tørkerom | RS | - | 5000 | 5 125 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| **4.** | **Elkraft** | | | | | | | | | | | | | | |
| **43** | **Fordeling** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Inntak-/stigeledninger | Ingen tiltak | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | Hoved-/underfordeling | | | | | | | | | | | | | | |
| .20 | Utbedre defekt ringetrafo tavlskap | RS | - | 4000 | 4 100 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| **44** | **Lys** | | | | | | | | | | | | | | |
| .1 | Kursopplegg | Ingen tiltak | | | | | | | | | | | | | |
| .2 | Belysning trappehus | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Avsatt ny "innmat" inkl.montering | 13 stk | | 32500 | 33 313 | | | | | | | | | | |
| 3. | Øvrig fastmontert belysning innendørs | Ingen tiltak | | | | | | | | | | | | | |
| 4. | Utvendig belysning | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Avsatt uspesifi.oppgraderinger | RS | | 30000 | | | | | | 34 791 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| **45** | **El varme** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Varmekabler | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Nye varmekabler renner/nedløp midtre del | RS | 10-15 | 60 000 | 61 500 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| **5.** | **Tele og automatisering** | | | | | | | | | | | | | | |
| 534 | Porttelefonanlegg | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Utskiftning av tablåer og svarapparater | 3 oppg./20l | 30 | 100 000 | | 105 063 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| **7.** | **Utendørs** | | | | | | | | | | | | | | |
| **77** | **Park.Hage.** | | | | | | | | | | | | | | |
| .10 | Avsatt beskjæring av trær,busker. | RS | 5 | 20000 | 20 500 | | | | | | 23 774 | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **Sum denne side (alle beløp eks.mva)** | | | **253 500** | **126 588** | **105 063** | | | | **34 791** | **23 774** | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | SUM INVESTERINGER EKS.MVA | | | 4 630 500 | 3 920 113 | 168 100 | 489 985 | 0 | 148 214 | 40 734 | 23 774 | 0 | 0 | 0 | 133 833 |
| | **SUM INVESTERINGER INKL.25 % MVA.** | | | **5 788 125** | **4 900 141** | **210 125** | **612 482** | **0** | **185 268** | **50 918** | **29 717** | **0** | **0** | **0** | **167 291** |
| | 11.05.2020 | | | | | | | | | | | | | | |
| | Utarbeidet av Integrert Byggrådgivning AS. | | | | | | | | | | | | | | |
| | V/Siviling. Petter Normann Hansen | | | | | | | | | | | | | | |

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

# Vedlegg til vedlikeholdsplan av 11.mai 2020.



| **Objekt:** | **Fearnleys gate 4-bygård** |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Styret v/ styreleder Kjell Selnæs |
| Oppdrag: | Utarbeidelse av vedlikeholdsplan |
| Syklus: | 2020-2030 |
| Befaringer foretatt: | 25. september, 9. oktober 2019 |
| Tilstede ved befaring: | 25.9:Audun Bryn,Kjell Selnæs, Petter Normann Hansen<br>9.10: Kjell Selnæs, Petter Normann Hansen |
| Prosjektansvarlig/ saksbehandler: | Siviling. Petter Normann Hansen |
| Revisjonsdato: | - |
| Forrige versjon: | Utkast pr.17.10.2019. |

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

## 1. INNLEDENDE FORUTSETNINGER

Dette notatet er utarbeidet som et vedlegg til vedlikeholdsplanen.

Inndeling er foretatt på basis av Norsk Standard 3451-bygningsdelstabellen.

Notatet har til hensikt å gi bakgrunnsinformasjon om foreslåtte tiltak, vedlikeholdsbehov-intervaller og kostnader.

Tiltak som anses naturlig å inngå i den løpende drift og mindre løpende vedlikeholdsoppgaver er ikke medtatt i planen.
Heller ikke tiltak som må påregnes utført etter at syklusen utløper i 2030.

Opplysningene i dette notatet fremkommer på grunnlag av;
-Div. epost korrespondanse med styreleder Kjell Selnæs
-Kjennskap til bygningen gjennom balkongprosjekt utført 2019
-Befaringer foretatt med styremedlemmer
-Div. søk på Internett og i relevante blader fra Byggforskserien
-Tegninger mottatt fra Einar Jarmund
-Energi og miljøanalyse fra Boligenergi utarbeidet i 2017
-Tilstandsvurdering utført av OPAK 5.2.2007
-Tilstandsvurdering utført av TI 14.4.2005

Det understrekes at vedlikeholdsplanen ikke er en fullstendig tilstandsrapport, og at tiltakene som er medtatt kun må betraktes som veiledende.

En nærmere vurdering av teknisk tilstand og behovet for vedlikehold vil kunne være nødvendig før det tas beslutning om gjennomføring av tiltak.

Større og sammensatte vedlikeholdsarbeider bør alltid prosjektereres av kvalifiserte rådgivere. Endelig utbedringsmetode, omfang og inndeling i hensiktsmessig entreprise bør fastsettes utfra helhetshensyn for å oppnå en mest mulig rasjonell utførelse. Eksempelvis vil montering av stillaser kunne medføre at tiltak forskyves i tid for å nyttiggjøre stillasene. Dette kan for eksempel gjelde tiltak for tak, fasader, vinduer etc. Ofte vil det være hensiktsmessig å slå sammen arbeider etter fagområder i tilfeller hvor man med dette kan oppnå en mer rasjonell utførelse, bedre totaløkonomi, bedre garantier etc.

Kostnader er estimert på bakgrunn av erfaringspriser, men kan i en del tilfeller være beheftet med stor grad av usikkerhet inntil endelig metodevalg og omfang er avklart. Investeringsbeløp kan derfor være usikre, og pristilbud bør innhentes før vedtak.

Utgifter til prosjektering, tilbudsinnhenting og prosjekt-/byggeledelse inngår ikke i budsjettprisene.

Vi anbefaler at vedlikeholdsplanen revideres ca. annet hvert år.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

## 2. BYGNING

Fearnleys gate 4, 0353 Oslo. Det er til sammen tre oppganger (A, B, C). Oppgang A har i tillegg baktrapp. Bygningen inneholder 21 leiligheter fordelt på 8 stk i oppgang A, 6 stk i oppgang B og 7 stk i oppgang C.

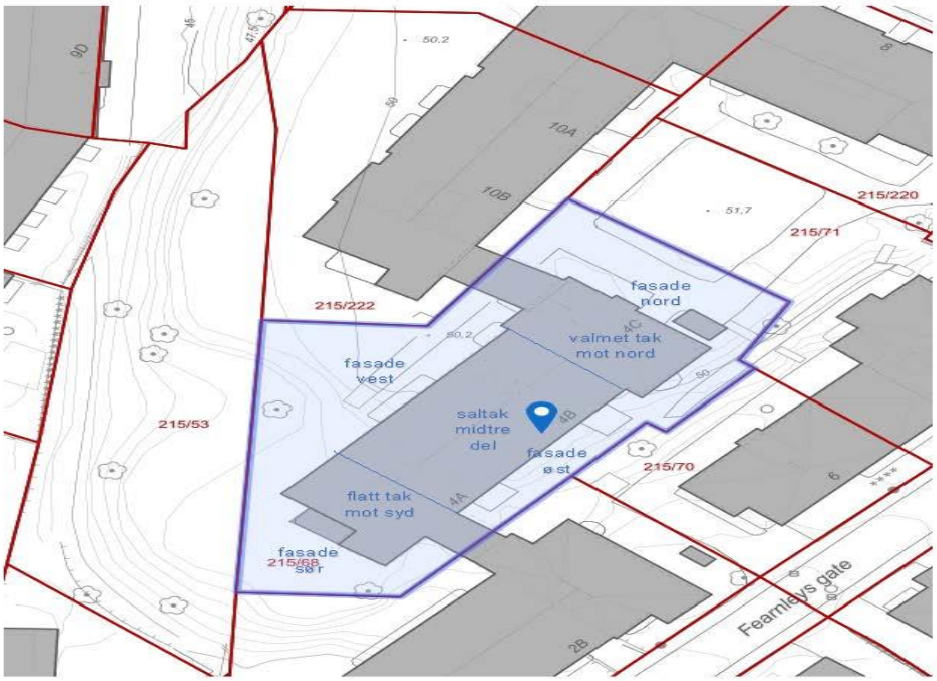
Bygningen er oppført i perioden 1929-1932 over 4.etasjer pluss kjeller.

Bygningen er i funksjonalistisk stil og tegnet av arkitekt N. Holter.

Bærende yttervegger av dobbel hulmur og bærende innervegger i betong.

Etasjeskillere av betong. Balkonger er konstruert som forlengelse av etasjeskillere i betong med støpte brystninger. En balkong i 1. etasje mot syd har teglmurt brystning.

Bygningen er oppført på byantikvarens gule liste, og dette medfører at evt. fasadeendringer m.m skal avklares med byantikvaren før tiltak omsøkes.




**Figur 1: Oversiktskart bygning Fearnleys gate 4**

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

## 21 Grunn og fundamenter

214 Fundamenter
Betongplate på mark. Som følge av setningsskader i oppgang C er det grunnlag for å anta at deler av bygget ikke er fundamentert på fast fjell.

216 Drenering
Kjeller i oppgang A og C ligger over bakkeplan.
I oppgang B ligger kjelleren på baksiden delvis under terrengnivå.

Det er ikke registrert tegn på at det er foretatt utvendig fuktsikring av grunnmurer eller fornyelse av drenering i moderne tid, og alt tyder på at dreneringen er fra byggeåret.

Tilstanden på dreneringen er ikke kjent, men det er innvendig i kjelleren ikke registrert synlig tegn på kapillært fuktopptak eller fukttransport gjennom grunnmurer. Bodarealer på baksiden med grunnmur under terreng er dog ikke sjekket.

Normal levetid på drenering er ifølge SINTEF Byggforsk sin levetidstabell 40-60 år.
I noen tilfeller vil dreneringen kunne fungere vesentlig lengre enn dette.

Siden bygningen ligger på et lite høydedrag/kolle samtidig som mesteparten av kjelleren ligger i 1. etasje over terrengnivået er bygget lite utsatt for overvann/tilsig av grunnvann.

Vi har ikke registrert behov for tiltak på dreneringen innen vedlikeholds syklusen.

## 22 Bæresystemer
Bærende yttervegger av tegl og bærende innervegger av både teglmur og betong.

Det er registrert setningsskader med sprekker i innervegg av teglmur i oppgang C.
Dette gjelder murvegg på hver side av kjellerdør (nyere ståldør) til kjellerboder i C.
Det er også antydning til mindre riss over leilighetsdørene i 2. og 3.etasje i C.
I oppgang A og B er det ikke observert setningsskader.

Tiltak i oppgang C bør iverksettes straks. Første skritt er å undersøke om situasjonen er stabil. Dette kan enkelt utføres ved å måle riss bredden på utvalgte steder, og følge opp med nye målinger etter noen måneder.

En annen mulighet er å montere «gips plomber» over utvalgte sprekker.
Gips er et dødt materiale, og nye bevegelser vil resultere i at gipsplombene sprekker.

Som utbedringsmetode vil vi foreslå å skjære opp og fylle sprekker med elastisk mørtel, samt påføre et riss overbyggende puss system med bruk av armeringsduk, for eksempel Sto Nordic som også er benyttet på de nye balkongbrystningene.
Alternativet er å mure om teglmur med sprekkdannelser, men dette blir omfattende.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

## 23 Yttervegger
### *231 Primærkonstruksjoner*

1.Grunnmur

Grunnmur består av betong kledd med skifer naturstein.
Bortsett fra noe algevekst/grønske virker skifer med fuger ok.
Det bør vurderes en høytrykksvask, men dette må skje skånsomt mot fugene.



**Foto 1: grunnmur (foto tatt til venstre for oppgang C)**

2.Yttervegger

Yttervegger skal være oppført av dobbel hulmur i teglstein.

Det ble på 1980 -tallet blåst isolasjon inn i konstruksjonen for å bedre isoleringen.
Det er synlige runde merker i teglmuren der det ble borret hull.

Det forekommer enkelte skader i teglfuger (noen fuger ble utbedret i forbindelse med balkongprosjektet). I tillegg er det registrert enkelte skader i teglstein.

Deler av teglfasadene er utsatt for mose/algevekst (spesielt oppg.A) p.g.a nærliggende vegetasjon, men stort sett virker teglfasadene relativt bra ut fra alder.

Vask av flater med algevekst anbefales foretatt samtidig med vask av grunnmur.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

Det er viktig at refuging utføres med kalkmørtel blandet i riktig farge.
Noen av fugene ble refuget i forbindelse med balkongprosjektet i 2019.

Det ble da satt opp en del prøver for å komme frem til en mørtelfarge som stod i stil med den antatt eksisterende fugen. NB! Ulike varianter forekommer.

Det foreslås å refuge i forbindelse med at det settes opp stillaser if.m annet vedlikehold.

Pr. i dag er det ikke store nok fugeflater med skader til at det synes riktig å montere stillaser kun beregnet til å foreta refuging som eneste arbeid på fasaden.
Det blir en kostbar jobb å sette opp stillaser, og stillasene lager dessuten merker da det må borres hull for stillaskroker.



**Foto 2: mosevekst på skifervannbrett (oppg.A mot vest)**



**Foto 3:ødelagt teglstein gavlvegg mot nord (oppgang C)**

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

3.Betongkarnapp mot nord

Mot nord er det et lite fasadeutspring (karnapp) med vegger av betong.
På innvendig side er veggene påført en form for eldre isolering(hul lyd).

På høyre vegg er det en vertikal sprekk som berører nesten alle etasjer.

Vi er rimelig sikre på at årsaken er armeringskorrosjon med utsprenging,
men med setningsproblematikk i denne oppgangen skal det ikke utelukkes helt at setninger kan være medvirkende.

Dersom ikke noe gjøres innen relativt kort tid (1-2 år) vil betongflak kunne falle ned.
Det er behov for betongrehabilitering av karnappveggene, samt overflatebehandling.

Som følge av riss-og sprekker i underlaget bør det vurderes å benytte et puss system med armeringsduk i forbindelse med overflatebehandlingen, for eksempel. Sto Nordic systemet. Dette systemet er også benyttet på utsiden av balkongbrystningene.



**Foto 4: karnapp med betongvegger (oppg. C)**



**Foto 5:vertikal sprekk i hele høyden pga armeringskorrosjon**

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

## *233 Vinduer, dører m.m*

1.Kjellervinduer
Originale kjellervinduer av malt treverk, type innad slående.
Vinduene er med «uttrekt karm» hvor karmene er trukket lenger ut enn rammene.

Spesielt på bunnkarmer er maling slitt og det er behov for vedlikehold i form av skraping og ny maling (utskiftning anses ikke aktuelt pr. i dag).

På et av kjellervinduene mot vest er det montert smijerns ramme (trolig original). Tilsvarende smijerns rammer er observert på nabogårder i området.

På tre rams vinduet til fyrrommet er det behov for å fjerne netting og «tette» åpning. Dette gjelder tidligere friskluftinntak til oljefyren som i dag er fjernet og erstattet med fjernvarme. Den opprinnelige vindusrammen eksisterer ikke, og dette medfører at det bør vurderes å få laget en ny vindusramme (alternativt skifte hele vindusfeltet).


**Foto 6: kjellervinduer fasade vest**


**Foto 7: kjellervindu tidl.fyrrom-et felt med netting**

2.Leilighetsvinduer/balkongdører
De fleste leilighetsvinduer er fortsatt de originale, koblede trevinduene fra byggeåret.
Følgende vinduer er byttet :
Oppgang A:
2 stk. 1-rams vinduer fasade vest
2 stk. balkongdører på gavlvegg mot syd er erstattet med skyvedører
I tillegg 1 stk. balkongdør i 4. etasjr på takterrasse mot øst
1 stk. balkongdør skiftet fasade vest (dobbeltbalkong 3. etasje).

Merknad: I oppgang A -1. etg er siste gjenværende originale 1-rams vindu.

Oppgang B:
12 stk 1-rams vinduer fasade øst skiftet ca. 1991

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

Oppgang C:
3 stk. smale 1-rams vinduer fasade vest satt inn ifm. ombygging av vaktmesterleilighet i 2015.
6 stk 1-rams vinduer på gavl skiftet ca. 1991
Skiftet vinduer og balkongdører i leilighet i 2. etasje fasade øst.

Tilstanden på de originale leilighetsvinduene og balkongdører er generelt dårlig med avflasset maling og kitt skader, samt råteangrep i bl.a. bunnkarmer.
Vinduene mot syd og sydvest er dårligst, og her er det behov for snarlige tiltak.

Det at de fleste leilighetsvinduene er originale gir et bra utgangspunkt for å fullrestaurere fremfor å skifte til nye vinduer.

En utfordring er at en fullrestaurering som oftest blir dyrere enn å skifte.

I tillegg vil det sannsynligvis være behov for stillaser dersom vinduene skal restaureres, men ikke dersom vinduene skiftes (nye vinduer monteres fra innsiden).

Ved en evet.vindusutskiftning må byantikvarens veileder momentliste for gode vinduskopier følges.(dette er ikke utført så langt, praksisen bør innskjerpes).

På balkongene er det skiftet 4 av 19 dører.
To av disse gjelder balkonger i oppgang A hvor opprinnelige balkongdører er erstattet med terrasseskyvedører hvor åpningen er utvidet tilsvarende bredden av dør med vindu. Videre kommer 1 dør i oppgang A høyre (ut mot dobbeltbalkong bak, 1 dør til rundbalkong i oppgang C og 1 skyvedør til takterrasse 4.etasje fasade øst.



**Foto 8: eksempel på tilstand leilighetsvindu mot vest (oppgang A)**

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

3.Trapperomsvinduer m.m
I baktrapp oppgang A er det originale trevinduer med ett lag glass fra byggeåret. Vinduene kan beholdes, men trenger generelt vedlikehold.

4.Loftsvinduer oppgang A
Originale ett rams vinduer fra byggeåret. I forbindelse med balkongprosjektet ble det registrert at vinduene mot syd er svært malingslitt.

På ett loftsvindu mot øst er hele rammen borte og erstattet med plast.
Det bør her settes inn en egnet vindusramme.

5. Glassfasade mot nord
I betongkarnappet er det en «glassfasade» bestående av 4 overliggende fastkarm felter med 9 isolerglassrammer i hver. En vindusramme i midten av hvert felt er åpningsbart, resterende vinduer er med fast karm. Vinduene er fra 1987.

Det er montert vannbrettbeslag mellom hvert felt.
Vinduer fra denne tidsepoken har kun ca. 30 års normert levetid (SINTEF).

Det ble registrert løse glasslister og tegn på råte. Mange glassrammer er punkterte.
Vindusfeltene er modne for utskiftning i løpet av kort tid.
Dersom man kan gå over til fast karm i hele feltet (med unntak av evet. røykventilasjon i øverste felt) vil dette gi rimeligere innkjøp og et bedre arkitektonisk uttrykk da alle profilene kan leveres med samme bredde.
Det bør legge god til rette for å vurdere aluminiums kledning på vinduene i karnappet.


**Foto 9:»glassfasade» i betongkarnapp mot nord**


**Foto 10: vinduene er på «tampen» av levetid**

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

6. Vannbrettbeslag vinduer

Vannbrettbeslag består av originale kobberbeslag fra byggeåret (hvitmalte). Beslagene har loddede skjøter og er utformet med «pukler» og vulst i forkant. Noen beslag er bulkete. Beslag under vinduet i 1.etasje til venstre for oppgang A sitter løst, og det er observert flere andre løse vannbrettbeslag. Under vannbrett i A er det løs teglstein i øverste teglskift (kan skyldes inntrengning av nedbør).

I forbindelse med fullrestaurering eller utskiftning av vinduer bør det vurderes utskiftning av alle vannbrettbeslag med skader eller defekter, evet. å bytte alle. Førstevalget bør være nye vannbrettbeslag av kobber i original utførelse. Dersom alle beslag skiftes kan man benytte kobber som ikke males.



**Foto 11: originale vannbrettbeslag av kobber (malt)**

7. Ytterdører

Oppgangsdører består av antatt opprinnelige ytterdører av eik med glassfelt. Døren i A ble inspisert og funksjonstestet. Døren fremstår slitt med sprukken list, samt dørlukker som var veldig stramt justert.
I oppgang B er den ene slåen på fløydør delvis ute av drift.
I oppgang C er terskelen sprukket og dårlig.

Det er økende behov for vedlikehold av ytterdører.
Alternativt kan utskiftning vurderes, men det bør da velges nye dører i samme materialvalg og stil.

I nabobygget er det skiftet til nye dører i samme type stil.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

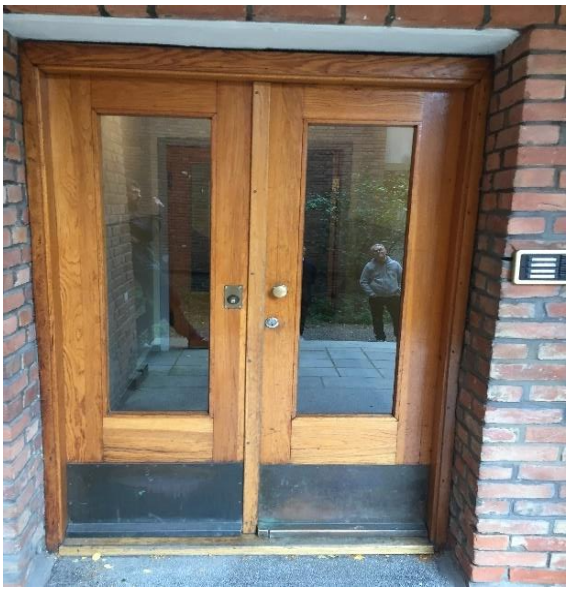


**Foto 12:Oppgangsdør oppgang A**

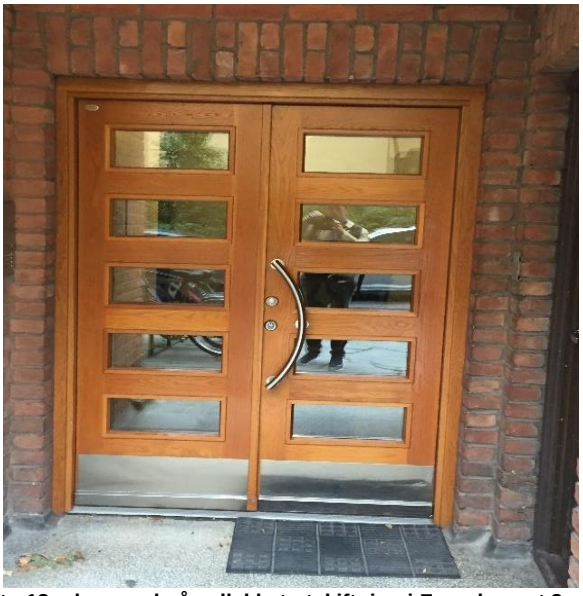


**Foto 13: eksempel på vellykket utskiftning i Fearnleys gt.2**



**Foto 14: oppsprukket dørterskel i oppgang C**



**Foto 15:defekt slå skåtefelt oppgang B**

## 8.Fasadeventiler

Opprinnelige fasadeventiler er produsert av støpejern.

De fleste ventilene er hele og intakte, men enkelte ventiler har skader.
Et par ventiler mangler helt. Det bør suppleres med nye ventiler i samme stil der det er behov. Må evet. spesial lages i samme stil som eksisterende.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

## 24 Innervegger

### *241 Primærkonstruksjoner*

1.Vegger i trappehus A, B, C
Trappehusene har ulik utforming og design på trappeløpene.

Vegger i trappehusene er pusset og malt i to farger med dekorstrek.
Det forekommer pr. i dag en del bruksslitasje, og diverse små skader m.m.

Det er opplyst at trappehusene ble malt sist gang i 1994.
Normalt intervall for maling av vegger i trappehus er 10-15 år.

I oppgang A er det foret ut bygningsplater på vegger i vindfanget innenfor ytterdør.
I oppgang C er det foret på et «isolerende materiale» ut mot «karnappvegger».

Etter siste oppmaling av trappehusene er søppelsjaktene i murt igjen.

Det er også murt i forbindelse med utskiftninger kjeller-og loftsdører og disse flatene er ubehandlet. Videre ble det registrert diverse sår/merker på vegger etter utskiftning av postkasser, og en del slitasje, merker/sår på vegger oppover i trappeoppgangene etter flytting.

I oppgang C forekommer setningsskader i murt trapperomsvegg og vegg mot bod.
Forholdet er kommentert i avsnitt 22 Bæresystemer.

Det er behov for en oppussing av trappehusene.



**Foto 16: setningsskader trapperomsvegg oppgang C**



**Foto 17:ubehandlet støp over loftsdør oppgang B**

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

2.Vegger baktrapp oppgang A
Malte veggflater. Luker til søppelsjakter er fjernet og åpninger gjenmurt.
Det er behov for en generell overflateoppussing-oppmaling i trappehuset.



**Foto 18: baktrapp oppgang A**

3.Vegger øvrige fellesarealer
I hovedsak malt puss. Vedlikeholdet har vært begrenset siden bygget var nytt.

Tidspunkt for oppussing/vedlikehold må avgjøres utfra slitasje, bruk og ambisjonsnivå. Vi har avsatt kostnader til noe oppmaling, men ikke tatt høyde for «full oppussing» da vi antar at boligselskapet ønsker å prioritere andre vedlikeholdsoppgaver innenfor den aktuelle syklusen (2020-2030).
Dette må imidlertid bli opp til styret og generalforsamlingen å avgjøre.

***243 Vinduer, dører m.m***

1.Entredører leiligheter
Entredører er skiftet på ulike tidspunkt for aksjeeiernes egen regning.

Det er i hovedsak benyttet eikefinerte dører, men enkelte heltre eikedører er også benyttet (oppgang A). Dørene som er skiftet har brann-/lydklasse.
Pr. i dag står igjen å skifte en original eikedør i oppgang A som mht. brannsikkerhet bør prioriteres foran oppussing av overflater.

Det er benyttet vridere/beslag av ulike materialer (krommet/børstet stål, messing etc.)
Det bør, i den grad det ikke allerede vurderes for sent, innføres en «felles standard» når det gjelder vridere og beslag.

Tiltak er ikke medregnet.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

2.Rømningsdører leiligheter baktrapp A-oppgang
Dører er skiftet til brannklassifiserte dører.
Gjenstår å skifte 2 stk. originale dører uten brannklasse.
Utskiftning av disse bekostes ihht.tidligere vedtak av aksjonærer,
og utgifter er ikke medregnet i vedlikeholdsplanen.
Arbeidet bør prioriteres mht. brannsikkerhet.



**Foto 19: opprinnelig dør baktrapp oppgang A**

3.Kjeller-og lofts dører
Nye brannklassifiserte ståldører ble montert i 2013.
Type Hellbergs dørar, klasse EI60 C.
Det bemerkes generelt at det ikke er foretatt finsparkling og maling etter at det ble murt/støpt igjen over toppkarmer på disse dørene.Dette forutsettes ivaretatt i forbindelse med oppussing av trappehusene. Ikke behov for tiltak.

4. Fløydører trappehus A og B
I oppgang A og B er det originale «fløydører» laget av heltre eik mellom inngangsparti og selve trappehuset. Dørene antas ha brannfunksjon.
Dørene er utført i samme stil som ytterdørene.
Dørene antas å fungere fint i mange år til.


**Foto 20: fløydører av eik i oppgang A og B**

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

## 25 Dekker

1.Kjellergulv

Kjellergulv består av støpt betongplate på oppkultede masser.
I venstre del av oppgang A er det støpt dekke med kryperom.

Gulvoverflatene består i hovedsak av ubehandlet, stålglattet betong fra byggeåret.
Gulvene rengjøres ved feiing en gang pr år på dugnad.
Gulv i vaskekjeller har keramiske fliser (av eldre dato og fremstår «slitt»).
Det kan vurderes å male betonggulv med epoksymaling for enklere renhold og høyere «standard», men dette er ikke anbefalt da dette vil generere økt vedlikehold på sikt (fordi malte gulvflater krever vedlikehold).

Vaskekjelleren benyttes ikke av alle beboerne, og påkostninger til oppgradering av flisgulvet må vurderes ut fra bruk og behov.

Det er ikke medtatt vedlikehold av kjellergulv innenfor syklusen.



**Foto 21: Kjellerkorridor mellom oppgang B og A**



**Foto 22: flislagt gulv i vaskekjeller**

2.Loftsgulv

Oppforet tregulv på dekke av betong. Der terskel mangler innenfor loftsdøren til loftet i oppgang B-høyre kan sees at gulvbordene er foret opp kun 2-3 cm.

I loftsgulvene er det borret hull og satt inn korker (i hvert fall i fellesarealene).
Hulrommet mellom betongdekket og det oppforede tregulvet er etterisolert ved bruk av innblåst Rockwool mineralull.

Det er ikke medtatt vedlikehold i perioden.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

3.Underside dekke 1. etasje
Malt betong. Malingen fremstår skitten /generelt «slitt» flere steder.
Det er medtatt utgifter til «ett malingstrøk» i tørkerom m.m

4.Tak trappehus
Malt betong. I oppgang C ble det observert lokal malingsskade i taket med løse malingsflak. Skaden kan indikere mulig taklekkasje fra taket??.

På taket er det registrert luftblærer i takbelegget i dette området.
Konf. bygningsdel 26 Yttertak, punkt 3. avsnitt 10 Taktekking.

Øvrige takflater er ikke vurdert i detalj, men trenger sannsynligvis «ett malingstrøk» den dagen trappehusene skal pusses opp.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

## 26 Yttertak

### 1.Flatt tak mot syd

Flatt, oppforet tretak på dekke av betong (flat tak er definert med fall< 6 gr.)



**Foto 23: flatt tak mot syd**

.10 Taktekking

Taket er tekket med helsveiset asfalt takbelegg som ble lagt ny i 1996.
Bakgrunnen for omtekking av denne takflaten var bl.a. lekkasje ned til loftsboder.
Takbelegget er i dag slitt, men fremstår noe nyere og i noe bedre teknisk tilstand enn takbelegget på bygningens «midtparti» som er enda eldre.
Uansett er forventet levetid passert, og vi anbefaler en full omtekking sammen med resten av taket. Med dette vil man få ny tekking på helet taket, og sikkerhet mot lekkasjer.

.20 Taksluk

Ett taksluk betjener takflaten (kobbertrakt montert i løpet av senere år).
Det bør monteres innstikksluk med klemring når taket tekkes om.

.30 Gesimsbeslag

Beslått takgesims rundt hele taket. Gesimsbeslag er generelt slitt og i dårlig teknisk stand. Gesimsbeslagene må skiftes i forbindelse med omtekking av taket.

.40 Piper/luftepiper

Det er støpte piper inkludert konstruksjon ført over tak.
Inntekkingsbeslag ved pipefot er fra siste omtekking.
Toppbeslag er dels originalt og dels fra senere år.
Pipebeslag må fornyes i forbindelse med omtekking.
Muligens kan toppbeslag beholdes med noen reparasjoner, men p.g.a behov for å beskytte betongpiper mot skader anbefales heller å helbeslå pipene.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

## 2.Saltak midtre del

Saltak med svakt fall ca.7-8 grader som dekker trappehusene i oppgang A og B. Konstruksjonen består av taksperrer, åser og taktro under papptekkingen.



**Foto 24:saltak midtre del av bygningen**

.10 Taktekking

Taket er tekket med helsveiset asfalt takbelegg.
Asfalt tekkingen er lappet på flere steder.
Takbelegget er sprøtt og slitent og er modent for omtekking.

.20 Piper

Det er støpte piper/luftehatter inkludert støpt konstruksjon ført over tak.
Inntekkingsbeslag av plastisolbelagt stål fra takbelegget ble lagt.
Ulike typer toppbeslag inkludert noen original. Noen pipetopper er ikke beslått.

.30 Takluker

Opprinnelige støpejernsluker med sprosse og trådglass (3 stk luker på denne delen). Den innvendige befaringen ble foretatt i regnvær. Det ble da observert lekkasjer fra alle tre lukene (1 stk i oppgang A og 2 stk. i oppgang B).

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA



**Foto 25:orginale takluker (lekkasje alle tre på midtre del)**



**Foto 26:lekkasje loftsbod B-høyre**

.40 Overlys trappehus A+B
Pyramideformede overlys over A+ B oppgang (NB! Ikke i C-oppgang).
Konstruksjonen består av T-jern rammer med trådglass som er fuget.

Ihht.opplysninger mottatt under befaringen ble overlysene rehabilitert i 2012.
Det ble bl.a. skiftet trådglass. Det ble registrert et sprukket glass på overlys over A.
Ellers virker tilstanden relativt bra, og det skal ikke være behov for å skifte overlysene.

Mellom overlysene og trappehusene i oppgang A og B er det undertakskonstruksjon med frostet glass. Ble skiftet til frostet glass i 2011. Bakgrunnen for å gå over til frostet glass var at smuss og døde insekter ikke blir like godt synlige.
Løsningen fungerer, men det er utfordringer knyttet rengjøring av glassene.

.50 Takrenner
Det er montert takrenner på begge fasader langs øst og vest.
Takrennene er eldre renner av varmgalvanisert stål.
Rennene er i meget dårlig forfatning og er stedvis gjennomtæret.
Et sted langs fasade mot øst-mot oppgang C-var hull i takrenne lappet med tape.
Renner med bordtakbeslag og rennekroker må skiftes i f.m omtekking av taket.

Det er installert varmekabler i takrennene (koblet sammen varmekabler i nedløpsrør).
Varmekablene er defekte, og må skiftes dersom varmekabler skal opprettholdes.

Det bemerkes her at varmekabler er generelt dyrt å installere og drifte med kort levetid (normal levetid er ca. 10-15 år), men i mange eldre gårder hvor det for eksempel er varmluftlekkasjer fra leiligheter via «kalde loft» som medfører snøsmelting og isdannelser kan dette være beste forsikringen mot istapper etc.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

Dersom varmekablene har vært defekte over flere år, og det ikke er registrert spesielle problemer med isdannelser vinterstid tror vi det er mulig å klare seg uten. Det at loftsarealet er «kaldt om vinteren» er avgjørende da det bidrar til å redusere snømelting og produksjon av is i renner og nedløpsrør.

Etterisoleringen som er utført av loftsgulvet kan bidra positivt.



**Foto 27:gjennomtæret takrenne som er tapet med Gaffa**

.60 Taknedløp

To av taknedløpene på den midtre delen ble byttet til kobber ifm. balkongprosjektet. De andre taknedløpene som betjener «midtre del» er av eldre dato, og trolig av plastiolbelagt stål. Det bør tas høyde for å skifte disse til kobber.

Noen taknedløp er påkoblet drensrør som går i bakken, mens andre nedløpsrør er med utkast over terreng. Det er installert varmekabler i taknedløp som går til soil. Kablene er defekt og pr. d.d.. ikke i bruk. Kablene tar med seg takrenner på «mellombygget», dvs. den laveste takflaten mellom oppgang A og C.

.70 Gesimsbeslag

På gesimskanter nedenfor takrennene er det på begge sider montert beslag i 2009. Beslagene virker hele, og kan trolig beholdes. Det er bra fall på beslagene.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

## 3.Valmet tak mot nord

Valmtak med svakt fall som dekker «nordfløyen» og oppgang C.
Taket er forbundet med takterrassen til nabobygget i Ole Fladagers gate 10.
Det er krypeloft i denne delen. Trolig er det sperretak eller oppforet tretak.Taktro.



**Foto 28: utsnitt «valmet tak» mot nord med liten takopplett over karnappet**

.10 Taktekking

Taket er tekket med helsveiset asfalt takbelegg.
Det er stedvis luftblærer i takbelegget, et dårlig tegn (kan indikere sammenheng med lekkasjen som er observert i taket i oppgang C).
Takbelegget er modent for omtekking.

.20 Piper

Disse pipene er også støpte, men er i dette tilfellet murte over tak.
Det ble registrert noen skader i fuger og teglstein som bør utbedres.
Det flere store luftepiper på dette taket.



**Foto 29: enkelte dårlige fuger**



**Foto 30: løs teglstein**

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

Inntekkingsbeslag rundt pipeføtter av plastisolbelagt stål fra takbelegget ble lagt.
Ulike typer toppbeslag inkludert noen originale. I hovedsak bly beslag.

.30 Takluker
Antatt opprinnelige støpejernsluker som i dag er helbeslått.
Disse lukene antas dermed tette, og ikke utsatt for lekkasjer.

.50Takrenner
Det er takrenner av plastbelagt stål med nedløp ned til takrenner på det lavere taket.
Takrennene bør skiftes i forbindelse med omtekking av taket.

Det ble ikke registrert varmekabler i disse takrennene.

Med mindre det tidligere er registrert problemer med isdannelser ser vi ikke grunnlag for å anbefale å installere varmekabler i disse takrennene.

.60 Taknedløp
To korte nedløp ned til det lavere taket og to på nordsiden.

.70 Gesimsbeslag
Felles beslag med naboens takterrasse.



**Foto 31: overgang takterrasse nabobygg**

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

## 28 Trapper, balkonger m.m

### *281 Trapper*

1.Innendørs trapper
I hoved trappehusene er det trapper og reposer av terrazzo.
Terrazzo er også benyttet i inngangspartier og vindfang.

Det forekommer hakk og skader etter håndtering av tunge gjenstander, samt noen riss og mindre sprekker.
I oppgang A ble det observert tegn på at det er forsøkt å slipe ned terrazzzoen i diverse trappetrinn. Arbeidet er ikke fagmessig utført.

Skader i terrazzo lar seg reparere, men det vil som oftest bli synlige reparasjoner og erfaringsmessig er det dermed liten grunn til å forsøke å utbedre mindre hakk.
En sliping og polering bør imidlertid vurderes i løpet av vedlikeholdssyklusen.

I baktrapp oppgang A er det støpt trapp i stålglattet utførelse.
Vedlikehold av denne trappen er ikke medtatt.

Evet. kan det vurderes en rens og impregnering for enklere renhold.
Kostnader til dette er ikke medregnet (bør dekkes under løpende drift).

2.Utendørs trapp
Fra innkjørsel på nedsiden og opp til eiendommen er det en støpt trapp med limte skiferheller. Det er nylig gjort en reparasjon og limt på ny skifer på øverste trinn.

Trappen fremstår med dette bra mht. vedlikehold.

Trappen har smijernrekkverk på hver side. Det ene rekkverket er skjevt.
Det kan vurderes å få rettet opp dette, samt male rekkverkene.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

### *282 Baldakiner*

Alle tre inngangspartiene er inntrukne med en liten «baldakin»i forkant.
Det er montert nyere sinkbeslag over utkraget tak, men gjenstår reparasjon av skader i teglsteinsfuger og sprukket puss/maling i tak (alle oppgangene).
Her er det registrert en del bom (løs puss) på alle tak foran innganger.

Dersom tiltak ikke iverksettes vil det være risiko for nedfall av puss/betong.



**Foto 32: skader i tak over inngangspartier (her fra oppgang A)**



**Foto 33: skader underside tak inngangsparti B**

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

## *284 Balkonger*

1.Balkonger
Alle balkongene ble rehabilitert i 2019.

2.Takterrasse
Takterrasse mot øst, tilhørende leilighet oppgang A, 4. etasje er ikke vurdert.
Skal være oppusset i løpet av senere år. Den innvendig delen av takterrassen inkludert terrassegulv med membran etc. skal ihht.skjøte og vedtekter vedlikeholdes av seksjonseier.

Den ytre delen antas å utgjøre en del av fellesarealet i gården.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

## 3. VVS

### 31 Sanitær

1.Bunnledninger
En gårdskum ble lokalisert utenfor oppgang A. Det antas at spillvannsuttrekket (avløpet til offentlig ledning i gate) går via denne kummen.
Tilstanden til øvrige deler av bunnledningsnettet er ikke kjent, men det er i hvert fall ikke opplyst om problemer med tilbakeslag eller tette rør.

En vedlikeholdspyling eller kjettingrens kan vurderes dersom det avdekkes fettavleiringer eller fremmedlegemer som bør fjernes.

På sikt må det påregnes rørfornying med strømpeforing.
For å få vite noe om tilstanden må det foretas en kamerainspeksjon.

Vi har avsatt utgifter til stikkprøvekontroll med kamerainspeksjon av nærmere utvalgte bunnledninger i løpet av syklusen.

Horisontale påstikk fra kjøkkenstammer og hovedtraseer bør prioriteres.
Det er her det vanligvis bygger seg opp mest fett og groe.



**Foto 34: avløpskum utenfor oppgang A**

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

2.Vannledninger

Innvendig befaring i kjeller avdekket at vannrørene er fra byggeåret med noen få unntak hvor det er foretatt partielle utskiftninger.

Det er ikke kjent om inntaksledningen (stikkledningen inn til bygget) er fornyet eller rehabilitert, men utfra den opprinnelige hovedstoppekranen å bedømme er det ikke gjort noe med hovedvanninntaksledningen.

Dette kan være en «tikkende bombe» da vann-og avløpsetaten kan gi pålegg med ganske korte tidsfrister dersom det avdekkes lekkasje på stikkledning inn til bygningen. Likevel vurderer vi det slik at det neppe er mye man kan gjøre med dette nå annet enn å «være forberedt» dersom naboer skal grave.

Vannledningene innendørs består av sterke kobberrør, men rørene ser ut til å være med større dimensjon enn normalt både på stigerør og kjellerstrekk (en fordel).

Vannrørene er i liten grad synlige p.g.a isolasjon/mantling, men kobberrør fra den tiden har generelt solid godstykkelse.

Det visuelle inntrykket av vannrørene er bra (vi ser bort fra maling som flasser).

På gamle vannrør er det også viktig å ta hensyn til «lekkasjehistorikk» som gjerne vi gi en pekepinn på tilstanden generelt.

Etter hva vi har fått opplyst har det i senere år kun vært registrert en enkeltstående lekkasje fra et vannstigerør. Denne lekkasje antas å ha sammenheng med rehabiliteringsarbeider utført i en leilighet, og hvor det oppstod uheldige vibrasjoner /bevegelser slik at det oppstod lekkasje i en skjøt.

Vurderingen blir derfor at vannrørene sannsynligvis vil fungere i mange år fremover (forutsatt at de får stå i fred, og det ikke utføres for mange inngrep som gir svekkelser, og da spesielt i skjøter).

Den gamle hovedstoppekranen som ikke lenger kan regnes funksjonsdyktig/pålitelig er supplert med ny og moderne kuleventil.

I tillegg er alle oppleggsventiler skiftet til moderne kuleventiler og merket
( på kaldt- og varmt vann stigerør).

Litt uheldig er det at noen av oppleggsventilene befinner seg inne i private kjellerboder. En av ventilene er flyttet fra privat bod og ut i korridor (i kjellerkorridor oppgang B).

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

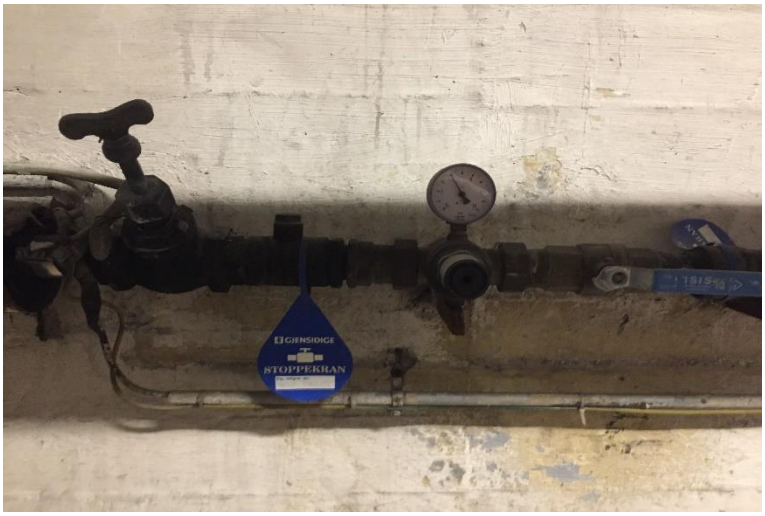



**Foto 35: gammel hovedstoppekran til venstre, nyere hovedstoppekran m.kuleventil til høyre**



**Foto 36: nytt MA grenrør fra bad(rødt), originalt rør**




**Foto 37: oppleggsventiler er skiftet og merket**

## 3.Avløpstammer

Befaring i kjeller avdekket at avløpsstammene er fra byggeåret med noen få unntak av partielle utskiftninger. Bl.a. er det foretatt lokale utskiftninger av grenrør og sluk til enkelte bad i 1. etasje (synlig fra kjelleren). Konf. foto 34.

Bankeprøver på et par tilfeldige rør i kjelleren indikerte god klang og generelt bra kvalitet på støpejernsgodset (kvaliteten på gamle støpejernrør varierer).

Det foreløpige inntrykket av avløpsstammene er at tilstanden er generelt bra sett i forhold til alderen, men med avløpsrør som er over 90 år gamle er det stadig økende usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og normal forventet brukstid er pr. i dag passert.

SINTEF Byggforsk angir i byggdetaljbald 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger en teknisk levetid fra 25-100 år for støpejernsrør.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

SINTEF angir også at kjøkkenavløp er mest utsatt for korrosjon, noe som stemmer godt med våre erfaringer fra andre gårder.

Ingen tegn på rustangrep eller såkalt graffitisering ble observert under befaringen. Noen rør er malt og kan skjule evet.skader.

I etterkant av befaringene har vi fått oversendt et bilde som viser en gjennomgående sprekk i en avløpsstamme i en kjellerbod i oppgang B. En slik sprekk vil ofte skyldes støpefeil eller lokal svakhet og antas ikke her reprensentativ for den generelle tilstanden på avløpsrørene. Dette røret bør skiftes til nytt MA-rør i sprekkens lengde.



**Foto 38: sprekk i avløpstamme kjellerbod oppgang B**

For å få bedre oversikt over tilstanden anbefales en nærmere kartlegging av avløpsrørene.  Det er mest interessant å kontrollere originale støpejernsrør som ikke er innkasset eller bygget inn, og spesielt nedover i etasjene og kjøkkenstammer hvor belastningen er størst.

Kostnader til kartlegging er medtatt i vedlikeholdsplanen, men ikke kostnader til en rehabilitering av avløpsrørene.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

## 32 Varme

I 2009/10 ble det installert fjernvarmesentral i fyrrommet.



**Foto 39: fjernvarmesentral med varmevekslere**

Sentralen har to separate varmevekslere som forsyner hhv.eksisterende radiatorkurser og leverer varmt forbruksvann via varmt vann stigerør.
Det er kun måler på totalforbruket, ikke individuelle målere til leilighetene.

Nytt ekspansjonskar ble montert i 2016 i fyrrommet.

Nye termostatventiler ble montert på alle radiatorer i 2015.
I 2018 ble alle varme rør i fyrrommet isolert -inkludert ventiler.

Sirkulasjonspumpen ble i 2014 skiftet ut med ny tvilling pumpe.
I 2017 ble ekspansjonskar på kald loftet i oppgang A fjernet.
Karet var fra bygningen var ny, når varmeanlegget var selvsirkulerende.

Rørstrekk i kjeller er isolert og mantlet. Det forventes ingen problemer med varmeanlegget i løpet av vedlikeholdssyklusen, og det er ikke medtatt tiltak.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

## 33 Brannslokking

Det er utplassert pulverapparater i trappehus, kjeller og loft. Vi har fått opplyst at det ble supplert med noen nye pulverapparater i 2018, samtidig ble noen gamle skrotet.

Boligselskapet har serviceavtale med Oslo Brannsikring.
Utgifter til service forutsettes å inngå i løpende driftsutgifter.

I tillegg ble det i 2016 montert brannampuller i tavleskapene i kjeller B-venstre. Ampullene vil utløse ved en gitt temperatur og kan forebygge branntilløp.

Tiltak er ikke medtatt.

## 36 Luftbehandling

Det er naturlig oppdriftsventilasjon via piper. Avtrekk via ventil fra kjøkken og bad.

Kanalrens ble drøftet under befaringen, men anses mindre aktuelt for denne type kanalkonstruksjoner. Mer aktuelt for nyere kanaler type, spirokanaler.

Det anbefales å fjerne gammel blikk kanal med luft tilførsel fra kjellervindu til den tidligere oljefyren som i dag er fjernet (gir unødvendig varmetap fra fyrrommet).

I tørkerommet i kjelleren i oppgang B ble det avdekket at det mangler kanal fra ventil i grunnmur/yttervegg til fire hull i underkant betongdekke (funksjon er ukjent, men trolig er disse kanalene tilknyttet avtrekk fra bad og WC-rom).

Trolig er funksjonen fortsatt ivaretatt, men det bør vurderes å supplere med ny kanal.



**Foto 40: ventilasjonshull i dekke mot kjeller**

Det er satt av mindre beløp til utbedring av blikk kanaler.
Omfang /løsning avklares nærmere.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

## 4. ELKRAFT

### 43 Fordeling

1. Inntaks-og stigeledninger

Ikke vurdert

(NB! Inntakskabel beregnet for elektrokjel ser ut til å være av nyere type plastisolert strømkabel).

2. Hoved-/underfordeling

I tørkerommet i kjelleren i oppgang B-venstre er det installert 3 stk. tavleskap i stål. Det ene tavleskapet betjente tidligere elektrokjel som ble fjernet da gården gikk over til fjernvarme, og er pr. i dag ikke i bruk.

Tavleskapene inneholder hovedsikringer til leiligheter og gårdsanlegget, samt strømmålere med automatisk avlesning.
Innmaten i skapene, dvs. kurssikringer m.m ble byttet av Elektropluss AS i 2017.

Ringetrafoen i det ene skapet durer og har tidligere hatt tegn på varmgang. Varmgangen skal ha opphørt i senere tid, men har trolig sammenheng med at port telefonanlegget er gammelt og bør oppgraderes.

Forholdet bør undersøkes av autorisert elektroentreprenør.



**Foto 41:Ringetrafo til port telefonanlegg (preget av varmgang)**

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

## 44 Lys

1. Kursopplegg

Det er nyere kurser og i hovedsak nyere elektrisk opplegg i bodarealer på kjeller og loft. Noe eldre kursopplegg finnes, men tilstanden generelt virker bra.

2. Belysning trappehus

I hovedtrappehusene ble det i 1997 installert Louis Poulsen design armaturer med glasskupler av håndlaget utførelse.
Armaturene er utstyrt med 2 x 10 W LED pærer med stiftsokkel.
Det er i dag enkelte driftsproblemer med armaturene som oppleves «ustabile», og under befaringen ble det registrert flere lyskilder som ikke fungerte.
Det har tidligere vært vurdert muligheten for å skifte ut «innmaten» i armaturene.
Vi anbefaler at man forsøker dette, men gjerne tester ut en armatur før man investerer større beløp i utskiftning av «innmat» til armaturer.

Energibesparelsen vil være lav så lenge det allerede i dag benyttes LED pærer.

3. Øvrig fastmontert innendørs belysning

Det er montert nyere, sensorstyrte armaturer i kjeller-og loftsarealer.

4. Utvendig belysning

Det er ulike type takmonterte lysarmaturer foran hvert inngangsparti.
Det er en eldre armaturtype utenfor oppgang C, og en nyere type armatur utenfor A og B som ble skiftet i 2011.
I tillegg er det montert enkelte lysarmaturer med glasskupler på fasaden.
Her er det ikke lenger mulig å få tak i egnede pærer som gir tilfredsstillende belysning. Disse må derfor vurderes bygget om, eller skiftet ut.

Noen av aksjeeierne har privat belysning inne på balkonger.




**Foto 42:glasskuppel fasade mot nord**

Det er satt av midler til vedlikehold /utskiftning av utvendig belysning i løpet av syklusen.

**Integrert Byggrådgivning AS**
www.byggradgivning.no
Pb 484 · 1601 Fredrikstad
Tlf 69 30 18 06 · Mobil 95 20 90 06
NO 990 451 478 MVA

**45Elvarme**
1. Varmekabler
Varmekabler er omtalt i avsnitt 26.2. Behovet må vurderes nøye.

Det satt av estimerte kostnader til å montere nye varmekabler på midtre del, men behovet er ikke nærmere kartlagt og er usikkert.

## 5. TELE- OG AUTOMATISERING

***534 Utstyr for porttelefon***
Eldre port telefonanlegg av type Siedle (samme type i alle oppganger).
Det ble opplyst at port telefonanlegget er delvis defekt.
B.la. feil på kommunikasjon i oppgang A, og ikke lenger mulig å skaffe deler.
I tillegg har det som tidligere nevnt vært problemer med ringetrafo.

Installasjon av et nytt port telefonanlegg bør derfor prioriteres.
I budsjettkostnadene er det ikke tatt høyde for å legge opp nytt ledningsnett (svakstrøm) da dette som oftest ikke er nødvendig.

## 6. ANDRE INSTALLASJONER
Dørklokker er av varierende type /standard (mye gammelt).
Dørklokker bør standardiseres når disse etterhvert skiftes.

## 7.UTENDØRS

***77 Park.Hage***
Hageanlegg med gressplen, trær/busker og singel.
Det er behov for beskjæring av trær/busker på hagesiden for å minske spredning av løv og pollen som medfører algevekst på fasade og balkongfronter.
Tiltak kan gjerne drøftes i samråd med berørte naboer.

Det er avsatt skjønnsmessige beløp til trepleier for å ivareta et minimum av nødvendig vedlikehold gjennom den aktuelle syklusen.

**11. mai 2020.**
**Integrert Byggrådgivning AS.**
**Petter Normann Hansen**
**Sivilingeniør**

Til aksjonærene i Fearnleysgate 4 AS

**INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I FEARNLEYSGATE 4 AS**

Tid: Tirsdag 10. juni 2025, kl 18.00
Sted: Digitalt møte på Teams (møteinvitasjon sendes som egen e-post)

**D A G S O R D E N**

1. KONSTITUERING
   a. Navnefortegnelse og fullmakter
   b. Valg av referent og protokollunderskriver
   c. Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSRAPPORT
   a. Styrets årsberetning
   b. Selskapets regnskap for 2024
   c. Selskapets budsjett for 2025

3. FORSLAG FRA EINAR JARMUND – VEDTEKTSENDRING

4. VALG
   a. Valg av styre- og varamedlemmer

På generalforsamlingen kan begge ektefeller / samboere møte, men kun en har stemmerett. Framleietagere har rett til å møte, men er uten stemmerett med mindre det foreligger fullmakt. Dersom man ikke har mulighet til å møte ber vi om at fullmakt gis til styret v/styreleder Kjell A. Selnæs eller annen person.

Oslo, den 2. juni 2025

For Fearnleysgate 4 AS

Kjell A. Selnæs /s/
styreleder

**VEDLEGG**
1. Fullmaktsskjema
2. Årsberetning
   a. E-postdialog mellom Jarmund og styret angående vindusutskifting
3. Årsregnskap
   a. Resultatregnskap 2024 og disponible midler, samt budsjett for 2025
   b. Balanse pr 31.12.2024
   c. Noter til regnskapet
4. Forslag fra Einar Jarmund – vedtektsendring
5. Vedtekter Fearnleysgate 4 AS

**FULLMAKT FEARNLEYSGATE 4 AS – GENERALFORSAMLING 10. JUNI 2025**

Dersom en aksjonær ikke har mulighet til å møte på generalforsamlingen ber vi om at fullmakt gis til styret v/styreleder Kjell A. Selnæs, eller eventuelt annen spesifisert person. Dette kan gjøres ved å sende en e-post til styreleder som tydelig uttrykker dette, eller ved å levere vedlagte skjema i utfylt og underskrevet stand før generalforsamlingens start.

Utfylt skjema returneres til:
*Fearnleysgate 4 AS*
*v/ styreleder Kjell A. Selnæs*
*Fearnleys gt 4 B*
*0353 Oslo*

Alternativt: *kjell.selnaes@gmail.com*

**FULLMAKT**

Undertegnede aksjonær i Fearnleysgate 4 AS gir herved

☐ Styreleder Kjell A. Selnæs .....

☐ (Navn) .....

fullmakt til å delta og stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i Fearnleysgate 4 AS den 10. juni 2026.

Hvis signert skjema ikke klart spesifiserer hvem fullmakten er gitt til antas det at den er ment til styreleder.

Oslo, den .....

(Navn) .....
(Navn med blokkbokstaver)

# ÅRSBERETNING FOR FEARNLEYSGATE 4 AS FOR 2024

Gårdsnr: 215, Bruksnr: 68, Organisasjonsnr: 934 556 690

## 1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Fearnleysgate 4 AS er et boligaksjeselskap og har som hovedformål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom. I tillegg organiserer og forvalter selskapet andre tiltak som har sammenheng med aksjeeiernes borett. Fearnleysgate 4 AS ligger i Frogner bydel i Oslo kommune.

## 2. ARBEIDSMILJØ

Selskapet har ingen egne ansatte. For utførelse av vaktmestertjenester og renhold har selskapet en avtale med ekstern leverandør – «AS Alt i Vaktmestertjenester» (AiV). Det er ikke registrert sykefravær, skader eller ulykker relatert til virksomheten i løpet av perioden.

## 3. LIKESTILLING

Selskapet er positiv til likestilling og bestreber likestilling i styret. Selskapets styre har i perioden bestått av 1 kvinne og 2 menn. Styrets leder er mann.

## 4. PÅVIRKNING AV YTRE MILJØ

Selskapet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad ut over det som må ansees normalt for et boligselskap med tilknytning til fjernvarme. Gjennomført utskifting av vinduer og oppgradering av oppgangsbelysning til LED vil redusere energiforbruk og er et godt bidrag til forbedret miljøprestasjon.

## 5. TILLITSVALGTE

Selskapets styre har etter generalforsamling 21. mai 2024 bestått av:

- Styreleder Kjell A. Selnæs
- Styremedlem Kristin Ourom
- Styremedlem Audun Bryn

- Varamedlem Nini C. Paulsen
- Varamedlem Liv-Kari B. Chinga

Audun Bryn har etter salg av leilighet flyttet fra FG4 i mars 2025 og varamedlem Liv-Kari B. Chinga er forfremmet til styremedlem etter hans fratredelse. Varamedlem Nini C. Paulsen har også fratrådt etter salg av leilighet og flytting fra FG4 i 2024.

## 6. STYRETS ARBEID

### 6.1 Administrasjon

Styret har avholdt 7 styremøter i 2024 og 28 andre møter med blant annet leverandører ifm befaringer og oppfølging av leveranser. Det har også vært hyppig kontakt via e-post og telefon, både internt i styret og med gårdens leverandører samt nabogårder, i forbindelse med den daglige driften av selskapet.

## 6.2 Viktigste/største saker ut over ordinær drift i 2024

### *6.2.1 Vindusutskifting*

På grunn av tilstand og stor usikkerhet rundt rehabiliteringskostnad for vinduer og balkongdører ble det i starten av året gjennomført kontrollmåling for å kartlegge utskifting som et alternativ til rehabilitering. Etter gjennomført kontrollmåling mottok gården et tilbud fra Palmgren. Det ble avholdt flere avklarende møter som resulterte i at styret konkluderte med at utskifting var et bedre valg både teknisk og kostnadsmessig. Spesielt siden dette alternativet hadde betydelig lavere usikkerhet enn rehabilitering.

Detaljert informasjon ble formidlet via e-post 22. mars 2024 med oppfordring om innspill og mulighet for avholdelse av et informasjonsmøte hvor også Palmgren og IB kunne delta, samt at søknad om godkjenning hos Oslo kommune ble sendt. Det kom innspill fra to eiere som ønsket saken behandlet på generalforsamling, men ingen ønsker om informasjonsmøte.

Oslo kommune ga tillatelse til utskifting 16. april 2024. Styret behandlet da saken og innkomne henvendelser og styret. Styret vedtok å godta tilbudet fra Palmgren for gjennomføring av utskifting. Dette ble redegjort for i e-post til alle 25. april 2024 med utdrag fra protokoll og diverse bakgrunnsdokumentasjon for styrets vurderinger. Dato for generalforsamling ble kunngjort og styret ba de som ønsket en behandling på generalforsamling om å fremme en sak med forslag til vedtak.

Det ble avholdt et møte mellom styret og Jarmund søndag 5. mai for nærmere gjennomgang av innspill. I etterkant av dette sendte styret henvendelser til Palmgren angående tekniske forhold ved valgte vindu, samt til Huseiernes Landsforbund (HL) om mulighet for fritak fra felles prosjekt.

Det ble ikke fremmet noe forslag til vedtak på generalforsamling, men det ble orientert om status og spørsmål til styret ble besvart.

Styret informerte i e-post 19. juni 2024 alle om svar fra leverandør samt HL og at styret fastholdt sitt vedtak om gjennomføring av utskifting. Jarmund informerte at de ikke ville tillate utskifting av vinduene i deres leilighet. Styret besluttet derfor at ansvar for utskifting av vinduer i denne leiligheten må overføres fra gården til eier. Se eget vedlegg med dialog mellom Jarmund og styret, samt Huseiernes Landsforbund.

Vinduer og balkongdører ble bestilt i slutten av juni. og prosjekt med utskifting påbegynt i oktober. Prosjektet fikk noen mindre forsinkelser pga forsinket leveranse fra Nordvestvinduet og sykdom hos Palmgren. Underveis ble det også oppdaget noen tilfeller med løse mursten og behov for etterarbeid i noen leiligheter. Hoveddelen av arbeidene ble avsluttet i november, men 3 vinduer i oppgang C viste seg å ha feil slagretning slik at disse måtte etterbestilles og ble montert i februar 2025.

Til tross for forsinkelsene er prosjektet gjennomført iht budsjett. Styret har mottatt flere kommentarer både fra eksterne på at dette ser bra ut visuelt, samt fra fornøyde eiere om blant annet merkbar bedring i inneklima.

Styret besluttet etter dialog med IB og blikkenslager utskifting av alle vannbrettbeslag, dvs også for de vinduene som ikke ble skiftet ut. Nye vannbrettbeslag vil være i kobber med samme utforming som de originale. Blikkenslager påbegynte montering mot Fearnleys gate i desember, men gjenstående arbeid ble satt på hold i januar 2025 når blikkenslager meldte om mulighet for redusert kostnad hvis arbeidet kunne kombineres med planlagt rehabilitering av tak.

### *6.2.2 Utbedring oppganger*

Det ble gjennomført maling av oppgangene, samt oppgradering av eksisterende belysning. Pærer i eksisterende lamper var vanskelig å skaffe og svært dyre. Ny løsning tok sin tid å få på plass men siden styret fikk fast pris på jobben etter innhenting av tilbud fra to ulike elektrikere hadde ikke det noen innvirkning på kostnad. Ny innmat i lampene er av LED-type med svært lang levetid og medfører besparelse både til pæreinnkjøp og i gårdens strømforbruk.

*6.2.3 Takprosjekt*

IB fullførte detaljkartlegging av tilstand på tak og underlag for innhenting av tilbud på utbedring av tak, piper, beslag og nedløp ble ferdigstilt i desember.

*6.2.4 Oppfølgingssaker*

Leilighet A-H0401 hadde i 2023 «lekkasje av tjære» fra tak i loftsbod. Etter ytterligere undersøkelser i løpet av 2024 konkluderte styret til slutt med at utbetaling fra forsikringen bør benyttes til planlagt takprosjekt. Kartlegging av mulig årsak tilsier at dette vil ha relevant og forebyggende effekt. Styret vil igjen understreke viktigheten av at beboerne tar nødvendige forholdsregler ved lagring både på loft og i kjeller og ikke oppbevarer verdifullt løsøre ubeskyttet.

Leilighet A-H0301 meldte i september 2023 om vannlekkasje via taklampe i soverom under takterrasse ved portal i oppgang A. Rapport fra IB i februar 2024 konkluderte at lekkasje skyldes mangelfull membranoppkant/-avslutning langs dørterskel og bemerker at skyvedør er montert i lavere høyde enn anbefalt. Så vidt styret kjenner til er det ikke skjedd noen utbedring for å hindre nye lekkasjer fra takterrasse.

Når det gjelder uteareal har styret ikke hatt kapasitet til å følge opp dette ut over gjennomføring av dugnad og det arbeid som utføres av vaktmester iht avtale. Vi venter fortsatt på forslag til plan etter tilbud fra Jarmund på GF i 2019, og gjennomført befaring i mai 2020. Styret har imidlertid god dialog med nabogårdene og vår oppfatning er at de er svært interessert i å diskutere felles løsninger og oppgradering så snart utkast til plan er klart.

## 7. SELSKAPETS DRIFT OG ØKONOMI

### 7.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for Fearnleysgate 4 AS er i henhold til tidligere vedtak på generalforsamling og kontrakt utført av Byggforvaltning AS fra og med 1. september 2009.

Fearnleysgate 4 AS er i henhold til tidligere vedtak på generalforsamling fritatt for revisjon fra og med regnskapsåret 2012.

### 7.2 Selskapets eiendomsmasse og forsikring

Fearnleys gate 4 består av totalt 21 leiligheter fordelt på hhv 8 i oppgang A, 6 i oppgang B og 7 i oppgang C.

Selskapets eiendom er fullverdiforsikret med bygningskasko i if. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre, slik forsikring må tegnes individuelt av den enkelte beboer. Hvis selskapets forsikring skal benyttes må beboerne snarest ta kontakt med styret, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet. Det er ikke meldt skader i 2024.

### 7.3 Boligomsetning og fremleie

I 2024 er tre av selskapets leiligheter omsatt (A-H0402, B-H0202 og C-H0301). Leilighetene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for leilighetene hverken hos styret eller forretningsfører. Hvis noen ønsker takst må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

Pr 31.12.2024 var 4 av selskapets leiligheter ikke bebodd av eiere, men fremleid til leietakere (A-H0102, A-H0202, B-H0302 og C-H0201).

### 7.4 Økonomi

*7.4.1 Bemerkninger til årsregnskapet for 2024*

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og det er pt ingen forhold som skulle tilsi noe annet i overskuelig framtid.

Resultatregnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr – 3 124 586. Underskuddet skyldes gjennomføring av nødvendig vedlikehold for å sikre eiendommens langsiktige verdi og funksjonalitet. Dette ble finansiert med låneopptak. Forskjellen mot budsjett på kr -4 799 400. skyldes at planlagt rehabilitering av tak fortsatt er i prosess. For øvrig var fjernvarmekostnad litt lavere enn foregående år pga lavere forbruk, spesielt på slutten av året etter at vinduene var utskiftet.

Styret har opprettet en plasseringskonto som gir bedre rente på selskapets innestående midler. Videre har styret reforhandlet og utvidet eksisterende lån for finansiering av vindusprosjekt. Eksisterende lån med ca 3,5 mill til rest og 6,9% rente ble slettet og nytt lån på 7 mill med fastrente på 4,9% i tre år ble etablert i desember.

Likviditeten i selskapet har vært god i 2024. Pr 31. desember 2024 hadde selskapet kr 2 525 383 i disponible midler og kr 2 548 681 innestående i bank, hvorav kr 2 036 126 på plasseringskonto. Styret foreslår at selskapets disponible midler overføres til neste års drift.

Styret mener at gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet. For øvrig vises til de enkelte tall i regnskapet og opplysninger gitt i noter til regnskapet.

*7.4.2 Budsjett for 2025*

Styret har satt opp et budsjett med forventede inntekter og kostnader for 2025. Tallene er vist som egen kolonne i resultatregnskapet, inkludert oversikt over disponible midler. Det er tatt hensyn til allerede kjente endringer og generell prisstigning. Budsjettert inntekt baserer seg på dagens felleskostnader, samt en økning av disse på 5% fra 1. juli 2025 vedtatt av styret for å hensynta generell prisstigning og fremtidig nødvendig vedlikehold iht vedlikeholdsplan. I 2025 vil styret prioritere utbedring av tak, piper, beslag og nedløp, samt vindusfelt i oppgang C. Budsjettet gir en forventet reduksjon i disponible midler på kr -2 435 175.

## 8. ØVRIGE FORHOLD

Det er ingen aksjonærer som eier mer enn 20% av aksjene. Styret innehar det antall aksjer som samsvarer med styremedlemmenes borett til sine respektive leiligheter. Dette forholder seg som følger:

- Kristin Ourom 10,47%
- Kjell A. Selnæs 4,87%
- Audun Bryn 3,43%
- Liv-Kari B. Chinga 3,25%

Oslo, den 24. april 2025

| | | |
|---|---|---|
| Kristin Ourom /s/<br>styremedlem | Kjell A. Selnæs /s/<br>Styreleder | Liv-Kari B. Chinga /s/<br>Styremedlem |

Gmail

**Kjell Selnæs <kjell.selnaes@gmail.com>**

# Re: F 4A AS, vindusutskiftning

1 e-post

**Kjell Selnæs** <kjell.selnaes@gmail.com> 2. juli 2024 kl. 08:14
Til: Einar Jarmund <ej@ejco.no>
Kopi: Audun Bryn <audunbryn@gmail.com>, Kristin Ourom <ko@kvale.no>, Trude Jarmund Karstensen <trude@karstensens.no>, Morten Fjermeros <mf@bull.no>

Hei Einar

Styret har registrert din motstand mot den løsningen som er valgt for gården etter omfattende utredning og innspill fra gårdens eiere og eksterne aktører.

Styrets mål har hele tiden vært å finne en kostnadseffektiv og kvalitativt akseptabel løsning på gårdens utfordring med vinduenes nåtilstand. Resultatet av denne prosessen, som det er grundig redegjort for ved flere anledninger, er et helhetlig prosjekt hvor alle eldre vinduer som det ansees nødvendig skiftes ut. Det vises også til redegjørelser hva gjelder at utskifting av vinduer er gårdens ansvar og ikke opp til den enkelte, og at kostnadene dekkes av fellesskapet på ordinær måte.

Hensyntatt at du har informert om at du ikke vil tillate utskifting i din leilighet, må AS' og styre forholde seg til dette, da fellesskapet ikke kan utføre dette arbeidet uten tilgang. Overføring av ansvaret må formaliseres. Dette kommer vi tilbake til i forbindelse med neste generalforsamling. At dere ikke medvirker til utskifting får ingen konsekvenser for finansiering av gårdens felles prosjekt for utskifting.

For Fearnleysgate 4 AS
Kjell A. Selnæs
styreleder

ons. 26. juni 2024 kl. 19:20 skrev Einar Jarmund <ej@ejco.no>:

> Hei igjen,
>
> Vi registrerer at det spørsmål som er stilt til Huseierne er relativt fjernt fra det spørsmål vi ba dere stille i 28.03.2024. Svaret er på ingen måte uventet slik spørsmålet er stilt.
>
> Spørsmålsstillingen inneholder dessverre mange formuleringer som relativt langt fra representerer en presis gjengivelse av fakta.
>
> Jeg finner det usigelig trist å skulle måtte bruke så mye tid og krefter på dette, og dertil miste så mye nattesøvn. Jeg vet ikke om dere forstår, men dette går svært sterkt inn på meg. Det er en oppførsel, og ikke minst med et resultat som avviker på det helt vesentlige fra alt hva jeg mener og tror på.
>
> Vi har forsøkt å komme dere i møte med et forslag til en minnelig ordning. Svar fra forrige uke er svært trist lesning som vi har framholdt i vårt foreløpige svar av 20.06.2024. Det er virkelig vanskelig å forstå hva som driver dere i denne saken.
>
> Vi kommer som tidligere framholdt ikke til å akseptere noen form for utskiftning til vinduer slik dere i styret har valgt. Det er et standpunkt vi mener å ha godt belegg for å innta.
>
> Vi mener det er en urettmessig prosess uten noen form for demokratisk innflytelse, eller prosess i henhold til aksjeloven som gjelder for vårt boligaksjeselskap, eller de vedtekter og den praksis som vårt selskap har ført så lenge jeg har vært medeier.

Jeg har forutsett denne prosess lenge, og forsøkte å utrykke den klart på generalforsamlingen i 2023. Dessverre har dere stevnet fram uten at våre innsigelser har medført noensomhelst endring av kurs. Det har vært fullstendig til fånyttes.

Med vennlig hilsen / Best regards

Einar Jarmund

Sivilarkitekt MNAL

Mail: ej@ejco.no

Phone: +47 99 27 99 75

Sommerrogata 17, 0255 Oslo

Einar Jarmund & Co AS
Arkitekter MNAL

www.ejco.no

---

**From:** Kjell Selnæs <kjell.selnaes@gmail.com>
**Sent:** onsdag 19. juni 2024 22:33
**To:** Einar Jarmund <ej@ejco.no>; Trude Jarmund Karstensen <trude@karstensens.no>
**Cc:** Kristin Ourom <ko@kvale.no>; Audun Bryn <audunbryn@gmail.com>
**Subject:** Re: F 4A AS, vindusutskiftning

Hei Trude og Einar

Vedlagt følger svar fra Huseierne angående fritak fra felles prosjekt, se ellers e-post med informasjon sendt til alle.

For Fearnleysgate 4 AS

Kjell A. Selnæs

styreleder

tor. 13. juni 2024 kl. 11:00 skrev Kjell Selnæs <kjell.selnaes@gmail.com>:

> Hei Trude og Einar

Styret avventer fortsatt svar fra HL. De har meldt at de pt har lang saksbehandlingstid på grunn av stor pågang og sykdom på avdelingen.

Når det gjelder spørsmål angående utforming av vinduene og lysinnslipp har styret mottatt tilbakemeldingene nedenfor. Basert på disse er styrets forståelse at reduksjon av lysmengde ikke vil være problematisk ift gjeldende forskrifter. Styret har også, etter å ha sett på prøver, besluttet at spacer skal være hvit.

***Palmgren;***
*Bredde x høyde ca 551 x 1203 mm lysåpninger for nytt firerams vindu. Vinduenes inndeling, karmer mm er tilnærmet lik de originale, karmenes dimensjoner er noe ulik de originale, alle typene karmer er presentert i søknad og godkjent. TGI varmkant spacer er 16 mm og ligger mellom glassene i kanten bak treverket som i dag.*

***Nordvestvinduet;***
*Synlig glassflate for det jeg mener må være V4 blir 522x1204mm. LT reduksjon blir det grunnet at her er det bedre isolerende glass enn hva som mest sannsynlig er der nå, og på moderne energiglass er energibelegget det som i all hovedsak gjør noe med LT. Det kan vi ikke gjøre noe med uten at det går dramatisk utover isolasjonsverdien. Vi lager disse vinduene for både to og tre lags glass, og med de vekter det medfører i forhold til gamle vinduer med eks ett eller to lags glass. Vi må derfor ha litt mer treverk for å ta opp vektene dette utgjør. Kunne sikkert hatt forskjellige typer avhengig av glassvekter, men da utvider man produktsortimentet mm, og prisene ville økt. Vi har aldri hatt problem med å få slike vinduer godkjent hos byantikvar.*

*Spacer/avstandslist mellom glassene. Disse er tilbudt sort. Dette fordi når glassene blir limt til spacer er det alltid sort lim. Når dette presses sammen vil man kunne få en liten lim stripe akkurat over spacer. Når glasset monteres i ramme, legges det en sort pakning mellom treverk og glass. Vi mener derfor at det er best med sort spacer, da oppleves glasset som en enhet. Om man velger hvit, lys grå eller blank, vil man få sett innenfra: sort pakning – glass – muligheter for sort lim - spacer - muligheter for sort lim – glass. Men hva som er penest er selvfølgelig smak og behag. Vi leverer som nevnt over spacer i sort, lys grå, hvit og blank. Sistnevnte anbefales ikke, da denne ikke er isolert, og man vil få lettere dugg i randsoner.*

***IB;***
*Jeg har ikke noe spesielt å tilføye annet enn at lavere lystransmisjon også reduserer varme og UV stråling slik at det ikke bare er ulemper med lavere lystransmisjon enn dagens glass. Ellers så tror jeg dette er en «akademisk diskusjon» som ingen vil merke forskjell på i praksis. Man kunne også sett på hvordan måltaking er utført og om det er mulig å legge på noen mm på karm målene, men dette regner jeg med er ivaretatt på en god måte.*

***Borhaven;***
*Det er korrekt at lystransmisjon LT blir redusert ved økende antall glassruter og energiglassbelegg. Det må man akseptere hvis man ønsker godt isolerte vinduer.*
*Isolerglassvinduer er vesentlig tyngre enn 1-glass ruter med innvendige varevinduer, som her. Da må konstruksjonen dimensjoneres for det, og blir noe kraftigere. Intensjonen er at dimensjonen er mest mulig like, og derfor har Byantikvaren krevd, og fått «kittvindu»-utformingen som gir slankere utforming enn et vanlig isolerglassvindu.*

*Når det gjelder LT virker det som det er sammenlignet med målene i de ytre rammene. Hvis man ser på helheten av yttervinduer og varevinduer, så blir nok regnestykket litt dårligere for de eksisterende vinduene, og differansen til de nye vinduene, mindre.*

*Leilighetene har godt med vindusareal, så jeg er ikke bekymret for at det ikke er forskriftsmessig.*

Styret er ellers kjent med at OFG10 har vedtekter som avviker fra lovens normal og anbefalte standardvedtekter fra HL. For ordens skyld, og som tidligere gjennomgått med deg, er hovedregelen at utskifting av vinduer ikke tilligger beboer (borettslagsloven § 5-12). Avviket i OFG10 er ikke et spørsmål om tolkning av lovverket, men et konkret vedtak som er gjort hos de på et eller annet tidspunkt, hvor de har gjort unntak fra lovens hovedregel. Det er som tidligere redegjort for ikke funnet spor av vedtak i FG4 som overfører ansvar for utskifting av vinduer til eier, hverken samlet eller til enkelteiere.

For Fearnleysgate 4 AS

Kjell A. Selnæs

styreleder

tir. 11. juni 2024 kl. 09:48 skrev Einar Jarmund <ej@ejco.no>:

> Vi viser til møte 05.05.2024, med påfølgende konversasjon pr. e-post.
>
> Vi tillater oss å etterlyse respons, samt en generell oppdatering av sakens situasjon etter våre bemerkninger.
>
> Vi tillater oss også å vedlegge oppdaterte vedtekter for Ole Fladagers gate 10 AS, som har tolket lovverket på en helt annen måte enn styret i Fearnleys gate 4A AS.
>
> Som tidligere framholdt er vi forundret over at styret i Fearnleys gate 4A AS mener sin tolkning hverken skal diskuteres med de øvrige aksjonærer gjennom en generalforsamling, eller etter spesifikk forespørsel om uttalelse fra Huseierne ikke ser det som nødvendig å etterkomme en slik forespørsel.
>
> Med vennlig hilsen / Best regards
>
> Einar Jarmund
>
> Sivilarkitekt MNAL
>
> Mail: ej@ejco.no
>
> Phone: +47 99 27 99 75
>
> Sommerrogata 17, 0255 Oslo
>
> Einar Jarmund & Co AS
> Arkitekter MNAL
>
> www.ejco.no
>
> ---
>
> **From:** Kjell Selnæs <kjell.selnaes@gmail.com>
> **Sent:** Thursday, May 16, 2024 9:10 AM

**To:** Einar Jarmund ej@ejco.no
**Cc:** Kristin Ourom <ko@kvale.no>; Audun Bryn <audunbryn@gmail.com>; Trude Jarmund Karstensen <trude@karstensens.no>
**Subject:** Re: F 4A AS, vindusutskiftning

Hei Trude og Einar

Motta våre kondolanser.

Når det gjelder tilbudet stemmer det at ekstrakostnad i opsjon 2.27 gjelder en profilendring som er nødvendig etter krav fra BYA, dvs kostnaden må inkluderes.

Opsjonen for sålebenkbeslag 2.26 er basert på Nordvestvinduet sin standard løsning. Dette er i utgangspunktet ikke en preferert løsning slik styret vurderer det og vi har derfor bedt Petter om å innhente tilbud på for eventuell utskifting tilsvarende opprinnelig. Her må i så fall behovet vurderes for samtlige vindu, også de som ikke skiftes ut. Ref også informasjon fra styret i mars «Styret vurderer fortsatt alternative løsninger for sålebenkbeslag.».

Styret har diskutert tilbudsprosess og behov for flere tilbud med Petter. Basert på hans kjennskap og innspill samt prisene i foreliggende tilbud, har vi imidlertid konkludert at det ikke var nødvendig. Ref også informasjon fra styret i mars «Det er få aktuelle vindusleverandører i markedet og siden kostnadene primært er knyttet til materialer er det lite sannsynlig at man vil oppnå vesentlig annen pris fra andre entreprenører.»

Når det gjelder de øvrige spørsmålene har styret sendt henvendelser til Palmgren og IB samt HL og kommer tilbake til disse så snart de har svart og styret har fått vurdert disse.

For Fearnleysgate 4 AS

Kjell A. Selnæs

styreleder

ons. 8. mai 2024 kl. 06:25 skrev Einar Jarmund <ej@ejco.no>:

> Hei,
>
> Takk for møte og takk for tilbud. Jeg beklager noe sen respons, mor døde i går ettermiddag. Vi har følgende å anføre:
>
> **Til tilbud:**
>
> Det ser ut som et ryddig oppsatt tilbud, men der jeg noterer følgende:
>
> - Det er en ekstrakostnad i opsjon 2.27 på 58.500,- eks. mva som jeg ville anta må benyttes for å tilfredsstille det man har sagt overfor Byantikvaren. Dette anbefales avklart.
> - Det er også gitt en opsjon 2.26 for nytt sålebenksbeslag på samlet ca. kr. 31.000,- eks. mva. Jeg har gått raskt gjennom tidligere materiale, men jeg kan ikke se hva som er tenkt om sålebenksbeslag; er eksisterende tenkt behold og malt opp hvitt, eller tenker dere utskiftning? Skal dette skiftes, er det viktig at det gjøres tilsvarende opprinnelig. En pris på 31.000,- for samlete beslag for de vinduer som skal skiftes høres ut som en mulig feilprising, det vil si svært rimelig. Eller så er det lagt inn kostnader for oppretting, innfesting og fuging i

enhetsprisene for vinduene uansett, så prisforskjellen ved nye beslag er liten. Uansett ville jeg bedt om en skisse for hvordan nye beslag er tenkt utført.
- Vindusutskiftning som dette gjøres av mange seriøse aktører, og jeg ville klart anbefale å følge retningslinjene til Huseierne for tilbudsforespørsel; innhente flere konkurrerende tilbud, for å sikre aksjeselskapet den økonomisk sett mest fordelaktige løsning. Og deretter distribuere anbudsprotokoll til aksjonærene.

**Til vår spesifikke situasjon:**

Som anført vil vi gjerne beholde de vinduer vi rehabiliterte i 2006/2007 av flere årsaker:

- For oss har vinduene stor verdi som autentiske vinduer med maskinglass og smale profiler sammenlignet med planlagte nye vinduer.
- Vi mener også at hvite vinduer med en sort plast distanselist på isolerglasset vil framstå drastisk annerledes enn det vi nå har.
- Vi valgte i 2007 i gipskle vindussmyg, for å oppnå det vi mener er en veldig mye vakrere innsetting sett innenfra.
- Vi pusset opp leiligheten i vinter, inkludert vindussmyg, brystningsbrett etc. som ved utskiftning nå vil oppleves som meningsløst.

Det framkom i møtet at bare 99 av 148 vinduer / dører skal skiftes, da mange anses som å være i såpass god stand at de kan bevares. I tillegg oppfattet jeg at dere har lagt til grunn årstallet 2000 som en initial retningslinje for bevaringsvurdering.

I artikkelen fra Huseierforbundet sies det:

*Hun påpeker at man kan søke styret om å beholde sine nokså nye vinduer. Og at man kan søke om å få slippe å betale for de nye vinduene tilsvarende det*

*fellesskapet sparer på å unnta din leilighet.*

Som dere forstår, er bevaring av vinduenes opprinnelige preg svært viktig for oss. Vi søker derfor herved styret om «*å få beholde våre nokså nye vinduer*», at de klassifiseres som de øvrige bevaringsverdige vinduer i gården. Vi vil på egen hånd og for egen kostnad foreta nødvendig oppfølgende utbedring etter nå 17 år.

Dersom det velges å skifte sålebenkbeslag for alle nye vinduer til tilsvarende de opprinnelige, vil vi gjerne at det vurderes for disse 4 vinduer.

Vi foreslår også at vi på egen hånd organiserer utskiftning av de 3 vinduer som må skiftes til koblete vinduer med originale profiler, slik at vi får et enhetlig preg på vår leilighet. Og at vi refunderes fra aksjeselskapet sum tilsvarende kostnad ved planlagt utskiftning jfr. tilbud, men at merkostnad for valg av koblete vinduer dekkes av oss.

Også her vil vi gjerne høre med dere om valgt løsning for sålebenkbeslag for de øvrige nye vinduer.

Vi søker også jfr. artikkelen om å *«slippe å betale for de nye vinduene tilsvarende det fellesskapet sparer ved å unnta vår leilighet.»*

Vi innser at det siste er et komplekst spørsmål, der vi anbefaler å konsultere Huseierne om forslag til løsning. Som tidligere nevnt mener vi Fearnleys gate 4 A AS' status som boligaksjeselskap må vurderes i forhold til aksjelovens regler for likebehandling av aksjonærer.

Ved en slik løsning vil vi alle være vel forlikte, og jeg vil kunne beholde både nattesøvn og opplevelse av de kvaliteter som for oss er svært viktige.

**Øvrig:**

Jeg opprettholder anbefalingen om å framskaffe en prøve på de foreslåtte vinduer med plast-spacer på isolerglassruten, slik at man vet hva man får.

Samtidig anbefaler vi at påpekte forhold rundt profildimensjoner, vindusstørrelser og LT faktorer undersøkes. Jeg ville stilt et kontrollspørsmål til Chr. Borhaven om hans kunnskap om dette som ansvarlig for møte med Byantikvar og ansvarlig søker.

I tillegg vil vi nevne at en delutskiftning av vinduer med isolerglass vil kunne oppleves som relativt synlig utenfra, da farge og gjenskinn kan oppleves som veldig annerledes, spesielt i sollys.

Vi imøteser snarlig respons.

Med vennlig hilsen / Best regards

Einar Jarmund

Sivilarkitekt MNAL

Mail: ej@ejco.no

Phone: +47 99 27 99 75

Sommerrogata 17, 0255 Oslo

Einar Jarmund & Co AS
Arkitekter MNAL

www.ejco.no

---

**From:** Kjell Selnæs <kjell.selnaes@gmail.com>
**Sent:** Sunday, May 5, 2024 11:39 PM
**To:** Trude Jarmund Karstensen <trude@karstensens.no>; Einar Jarmund <ej@ejco.no>
**Cc:** Kristin Ourom <ko@kvale.no>; Audun Bryn <audunbryn@gmail.com>
**Subject:** Re: Ber om møte

Hei Trude og Einar

Ref møte i kveld. Vedlagt har dere kopi av tilbudet fra Palmgren, merk som nevnt i utdraget fra styrets protokoll har de bedt om at dette ikke videredistribueres. Ref din bekreftelse i møtet hører vi fra deg snarest om det er annet vi bør avklare med Palmgren og IB.

For Fearnleysgate 4 AS

Kjell A. Selnæs

styreleder

søn. 5. mai 2024 kl. 10:56 skrev Einar Jarmund <ej@ejco.no>:

> I dag kl. 19.30 går fint.

Vi har forsøkt å skrive til dere med konkrete spørsmål og forespørsel om opplysninger, som blir ignorert. Prosessen som har løpt over mange år skal slik vi ser det tvinges gjennom på kort tid uten åpen dialog gjennom en generalforsmaling, som for øvrig ble lovet på fjorårets generalforsamling. Derfor ber vi om et møte.

Slik vi ser det er dette en svært trist sak, med mange ulike triste aspekter. Det viktigste vi vil diskutere nå er:

**Vindusutforming:**

Påstand om at valgte profiler er slankere enn eksisterende er feil. Foreslått vindusløsning innebærer en vesentlig reduksjon av glassareal:

- En stikkprøve på vårt firfagsvindu i stuen tilsier en reduksjon på glassflate fra 58,5 x 124,5 cm til 54 x 120 cm. Dette er i seg selv en reduksjon til 89%.
- Glasstype som er valgt har en LT (Lystransmisjon) på et sted mellom 60 og 70, sammenlignet med dobbelt glass som nå på ca. 84.
- Resultatet av dette er at lysinnslipp etter utskiftning blir et sted mellom 63 og 74% av opprinnelig.

Dette er en vesentlig reduksjon av lysmengde inn i leilighetene. Det er mulig at enkelte rom etter utskiftning ikke lengre vil tilfredsstille gjeldende forskrifter for dagslys

Dette antar vi at Christian Borhaven ikke har reflektert over i sin søknad til Byantikvaren, og at denne derfor er utferdiget på et galt grunnlag.

**Likebehandling av aksjonærer:**

Fearnleys gate 4A AS er et boligaksjeselskap. Likebehandling av aksjonærer er et grunnleggende prinsipp i aksjeretten.

Det som nå legges opp til gir oss en uforholdsmessig stor andel av kostnadene, uten at vi får ytelser tilsvarende.

Samtidig er omfattende investeringer gjort de senere år planlagt revet:

- Vi har overholdt vedtektenes pkt. 4.1 gjennom omfattende vedlikehold av vinduer som angitt, gjennom en omfattende antikvarisk restaurering av de opprinnelige vinduer.
- I tillegg har vi som meddelt til styret renovert leiligheten i løpet av høsten og vinteren basert på plan om restaurering av vinduer, der mye av hva som nå planlegges utskiftet er nyrenovert.
- Vi har også skiftet ut store terrassedører, som er planlagt beholdt, slik at verdi av disse, betalt av oss, tilfaller aksjeselskapet gjennom redusert behov for utskiftning.

**Vi har bedt om, uten å få:**

- opplysninger som gjør at det er mulig å kontrollere innkjøpene, i form av tilbudsprotokoller og tilbud, uten å lykkes.
- Innsikt i husleieberegninger der vindusutskiftningens følger for påslag i reelt månedsbidrag beregnes.

Vi kan anføre at det føles noe oppsiktsvekkende å skaffe seg opplysninger om hva som skal skje med vår egen bolig og derved vår omfattende investering gjennom søk på saksinnsyn hos Oslo kommune.

Vi sees kl. 19.30 i dag.

Med vennlig hilsen / Best regards

Einar Jarmund

Sivilarkitekt MNAL

Mail: ej@ejco.no

Phone: +47 99 27 99 75

Sommerrogata 17, 0255 Oslo

Einar Jarmund & Co AS
Arkitekter MNAL

www.ejco.no

---

**From:** Kjell Selnæs <kjell.selnaes@gmail.com>
**Sent:** Thursday, May 2, 2024 11:31 PM
**To:** Einar Jarmund <ej@ejco.no>
**Cc:** Kristin Ourom (ko@kvale.no) <ko@kvale.no>; audunbryn@gmail. com <audunbryn@gmail.com>
**Subject:** Re: Ber om møte

Hei Trude & Einar

Hva skal være agenda, hvilke konkrete punkter er det dere ønsker å diskutere?
Det ser ut til at søndag 5. mai kl 1930 er eneste mulighet for et fysisk møte i FG4, ellers må det bli via Teams.

Kjell

ons. 1. mai 2024 kl. 18:53 skrev Einar Jarmund <ej@ejco.no>:

> Hei
>
> Vi ber om et møte knyttet til vindusutskiftningen snarest hjemme hos oss.
>
> Når er dette mulig å gjennomføre?
>
> Trude & Einar
>
> Einar Jarmund
> Einar Jarmund & Co AS / www.ejco.no
> Written on a small mobile device!

https://www.huseierne.no/nyheter/sameier-og-borettslag-hvem-er-ansvarlig-for-vinduer-og-dorer/

# Sameier og borettslag: Hvem er ansvarlig for vinduer og dører?

Hovedregelen for deg som bor i leilighet, er at du selv må vedlikeholde vinduer og dører som tilhører din bolig. Men utskiftning er opp til styret.



Hvem har ansvaret for vinduene og balkongdørene i blokka? - Det blir ofte krøll når verken styret eller den enkelte leilighetseier kjenner reglene, sier Advokat Annita Magnussen i Huseierne.

*Av: Rikke Åserud*
*Foto: Rikke Åserud*
*Publisert: 29.11.2023*

Huseiernes juridiske avdeling får ofte spørsmål fra folk om vinduer, balkongdører og ytterdører i leiligheter.

Noen lurer på om de kan skifte ut vinduene i blokkleiligheten fordi de er gamle og trekkfulle. Andre lurer på om de kan motsette seg at vinduene blir skiftet i regi av borettslaget eller sameiet.



Advokat Annita Magnussen.

## Hovedregelen er enkel

Annita Magnussen er advokat i Huseierne og eksperter på sameier og borettslag. Hun forklarer at hovedregelen er nokså enkel – og dessuten lik i sameier og borettslag:

***- Vinduer og dører regnes som en del av fellesarealet i sameier og borettslag. Den enkelte boligeier skal stå for vedlikeholdet av de dørene og vinduene som tilhører hans eller hennes bolig. Men hvorvidt de skal skiftes ut eller om man skal beholde dem, det er en avgjørelse som er opp til styret, forklarer Magnussen.***

## Mange kjenner ikke reglene

**Det som ofte skaper krøll, er når verken styret eller den enkelte leilighetseier kjenner til ansvarsfordelingen.**

- I mange tilfeller skifter bare folk ut vinduene i sin leilighet uten å spørre styret først. Bakgrunnen er gjerne at de synes vinduene er gamle og slitte eller trekkfulle. Vi ser også eksempler på at folk sier ifra til styret at vinduene deres er utslitt – og så sier styret at det er den enkeltes ansvar å skifte dem, sier Magnussen.

I slike tilfeller har altså heller ikke styret satt seg ordentlig inn i regelverket.

# Risikerer dobbel betaling

**Når man ikke kjenner til reglene, kan det bli problemer i ettertid. For hvis du har skiftet vinduene dine for egen regning, og et nytt styre kommer på plass og vil ha full utskiftning av alle vinduer noen år senere – da kan du ikke kreve at du skal unntas.**

- Da blir den som allerede har skiftet for egen regning sittende i en klemme, sier Magnussen.

Hun påpeker at man kan søke styret om å beholde sine nokså nye vinduer. Og at man kan søke om å få slippe å betale for de nye vinduene tilsvarende det fellesskapet sparer på å unnta din leilighet. Men det er ikke gitt at man får ja på noe av dette.

# Innenfor foreldelsesfristen

Det er imidlertid ett tilfelle hvor du som leilighetseier nok har jussen på din side, dersom du har havnet i «vindusklemma»: Det er dersom du har fått uttrykkelig beskjed fra styret om at du selv har ansvar for, og må bekoste utskiftning av dine egne vinduer – og et nytt styre innen tre år etter dette bestemmer at alle vinduene skal skiftes.

Da er du innenfor foreldelsesfristen og vil ha krav på å få tilbakebetalt dine utlegg for vinduene du skiftet på anbefaling av styret.

Er det mer enn tre år siden, vil kravet trolig være foreldet og ikke nå frem.

# Når glasset er punktert

Er glasset i vinduet knust eller punktert, må du utbedre det som en del av din vedlikeholdsplikt.

- Med vinduer er det slik at utskiftning med karm, det er opp til sameiet eller borettslaget, men utbedring av glass ligger hos den enkelte leilighetseier, forklarer Magnussen.

# Ødelagte dører og vinduer

Men hvis man ikke skal skifte dører og vinduer selv – og balkongdøren for eksempel er fullstendig klort opp av en hoppende hund, eller oppsvulmet fordi den har stått åpen i høljeregn – hva gjør man?

- I så fall har du skadet fellesarealet og da må du selvsagt erstatte det. Styret kan da si at det skal skiftes til noe likt, og da må du strekke deg langt for å få en så lik som mulig balkongdør på plass, forklarer Magnussen.

# Få saken opp på årsmøtet

**Men hva om man sitter i en leilighet med trekkfulle vinduer, og styret ikke synes å bry seg nevneverdig om å skifte dem?**

- Da bør du få det opp som en sak på årsmøtet eller generalforsamlingen til våren. Meld inn saken i god tid før møtet, slik at det blir tatt opp som eget punkt. Det er denne sjansen du har til å påvirke avgjørelser der du bor, og den bør du benytte. Du kan eventuelt selv stille til valg inn i styret, og på den måten jobbe for bedre vedlikehold av sameiet, sier Magnussen.

## 5 Spørsmål & svar om vinduer og dører

1) Jeg bor i et eldre borettslag, og vil spare strøm ved å skifte vinduer. Er det fritt frem for meg?

- Nei, dette må du involvere styret i.

2) Styret har bestemt at alle vinduer skal skiftes, noe som gir oss høyere felleskostnader. Kan jeg be om å bli unntatt fra skiftet og kostnadene?

- Nei, alle må være med på dette.

3) Jeg vil ha ny ytterdør inn til leiligheten min, fordi jeg håper det vil dempe lyd. Må jeg spørre styret?

- Ja.

4) Jeg ønsker nye vinduer, men har ikke råd til å ta utskiftningen selv. Kan jeg søke styret om penger?

- Ja – men de er ikke på noe vis forpliktet til å si ja.

5) Styret har bestemt at alle vinduer og balkongdører skal skiftes. Jeg vil beholde mine. Kan jeg nekte?

- Nei.

## Reglene i vedtektene kan avvike fra loven

I noen sameier har man vedtekter som fraviker fra loven, og som sier at den enkelte har ansvar for å skifte ut dører og vinduer selv. Da må man forholde seg til det.

Eierseksjonsloven åpner nemlig for at sameiet kan ha regler som avviker fra det som står i lovteksten. Det kan altså være lurt å sjekke vedtektene der du bor.

Dersom dette ikke allerede er et punkt i vedtektene, men noe man vil ha inn, må alle seksjonseiere gi sin tilslutning til denne vedtektsendringen.

# Spørsmål fra styret i Fearnleysgate 4 AS i forbindelse med utskifting av vinduer

## 1. Om boligaksjeselskapet og planlagt nødvendig vindusutskifting

Fearnleysgate 4 AS er et boligaksjeselskap bygget tidlig på 1930 tallet med 21 boenheter i varierende i størrelse (fra ca. 42 m2 til ca. 140 m2).

Saken gjelder utskifting av vinduer og fordeling av kostnader. Styret har engasjert ekstern bygningsrådgiver som bistår styret i arbeidet.

Gården har et betydelig antall leilighetsvinduer og balkongdører som er originale, men majoriteten av disse har avflasset maling og kitt samt råteskader som tilsier behov for umiddelbart tiltak. Dette er 1, 2-, 3- og 4-rams vinduer, med enkelt glass i kittfals i ytre ramme og innvendige varevinduer. Mulighet for rehabilitering av disse er undersøkt men pga tilstand er kostnad svært usikker.

Det er også noen vinduer og balkongdører som er skiftet ut på 80 og 90 tallet. Disse er ved endt forventet levealder og må påregnes utskiftet i nærmeste framtid.

Styret har derfor undersøkt utskifting av alle ovennevnte vinduer til vinduer med identisk inndeling, hengsling, detaljer og farger som originalt. Et tilbud på vinduer utført som isolerglass «kittvinduer» i henhold til Byantikvarens momentliste, som også vil gi forbedret U-verdi og komfort er mottatt. Dette vurderes som en kvalitativt bedre og mer kostnadseffektiv løsning enn rehabilitering.

I tillegg er det også et begrenset antall vinduer og balkongdører som er skiftet ut etter 2000 som vurderes å ha lengre levetid. Styret vurderer det som uhensiktsmessig å skifte ut disse nå.

Gården står på gul liste og all utskifting må derfor i utgangspunktet være til vinduer som utvendig er like med de opprinnelige for å få nødvendig godkjennelse fra Oslo kommune. Det innebærer at vi må ha vinduer som spesialproduseres på mål etter bestilling og som ikke finnes i noe standardsortiment. På grunnlag av dette har styret kommet til at et helhetlig prosjekt for nødvendig utskifting av alle eldre vinduer bør velges.

Vår eksterne bygningsrådgiver har sammen med aktuell leverandør foretatt en gjennomgang av status på vinduer og en faglig vurdering av hvilke vinduer som anbefales skiftet. Styret legger denne vurderingen til grunn. Dette betyr at vinduer som ikke er nødvendige eller kosteffektivt å skifte, heller ikke blir skiftet.

Styret har søkt og mottatt godkjennelse fra Byantikvaren for valg løsning.

Styret er kjent med at noen beboere tidligere selv har valgt å foreta utskifting/rehabilitering av enkelt vinduer/balkongdører. Dette har skjedd over lang tid basert på egne ønsker, samt at selskapet ikke hadde økonomi til å kjøre et felles prosjekt og prioriterte annet vedlikehold. Behovet for å skifte ut disse er varierende, og er hensyntatt i anbefalingen fra leverandør/rådgiver.

Styret har ikke gitt godkjennelse til noen eiere, eller uttalt at de selv er ansvarlig for utskifting av egen vinduer. Det finnes heller ikke noen hjemmel i tidligere vedtekter eller vedtak på generalforsamling som bekrefter slik overføring av ansvar. Iht gjeldende vedtekter er utskifting av vinduer gårdens ansvar og følgelig skal utgifter til dette dekkes via felleskostnader. Til orientering vedlegges vedtektene.

## 2. Finansiering

Styret anser låneopptak som den mest aktuelle finansieringen av utskiftingen. Et langsiktig lån på størrelse med foreliggende tilbud fra leverandør vil i utgangspunktet være mulig å betjene uten ekstraordinær økning av felleskostnadene. Her må det imidlertid tillegges at gården også står foran annet nødvendig vedlikehold som kan medføre behov for ytterligere økninger i kommende år.

Overordnet er det vesentlig at prosjektet håndteres og finansieres av AS'et og betjenes av AS'et som et fellesprosjekt.

**3. Henvendelse fra enkeltbeboer**

Styret har mottatt henvendelse fra en eier hvor situasjonen er følgende:

(i) to nyere balkongdører utskiftet privat ca 2006, disse er ikke planlagt skiftet i prosjektet,
(ii) 4 originale vinduer som eier selv har rehabilitert for 17 år siden, samt 3 vinduer skiftet på 80-tallet som pt er i svært dårlig stand. Alle nevnte vinduer er i utgangspunktet tenkt skiftet ut i felles prosjekt.

Eier ønsker følgende:

(a) å selv gjennomføre rehabilitering av originale vinduer, og overta ansvaret for dette arbeidet, samt
(b) å forestå utskifting av vinduer fra 80-tallet, og overta ansvaret for dette arbeidet. Utskifting av vinduer fra 80-tallet gjennomføres lik original vindu, med enkelt glass i kittfals i ytre ramme og innvendige varevinduer.

Eier viser til artikkel fra HL hvor det sies at *«man kan søke styret om å beholde sine nokså nye vinduer. Og at man kan søke om å få slippe å betale for de nye vinduene tilsvarende det fellesskapet sparer»* ved å unnta vår leilighet. Artikkelen vedlegges.

**4. Styrets foreløpige vurdering**

Styret ser fordelen av å gjennomføre felles utskifting og finansiering. Styrets vurdering er at individuell utskifting utenfor felles prosjekt og kompensasjon for dette vil bli vanskelig å håndtere siden det også finnes andre tidligere utskiftede vinduer som ikke tidligere er kompensert, eller nå er planlagt kompensert. Det anses også problematisk at beboere selv skal kunne vurdere om de ønsker utskifting eller ikke, også hensyntatt ansvarsforholdet for vinduene.

Styret er av den oppfatning at kun utskifting i felles prosjekt kan dekkes av felles finansiering, og at eventuell utskifting utenfor et felles prosjekt må finansieres av den enkelte og da ikke kan refunderes av gården.

Styret har fattet følgende vedtak tilknyttet utskifting av vinduer:

- Det foreligger et stort behov for vedlikehold/utskifting av vinduer og balkongdører i gården.
- Fearnleysgate 4 AS inngår avtale med Palmgren om utskifting av vinduer iht. inngitt tilbud fra Palmgren som er basert på befaring samt gjennomgang og rådgivning fra Integrert Byggrådgivning.
- Utskifting av vinduer er gårdens ansvar og dekkes via felleskostnader iht. gjeldende fordelingsnøkkel.
- Økning av felleskostnadene med 5% fra 1. juli 2024 for å hensynta generell prisstigning

Styret ber om HLs vurdering av følgende spørsmål:

(i) Bør det tillates individuell utskifting av vinduer etter beboeres egen vurdering, og i så fall – hvordan kan ansvaret overføres den enkelte beboer slik at gården/styret ikke blir ansvarlig for at utskifting blir foretatt, både med hensyn til tidspunkt (vinduenes beskaffenhet) og utforming?
Skal dette i så fall reguleres i vedtekter?
Dette bør vel uansett ikke endre eksisterende fordelingsnøkkel?
Må / bør en individuell utskifting utenfor fellesprosjekt, og ansvarsovertakelse, registreres/tinglyses på den aktuelle leilighet hvor beboer overtar ansvaret for vinduene? Hvordan skal dette eventuelt gjøres, og hvem skal ta regningen for bistand til å gjennomføre dette arbeidet?
(ii) Dersom en beboer gis anledning til dette, bør dette også tilbys alle beboere?
(iii) Det er lagt opp til at gårdens fellesprosjekt finansieres over husleie hvor prosjektets kostander fordeles etter eksisterende fordelingsnøkkel. Kan beboere nekte å betale sin andel av felleskostnad for prosjektet?
(iii) Dersom det tillates individuell utskifting på siden av den kollektive utskiftingen, hvem skal betale for de individuelle utskiftingene – skal dette kompenseres fra AS'et?
(iv) Har dere øvrige betraktninger/forslag til mulige løsninger for et boligaksjeselskap når det gjelder ansvar for egne vinduer og potensielle unntak fra fordeling av kostnader/lån iht gjeldende fordelingsnøkkel.

Huseierne

Fearnleysgate 4 AS
v/ Kjell A. Selnæs Fearnleys gt 4 B
0353 OSLO

Oslo, 14.06.2024

Vår ref.: 2024/396570

Hei Styret i Fearnleysgate 4 AS, og takk for deres henvendelse,

Vi viser til deres grundige og velskrevete redegjørelse.

Det er ingen tvil om at utskifting av vinduer og balkongdører er selskapets ansvar, og det er styret som foretar vurderingen av hvilke dører og vinduer det er nødvendig å skifte. Det er en forutsetning at styrets vurdering foretas etter en grundig gjennomgang av behovet, slik det er gjort i dette tilfellet.

Det er riktig som min kollega uttaler i den vedlagte artikkelen at eier som nylig har skiftet vinduer selv kan be generalforsamlingen om å få beholde sine vinduer, og da også slippe å være med å dekke sin andel av kostnadene med å bytte de andre vinduene i bygget. Dette følger av borettslagsloven § 5-12, som gjelder også for boligaksjeselskaper. Skal man ha en slik løsning, må det vedtektsfestes hvilke aksjeeiere som selv har vedlikeholdsansvaret, eller det må inngås individuelle avtaler mellom eierne og selskapet. Borettslagsloven legger opp til fleksibilitet på dette punktet, men dette er ikke noe eieren har krav på. Av hensyn til pengebruk og bærekraft kan dette være en fornuftig løsning. I deres tilfelle er det snakk om vinduer som er rehabilitert for 18 år siden, og eieren ber i tillegg om å få rehabilitere flere av vinduene i egen leilighet selv. Hvis en eier får anledning til dette, må de andre eierne gis tilsvarende mulighet. Da er man over i en delt løsning der noen har ansvar for egne vinduer, mens resten av vinduene skal vedlikeholdes av selskapet. En slik delt løsning er etter vår oppfatning vanligvis ikke å anbefale, da det kan bli uoversiktlig hvem som har ansvaret for hva. Det kan også bli utfordrende å holde styr på innbetalinger og bruk av oppsparte midler til vedlikeholdsoppgaver der ansvaret ikke er likt for eierne.

Velger generalforsamlingen å gå for en delt løsning, vil det være å anbefale at de som selv har påtatt seg ansvar for rehabilitering eller utskifting av vinduer og dører selv bærer alle kostnader ved dette.

Ettersom ingen har krav på å få en slik avtale med selskapet, finnes det heller ikke grunnlag for å nekte å være med å betale felleskostnadene dersom slik avtale ikke kommer i stand. Et eventuelt krav på å ikke betale, må ha grunnlag i at det tidligere er gitt pålegg om å skifte vinduer, noe vi ikke oppfatter er gjort i dette tilfellet. Utskiftingene i 2006 er gjort av eiernes eget tiltak, og på eget ansvar.

Selskapet er registrert i foretaksregisteret, og her kan også selskapets oppdaterte vedtekter registreres. Dette sikrer rettsvern for de bestemmelsene som fremgår av vedtektene. Det er ikke mulig å tinglyse individuelle avtaler på de enkelte leilighetene.

Vårt generelle råd i dette spørsmålet, er at man tilstreber å praktisere den samme løsningen for alle ved vedlikeholdsarbeider som dette. En avvikende ordning er etter vårt syn mer fornuftig der det er individuelle forskjeller i byggets utforming, og der lovens løsning om felles ansvar vil kunne gi upraktiske eller urimelige utslag. I dette tilfellet er den seneste individuelle rehabiliteringen skjedd for mange år siden og på eget initiativ. Etter vårt syn gjør det at det ikke er urimelig å fastholde at utskifting og rehabilitering av vinduer og dører er et felles ansvar. Spørsmålet om man skal åpne opp for individuelle ordninger, eller overlate ansvaret for vedlikehold til den enkelte, bør avgjøres av generalforsamlingen og vedtektsfestes.

Vi håper dette gir svar på deres spørsmål.

Med vennlig hilsen
**Anders Leisner**
Advokat MNA
Fagansvarlig

**Huseierne**
Postboks 9066 Grønland
0133 Oslo
+47 95 80 98 12

Huseierne.no

# Fearnleysgate 4 AS

## Resultatregnskap pr. 31.12.2024

| | Note | REGNSKAP 2024 | REGNSKAP 2023 | BUDSJETT 2024 | BUDSJETT 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter og driftskostnader** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | **2** | 1 418 460 | 1 356 390 | 1 418 600 | 1 489 325 |
| Andre inntekter | **3** | 24 250 | 3 000 | - | - |
| Sum driftsinntekter | | **1 442 710** | **1 359 390** | **1 418 600** | **1 489 325** |
| Nettleie/strøm | | 12 768 | 10 974 | 15 000 | 15 000 |
| Fjernvarme | | 393 805 | 427 493 | 400 000 | 400 000 |
| Kommunale avgifter | | 228 362 | 192 027 | 225 000 | 265 000 |
| Renhold | **4** | 51 030 | 48 860 | 53 000 | 55 000 |
| Avfallscontainer | | 7 873 | 7 288 | 10 000 | 10 000 |
| Driftsmatriell | **5** | 12 950 | 6 683 | 15 000 | 10 000 |
| Reparasjon/vedlikehold | **6** | 398 476 | 44 201 | 5 000 000 | 2 200 000 |
| Vindusutskifting | **7** | 3 023 525 | - | - | - |
| Snøbrøyting, isfjerning og grøntanlegg | **4** | 26 846 | 16 801 | 25 000 | 25 000 |
| Vaktmestertjenester | **4** | 81 461 | 78 018 | 85 000 | 87 000 |
| Vaktmester, div arbeider | | 6 031 | - | - | 10 000 |
| Regnskaps- og forretningsførsel | **8** | 57 320 | 54 705 | 58 000 | 60 000 |
| Andre honorarer | **9** | 35 131 | 47 522 | 100 000 | 50 000 |
| Kabel-TV/Bredbånd | | 109 864 | 118 766 | 110 000 | 116 000 |
| Forsikringer | | 118 497 | 106 846 | 115 000 | 125 000 |
| Kontigenter | | 2 130 | 1 990 | 2 000 | 2 500 |
| Andre driftskostnader | **10** | 1 225 | 361 | 5 000 | 2 500 |
| Sum driftskostnader | | **4 567 296** | **1 162 535** | **6 218 000** | **3 433 000** |
| **Driftsresultat** | | **-3 124 586** | **196 855** | **-4 799 400** | **-1 943 675** |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | | | |
| Renteinntekter | | 33 960 | 195 | - | 35 000 |
| Rentekostnader | | -268 073 | -220 421 | -253 000 | -336 000 |
| Andre finanskostnader | | -2 757 | -3 115 | -4 000 | -4 000 |
| Resultat av finansposter | | **-236 870** | **-223 341** | -257 000 | **-305 000** |
| **PERIODENS RESULTAT** | | **-3 361 456** | **-26 486** | **-5 056 400** | **-2 248 675** |

## Disponible midler

| | Note | REGNSKAP 2024 | REGNSKAP 2023 | BUDSJETT 2024 | BUDSJETT 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr 01.01.** | | **2 433 649** | **2 549 903** | **2 433 649** | **2 525 383** |
| *B. Endring i disponible midler* | | | | | |
| Årets resultat (resultatregnskap) | | -3 361 456 | -26 486 | -5 056 400 | -2 248 675 |
| Opptak Langsiktig lån | | 7 000 000 | - | 3 000 000 | - |
| Fradrag for avdrag på langsiktig lån | **12** | -3 546 810 | -89 770 | -80 000 | -234 000 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | | **91 734** | **-116 256** | -2 136 400 | -2 482 675 |
| **C. Disponible midler pr 31.12.** | | **2 525 383** | **2 433 647** | 297 249 | 42 708 |
| *C. Spesifikasjon av disponible midler* | | | | | |
| Omløpsmidler | | 2 642 362 | 2 550 714 | | |
| Kortsiktig gjeld | | 116 979 | 117 065 | | |
| **C. Disponible midler pr 31.12.** | | **2 525 383** | **2 433 649** | | |

# Fearnleysgate 4 AS

## Balanse pr. 31.12.2024

| | Note | Balanse 2024 | Balanse 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Bygninger | | 454 765 | 454 765 |
| Tomt | | 62 000 | 62 000 |
| **Sum anleggsmidler** | | **516 765** | **516 765** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 37 319 | 28 040 |
| Forskuddsbetalte kostnader | **11** | 56 361 | 109 864 |
| Driftskonto | | 512 555 | 2 412 809 |
| Plasseringskonto | | 2 036 126 | - |
| **Sum omløpsmidler** | | **2 642 362** | **2 550 714** |
| **SUM EIENDELER** | | **3 159 126** | **3 067 479** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Aksjekapital | **12** | 138 500 | 138 500 |
| Annen egenkapital | | -2 239 734 | -2 213 248 |
| Overkursfond | | 1 504 837 | 1 504 837 |
| Årets resultat | | -3 361 456 | -26 486 |
| **Sum egenkapital** | | **-3 957 853** | **-596 397** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantelån | **13** | 7 000 000 | 3 546 810 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **7 000 000** | **3 546 810** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | **15** | 83 241 | 95 298 |
| Påløpte, ikke forfalte renter | | 33 738 | 21 767 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **116 979** | **117 065** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **3 159 126** | **3 067 479** |

Oslo, 24. april 2025
Styret for Fearnleysgate 4 AS

Kristin Ourom /s/
styremedlem

Liv-Kari B. Chinga /s/
styremedlem

Kjell A. Selnæs /s/
styreleder

# Fearnleysgate 4 AS

## Noter til regnskap pr. 31.12.24

**Note 1 - Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

a) Driftsinntekter
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

d) Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**Note 2 - Innkrevde felleskostnader**
Felleskostnadene ble økt med 5% fra 1. juli 2024

| **Note 3 - Andre inntekter** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Dugnadsbidrag | 3 000 | 3 000 |
| Skadeoppgjør fra if | 21 250 | - |
| **Sum** | **24 250** | **3 000** |

**Note 4 - Renhold, snørydding og vaktmestertjenester**
Alle beløpene gjelder arbeid utført av Alt i Vaktmestertjenester AS. Dette iht avtale som omfatter renhold av trappeoppganger, vedlikehold av grøntanlegg/utemiljø, snørydding/strøing, kontroll av sentralvarme og annet generelt ettersyn, samt enkelt vedlikehold av gården.

**Note 5 - Driftsmateriell**
Diverse forbruksmateriell innkjøpt gjennom året som issmelt, rengjøringsmidler, søppelsekker, kalk, lyspærer etc.

| **Note 6 - Reparasjon/vedlikehold** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Sluk kjeller | - | 10 200 |
| Montering sykkelfester | - | 3 606 |
| Kontroll/utskifting brannslukkere | 1 716 | 18 619 |
| Service/oppgradering varmeanlegg | 4 188 | 11 776 |
| Maling av oppganger | 325 198 | - |
| Oppgradering oppgangsbelysning | 52 125 | - |
| Undersøkelse lekkasje takterrasse | 1 500 | - |
| Rengjøring overlysglass oppgang A og B | 13 750 | - |
| **Sum** | **398 476** | **44 201** |

| **Note 7 - Vindusutskifting** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Rådgivning og prosjektoppfølging (Integrert Byggrådgivning) | 282 231 | - |
| Gebyr for tiltak (Oslo Kommune) | 46 770 | - |
| Utskifting av vinduer og balkongdører (Palmgren) | 2 683 836 | - |
| Murarbeid festing løse murstein | 9 288 | - |
| Gebyr ferdigattest (Oslo Kommune) | 1 400 | - |
| **Sum** | **3 023 525** | **-** |

| **Note 8 - Forretningsførsel** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Forretningsførerhonorar | 11 805 | 11 265 |
| Regnskapførerhonorar | 45 515 | 43 440 |
| **Sum** | **57 320** | **54 705** |

# Fearnleysgate 4 AS

## Noter til regnskap pr. 31.12.24

| **Note 9 - Andre honorarer** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Rådgivningsbistand vedlikehold | - | 47 522 |
| Rådgivningsbistand lekkasje takterasse | 16 881 | - |
| Rådgivningsbistand oppganger | 18 250 | - |
| **Sum** | **35 131** | **47 522** |

| **Note 10 - Andre kostnader** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Tinglysningsgebyr lån | 500 | - |
| Korreksjon kundereskontro | 105 | - |
| Diverse porto | 620 | 361 |
| **Sum** | **1 225** | **361** |

| **Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Telia TV/Bredbånd | 56 361 | 109 864 |
| **Sum** | **56 361** | **109 864** |

| **Note 12 - Aksjekapital** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Aksjer / Aksjekapital - hver aksje pålydende kr 250 | 138 500 | 138 500 |

Styremedlemmene eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

| **Note 13 - Pantelån** | | | **2024** | **2023** |
|---|---|---|---|---|
| Kreditor | Handelsbanken | Opprinnelig lånebeløp | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Lånenummer | 9053.70.62419 | Lånesaldo 01.01. | 3 546 810 | 3 636 580 |
| Lånetype | Serielån | Avdrag i perioden | 3 546 810 | 89 770 |
| Opptaksår | 2019 | Lånesaldo 31.12. | - | 3 546 810 |
| Rentesats | 7,00 % | | | |
| Beregnet innfridd | 2044 | | | |
| | | | | |
| Kreditor | DNB Bank ASA | Opprinnelig lånebeløp | 7 000 000 | - |
| Lånenummer | 1636.94.60149 | Lånesaldo 26.11. | 7 000 000 | - |
| Lånetype | Serielån | Avdrag i perioden | - | - |
| Opptaksår | 2024 | Lånesaldo 31.12. | 7 000 000 | - |
| Rentesats | 4,90 % | | | |
| Beregnet innfridd | 2054 | | | |

| **Note 15 - Leverandørgjeld** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| NorgesEnergi | - | 1 080 |
| Amato AS | - | 2 688 |
| Integrert Byggrådgivning AS | 24 638 | 11 334 |
| Fortum Oslo Varme AS | 55 977 | 80 196 |
| Fortum Strøm AS | 986 | - |
| Alt i Vaktmesterttjenester AS | 241 | - |
| Oslo Kommune Plan- og bygg | 1 400 | - |
| **Sum** | **83 241** | **91 530** |

**FORSLAG TIL VEDTAK OM OPPDATERING AV VEDTEKTER**

Einar Jarmund har i e-post av 14. mai 2025 kommunisert::

Basert på siste års erfaring med styrets håndtering av vindusutskiftning og nå sist takutbedring vil vi, på vegne av flere aksjonærer fremme forslag til en presisering av vedtektene på kommende generalforsamling:

Styret har jfr. vedtekter ansvar for løpende vedlikehold av eiendommen. Et prosjekt med rehabilitering av taket går utover et slikt mandat og dermed er det ønskelig at et slikt prosjekt blir behandlet i en generalforsamling (enten ordinær eller ekstraordinær) slik at alle aksjeeiere kan få informasjon og ta stilling til dette før formelle beslutninger tas og prosjektet iverksettes.

Vedtaksforslag:
*«Omfattende vedlikehold med kontrakter over 250.000,- pr. 2025 vurderes å gå utover løpende vedlikehold, og skal behandles på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Det fremlegges årlig på generalforsamling en vedlikeholdsplan for kommende år for slike «omfattende arbeider», som kan diskuteres og kan vedtas som del av generalforsamlingen.»*

Det er ikke angitt nærmere hvilken bestemmelse / paragraf i vedtektene det foreslås endring av.

Styret har behandlet forslaget, og innstiller på følgende vedtak:

*"Einar Jarmunds forslag vedtas ikke."*

Styrets begrunnelse:

Gårdens vedtekter er helt i tråd med det som følger av relevant lovgivning og samsvarer med huseiernes landsforbunds forslag til standard vedtekter.

Det er ikke omfang eller kostnad som avgjør om tiltak går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold som må vedtas av generalforsamlingen.

Det er styrets ansvar å sørge for at boligaksjeselskapet drives forsvarlig, herunder at bygningsmassen ivaretas. Dette omfatter vedlikehold av bygningsmassen. Rettslig sett er det styret som er ansvarlig for at vedlikehold av bygningsmassen er tilfredsstillende. Dersom det f.eks. er risiko for at vinduer/vindusdeler kan falle ned, biter av fasaden falle ned eller risiko for ødeleggelser pga dårlig vedlikehold, f.eks. av tak er styret forpliktet til å iverksette tiltak. Med andre ord, når vedlikehold er nødvendig har styret en plikt til å treffe vedtak og iverksette dette.

Å etablere en formell struktur i strid med lovpålagte ansvarsforhold, som ikke setter styret i stand til å ivareta sine plikter, anses ikke formålstjenlig. Dette vil kunne medføre en stor risiko for styremedlemmer, som kan komme i en situasjon hvor de ikke får ivaretatt sitt ansvar pga. at generalforsamlingen vedtar å ikke gjennomføre nødvendig vedlikehold, tidsmessige utfordringer, eller at styret kommer i en situasjon med stor uenighet med enkelte aksjonærer.

Fearnleysgate 4 AS har utarbeidet en hovedplan for vedlikehold som ble distribuert til alle eiere i august 2020. Der fremkommer det både at det er nødvendig å gjennomføre vedlikeholdsarbeid og omfanget av dette, inkludert tiltak for vinduer og tak. Behovet for tiltak er tydelig kommunisert over tid og eierne er stadig oppfordret til å komme med innspill eller spørsmål til styret. Samtidig har styret også informert om usikkerhet knyttet til tidspunkt for gjennomføring og presisert at det er nødvendig å hensynta kapasitet samt viktigheten av å ikke ta forhastede beslutninger. Det er, og har hele tiden vært, en prioritet for styret å så langt som mulig unngå at nødvendig vedlikehold medfører uventet og høy økning i felleskostnader, og samtidig essensielt at det som blir gjort er kvalitativt godt arbeid.

Vi er av den oppfatning at styret, som ansvarlig bl a for gårdens vedlikehold, må ha rammer for å ivareta sitt ansvar både overfor beboerne og utad, slik dette også er forutsatt i gjeldende lovgivning. Vi vil likevel presisere at saker som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold selvfølgelig skal forelegges generalforsamlingen, samt

at det vil være naturlig å presentere saker vedrørende vedlikehold som medfører vesentlige ulemper for eierne eller uforholdsmessig stor økning i felleskostnader for generalforsamling.

Styret minner ellers om at gjeldende vedtekter allerede gjør det fullt mulig for eierne å fremme forslag til saker som skal behandles av generalforsamling, samt stille krav om avholdelse av generalforsamling.

På bakgrunn av ovennevnte er styrets anbefaling til generalforsamlingen at forslag til vedtektsendring ikke vedtas.

Einar Jarmund har i samme e-post også informert om at han varsler mulig mistillit mot styret.

***Varsel om mulig mistillit:***
*Vi varsler samtidig at erfaringen med forsøk på dialog med styret før og ved gjennomføring av vindussutskiftning gjør at vi vurderer å stille mistillitsforslag til styret grunnet manglende likebehandling av aksjonærer jfr. Aksjeloven. Forholdet berøres også av ovenstående vurdering av styrets ansvar, informasjonsflyt, og vurdering av hva som går utover løpende vedlikehold, og at gjennomføringen av vindussaken derved brøt med gårdens vedtekter.*

Det er for styret uklart hva forslag til vedtak er, og hva som er ment som konsekvens av et eventuelt mistillitsforslag. Styret finner ingen grunn til å kommentere saken ytterligere.

**VEDTEKTER**

**FOR**

**FEARNLEYSGATE 4 AS**

Orgnr: 934 556 690

Adresse: Fearnleys gate 4, 0353 OSLO - Gnr: 215.68.0.0.

Vedtatt første gang i 1932, endret 16.09.2014, endret 16.09.2015 og sist endret 25.06.2019

## 1. Innledende bestemmelser

### 1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Fearnleysgate 4 AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen leilighet i selskapets eiendom.

### 1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

## 2. Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

### 2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 138.500 – etthundreogtrettiåttetusenfemhundre – fordelt på 554 aksjer á kr 250 fullt innbetalt og lydende på navn.

Aksjene er fordelt på 21 aksjeporteføljer, hver med fra 10 til 58 aksjer. Til hver aksjeporteføljе er det knyttet bruksrett til en bestemt leilighet i selskapets eiendom. Tilknytning fremgår av vedlegg til vedtektene «Sammenheng leiligheter, aksjer og fordelingsnøkkel felleskostnader».

Aksjene skal ikke registreres i verdipapirsentralen.

### 2.2 Aksjeeiere

Bare fysiske personer kan være aksjeeiere. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir bruksrett til en bestemt leilighet.

### 2.3 Sameie i aksjer

Bare personer som bor eller skal bo i leiligheten kan bli sameier i aksjer. Hvis en eller flere av sameierne ikke bor i leiligheten skal det regnes som bruksoverlating som må godkjennes av styret, jf. vedtektenes punkt 3.2.

### 2.4 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2. Godkjenning kan likevel ikke nektes for eierskifte ved arv, eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest en måned etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke leiligheten før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjene.

## 3. Borett og bruksoverlating

### 3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksjeeier gis enerett til å bruke den leilighet i selskapets eiendom som spesifisert i aksjebok for respektive aksjer, samt rett til å bruke fellesareal på vanlig måte.

Aksjeeier med bruksrett til leilighet i oppgang A (H0401) som ligger på samme gulv som terrassen over fløy mellom Fearnleys gate 4 og Fearnleys gate 2 har bruksrett til hele terrassen, og vedlikehold av denne påhviler i sin helhet denne aksjeeieren.

Aksjeeieren skal behandle leiligheten og fellesareal med tilbørlig aktsomhet, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere.

Aksjeeier kan ikke benytte leiligheten til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

### 3.2 Overlating av bruken

Aksjeeier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre ut over det som følger av borettslagslovens §§ 5-4, 5-5 og 5-6.

### 3.3 Søknad om godkjenning

Har selskapet ikke svart på skriftlig søknad om overlating av bruk innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er overlating av bruk å anse som godkjent.

### 3.4 Aksjeeiers ansvar

Aksjeeier som har overlatt bruken av leiligheten til andre er fremdeles ansvarlig overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

## 4. Vedlikehold

### 4.1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde leiligheten og eventuelt uteareal/fellesareal som er tillagt denne i forsvarlig stand. Det innebærer plikt til å vedlikeholde slikt som balkong, vinduer (inkludert utskifting av knuste ruter), rør (fram til selskapets felles-/hovedledninger), ledninger (fra og med leilighetens hovedsikring), inventar, utstyr, apparater og innvendige flater.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til leiligheten, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Aksjeeier har også ansvaret for å holde sluk og avløp åpne, inkludert nødvendig oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning til/fra egen vannlås og fram til selskapets felles-/hovedledning.

Aksjeeieren skal holde leiligheten fri for insekter og skadedyr.

Ny aksjeeier har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

Oppdager aksjeeieren skade i leiligheten som selskapet er ansvarlig for å utbedre plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 4.2 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom leiligheten. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom leiligheten dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av leiligheten.

Aksjeeieren skal gjøre leiligheten tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av leiligheten.

### 4.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser eller andre endringer av fasade, endring av utvendige farger og liknende skal primært skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før slikt samtykke er gitt.

Aksjeeier har ikke, uten på forhånd å ha innhentet skriftlig godkjenning fra styret, rett til å foreta noen forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesareal. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke. Styret kan pålegge aksjeeier å velge løsninger bestemt av styret, for eksempel vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Når aksjeeier selv ønsker å få utført arbeid hvor det er nødvendig å innhente tillatelse fra offentlige myndigheter skal disse, samt skriftlige uttalelser fra fagpersonell, fremskaffes først og vedlegges søknad om godkjenning fra styret.

Aksjeeier plikter å la alt arbeid som krever autorisasjon, for eksempel rørleggerarbeid, arbeid med det elektriske anlegget og endringer som kan svekke bærekonstruksjoner, bli utført av autoriserte firma med ansvarsforsikring.

Nåværende aksjeeier er ansvarlig for at alle tidligere endringer gjennomført i regi av aksjeeier er i henhold til vedtak på generalforsamling og gjeldende regelverk på det tidspunktet endringen ble gjort.

Ved større vedlikeholdsprosjekter plikter aksjeeier å melde tiltaket til styret, sørge for informasjon til berørte beboere, samt til enhver tid under byggeperioden holde fellesareal ryddige og rene. Arbeidene skal ikke være til vesentlig sjenanse for øvrige beboere. Alle tiltak må være i henhold til gjeldende regelverk.

### 4.4 Skader og forsikring

Selskapets eiendom er forsikret gjennom en felles huseierforsikring. Den enkelte aksjeeier skal selv tegne egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre i egen leilighet.

Oppstår det skade i en leilighet som følge av svikt i felles bygningsmessige bestanddeler, utstyr eller apparater som aksjeeier ikke har vedlikeholdsansvaret for (jfr. vedtektenes punkt 4) skal selskapet betale egenandelen dersom skaden dekkes av selskapets forsikring. Har skaden ikke forsikringsdekning skal selskapet dekke utbedringskostnadene i sin helhet.

Ved skade i en leilighet som skyldes svikt i bygningsdeler, utstyr eller apparater som aksjeeier har vedlikeholds- eller fornyelsesplikt for, skal egenandelen betales av aksjeeieren. Det samme gjelder utbedringskostnader for slike skader som ikke dekkes av forsikringen.

## 5. Felleskostnader

### 5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnadene i selskapet er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder kun enkelte leiligheter, så som oppvarming og varmt vann, vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene fordeles mellom aksjeeierne ut fra gjeldende fordelingsnøkkel. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk. Dette gjelder for eksempel eiendomsskatt som er knyttet til spesifikk leilighet som skatteobjekt.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

### 5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## 6. Mislighold

### 6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjene. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se vedtektenes punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

### 6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av leiligheten etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se vedtektenes punkt 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

## 7. Generalforsamling og styre

### 7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

### 7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Leietakere kan være tilstede på generalforsamlingen og har da rett til å uttale seg.

### 7.3 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

### 7.4 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

### 7.5 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene. Aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjelovens §§ 5-18, 5-19 og 5-20 eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjeeierne og oppbevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

### 7.6 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styremedlemmene skal være aksjeeiere og må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør tre år om gangen. Det velges ett nytt styremedlem, samt to varamedlemmer pr år. Styret velger selv sin leder.

### 7.7 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtektene er lagt til andre organer.

### 7.8 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel.

### 7.9 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

## 8. Revisjon

Selskapet har vedtatt fravalg av revisor iht aksjelovens § 7-6.

## 9. Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

Med mindre annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 og lov om borettslag av 06.06.2003 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

# Fearnleysgate 4 AS - Orgnr: 934 556 690

Fearnleys gt 4, 0353 OSLO - Gnr: 215.68.0.0

Sammenheng leiligheter, aksjer og fordelingsnøkkel felleskostnader

| Leilighet | | | Aksje- | | | | Teller |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oppgang | Etasje | Bolignr | Boenhetsnr | Nr | Antall | Totalt | felleskost |
| A | 1. | H0101 | 00001 | 507 - 518 | 12 | 13 | 383 441 |
| | | | | 544 | 1 | | |
| | | H0102 | 00002 | 491 - 506 | 16 | 17 | 445 694 |
| | | | | 543 | 1 | | |
| | 2. | H0201 | 00003 | 1 - 56 | 56 | 58 | 822 326 |
| | | | | 519 - 520 | 2 | | |
| | | H0202 | 00004 | 57 - 76 | 20 | 21 | 424 100 |
| | | | | 521 | 1 | | |
| | 3. | H0301 | 00005 | 159 - 214 | 56 | 58 | 814 544 |
| | | | | 526 - 527 | 2 | | |
| | | H0302 | 00006 | 215 - 236 | 22 | 23 | 424 100 |
| | | | | 528 | 1 | | |
| | 4. | H0401 | 00007 | 325 - 380 | 56 | 58 | 814 544 |
| | | | | 535 - 536 | 2 | | |
| | | H0402 | 00008 | 381 - 402 | 22 | 23 | 434 994 |
| | | | | 537 | 1 | | |
| B | 1. | n/a | | | | | |
| | 2. | H0201 | 00009 | 77 - 100 | 24 | 25 | 484 018 |
| | | | | 522 | 1 | | |
| | | H0202 | 00010 | 101 - 124 | 24 | 25 | 484 018 |
| | | | | 523 | 1 | | |
| | 3. | H0301 | 00011 | 237 - 262 | 26 | 28 | 484 018 |
| | | | | 529 - 530 | 2 | | |
| | | H0302 | 00012 | 263 - 288 | 26 | 28 | 484 018 |
| | | | | 531 - 532 | 2 | | |
| | 4. | H0401 | 00013 | 403 - 428 | 26 | 28 | 503 084 |
| | | | | 538 - 539 | 2 | | |
| | | H0402 | 00014 | 429 - 454 | 26 | 27 | 484 018 |
| | | | | 540 | 1 | | |
| C | 1. | H0101 | 00021 | 545-554 | 10 | 10 | 330 001 |
| | | | | | | | |
| | 2. | H0201 | 00015 | 142 - 158 | 17 | 18 | 418 847 |
| | | | | 525 | 1 | | |
| | | H0202 | 00016 | 125 - 141 | 17 | 18 | 418 847 |
| | | | | 524 | 1 | | |
| | 3. | H0301 | 00017 | 307 - 324 | 18 | 19 | 418 847 |
| | | | | 534 | 1 | | |
| | | H0302 | 00018 | 289 - 306 | 18 | 19 | 418 847 |
| | | | | 533 | 1 | | |
| | 4. | H0401 | 00019 | 473 - 490 | 18 | 19 | 418 847 |
| | | | | 542 | 1 | | |
| | | H0402 | 00020 | 455 - 472 | 18 | 19 | 418 847 |
| | | | | 541 | 1 | | |
| | | | | | Sum | 554 | 10 330 000 |

| PROTOKOLL | FEARNLEYSGATE 4 AS | FORETAKSNR: 934 556 690 |
|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **MØTE:** | ORDINÆR GENERALFORSAMLING | **DATO:** | 10.JUNI 2025 |
| **STED:** | TEAMS – DIGITALT MØTE | **KL:** | 1800-1910 |
| **REFERENT:** | KJELL A. SELNÆS | **DISTRIBUSJON:** | AKSJONÆRER OG BYGGFORVALTNING |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **TIL STEDE:** | | | **AKSJER:** |
| | MARIE OSNES | (MOS) | 17 |
| | KRISTINE WINDFELDT | (KWI) | 58 |
| | DIDI ANITA STIG | (DAS) | 21 |
| | KRISTIN OUROM *(STYREMEDLEM)* / | (KOU) | 58 |
| | DAG OLAV KNUDSEN | (DOK) | |
| | EINAR JARMUND | (EJA) | 58 |
| | HELENE GRANERUD | (HEG) | 23 |
| | MATS ERIK WØIEN | (MEW) | 25 |
| | LARS AAMANN / | (LAA) | 28 |
| | ELZBIETA KATARZYNA LESZCZYNSKA | (ELA) | |
| | HENRIK MORTENSEN / | (HEM) | 28 |
| | LISE WIGER | (LIW) | |
| | KJELL A. SELNÆS *(STYRELEDER)* | (KAS) | 27 |
| | TAGE VINNES VESTLIE | (TVV) | 10 |
| | LIV-KARI CHINGA *(STYREMEDLEM)* | (LKC) | 18 |
| | CHRISTOFFER ARNELD / | (CAR) | 19 |
| | SOFIE DØHLEN | (SOD) | |
| | HOWARD NEUFELD | (HNE) | 19 |
| **FULLMAKT:** | | **GITT TIL:** | **AKSJER:** |
| | IRENE MATHISEN | (KAS) | 25 |
| | MIRIAM S. KNUDSEN | (DOK) | 28 |
| | INGUNN HELENE SIMONSEN | (DOK) | 18 |

| SAK NR | SAK | ANSVAR | FRIST |
|---|---|---|---|
| **1.** | **Konstituering** | | |
| | Generalforsamlingen ble åpnet og ledet av styreleder Kjell A. Selnæs. | | |
| a. | Navnefortegnelse og fullmakter<br>Fremmøtte ble registrert, fullmakter kontrollert og registrert. | | |
| b. | Valg av referent og protokollunderskriver<br>KAS ble valgt til å føre protokoll, og HNE ble valgt som medunderskriver av protokoll. | | |
| c. | Godkjenning av innkalling og dagsorden<br>Styret varslet i e-post av 25. april 2025 avholdelse av generalforsamling 20. mai med frist 8. mai for eierne til å melde saker. Den 14. mai etterlyste EJA sakspapirer, og reiste samtidig forslag til vedtektsendring. Styret valgte da å behandle dette forslaget og utsatte derfor generalforsamling til 10. juni. Dagsorden med vedlegg ble distribuert pr e-post 2. juni 2025.<br><br>Det var ingen bemerkninger til dagsorden.<br><br>Til stede var 18 representanter fra 14 boenheter som representerte 409 aksjer, og i tillegg forelå det fullmakt fra 3 boenheter som representerte 71 aksjer, dvs til sammen 480 av totalt 554 aksjer representert og 86,6 % av stemmeberettigede. | | |
| **Vedtak:** | *Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.* | | |

| SAK NR | SAK | ANSVAR | FRIST |
|---|---|---|---|
| **2.** | **Årsrapport** | | |
| a. | Styrets årsberetning<br>Årsberetning sendt aksjeeierne som vedlegg til innkalling ble gjennomgått og spørsmål besvart. Det var ingen innvendinger til denne. | | |
| **Vedtak:** | *Styrets årsberetning godkjennes.* | | |
| b. | Selskapets regnskap for 2024<br>Årsregnskap sendt aksjeeierne som vedlegg til innkalling ble gjennomgått og spørsmål besvart. Styret foreslo å overføre disponible midler (NOK 2 443 647) til neste års drift. Det var ingen innvendinger til dette. | | |
| **Vedtak:** | *Styrets årsregnskap godkjennes, og disponible midler overføres til neste års drift.* | | |
| c. | Selskapets budsjett for 2025<br>Budsjett for 2025 ble gjennomgått og spørsmål besvart. Det var ingen innvendinger til dette. | | |
| **Vedtak:** | *Styrets forslag til budsjett for 2025 godkjennes.* | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **3.** | **Forslag fra Einar Jarmund - Vedtektsendring** | | |
| | Forslag til vedtektsendring fra Einar Jarmund vedlagt innkallingen ble trukket av forslagsstiller. | | |
| **Vedtak:** | *Ingen votering* | | |

| SAK NR | SAK | ANSVAR | FRIST |
|---|---|---|---|
| **4.** | **Valg** | | |
| | Valg av styre- og varamedlemmer.<br><br>KOU har fullført sin 3-års periode og det skal velges ett nytt styremedlem for en periode på tre år.<br><br>KAS informerte at styret har forespurt Helene Granerud som har sagt seg villig til å stille. Det var ingen andre forslag fra deltagerne.<br><br>KAS foreslo Kristin Ourom og Ulrik Hallén Øen som varamedlemmer for ett år. Det var ingen andre forslag fra deltagerne. | | |
| **Vedtak:** | *Helene Granerud ble valgt som styremedlem for tre år.*<br>*Kristin Ourom ble valgt som varamedlem for ett år.*<br>*Ulrik Hallén Øen ble valgt som varamedlem for ett år.*<br><br>*Sammensetningen av styret i Fearnleysgate 4 AS er etter dette slik:*<br>*Kjell A. Selnæs, styreleder, på valg i 2026*<br>*Liv-Kari B. Chinga, styremedlem, på valg i 2027*<br>*Helene Granerud, styremedlem, på valg i 2028*<br>*Kristin Ourom, varamedlem, på valg i 2026*<br>*Ulrik Hallén Øen, varamedlem, på valg i 2026* | | |

Samtlige vedtak hvor ikke annet er anført ble fattet ved enstemmighet.

Oslo, den 10. juni 2025

Howard Neufeld
underskriver
aksjonær

Kjell A. Selnæs
referent
styreleder

# Nabolagsprofil

Fearnleys gate 4A - Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Bogstadveien<br>Linje 1N, 2N, 11N | 3 min<br>0.2 km |
| Frogner stadion<br>Linje 12 | 6 min<br>0.5 km |
| Majorstuen<br>T-bane, buss, trikk | 9 min<br>0.7 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 10 min<br>0.8 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 21 min<br>1.8 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>812 elever, 47 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>711 elever, 46 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>366 elever, 19 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.)<br>412 elever, 30 klasser | 13 min<br>1 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>417 elever, 24 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| Hartvig Nissens skole<br>630 elever | 10 min<br>0.8 km |
| Kristelig gymnasium<br>450 elever, 15 klasser | 13 min<br>1 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

## Naboskapet

Høflige 58/100

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Hegdehaugen barnehage (1-4 år)<br>38 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Fridheim barnehage (1-5 år)<br>74 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Frogner barnehage (0-5 år)<br>66 barn | 3 min<br>0.3 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Coop Extra Neuberggt.<br>PostNord | 4 min<br>0.3 km |
| Kiwi Briskeby | 5 min |

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

## Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil
3. Trikk

### Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

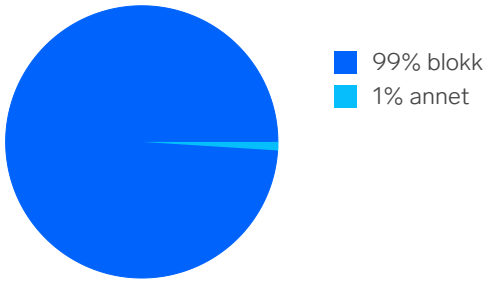
### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Den tysk-norske<br>Aktivitetshall | 4 min<br>0.3 km |
| Frognerparken Tennisanlegg<br>Tennis | 6 min<br>0.5 km |
| SATS Yoga Majorstuen | 6 min |
| Artesia Trening | 6 min |

## Boligmasse



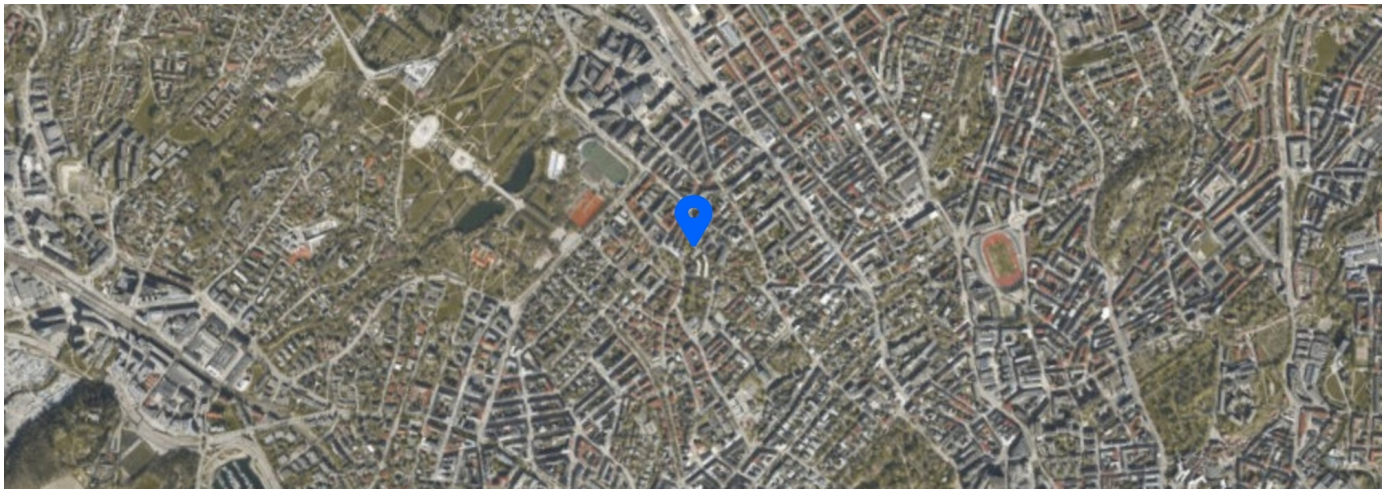

«Kort vei til alt, bra med buss, trikk og t-bane.»

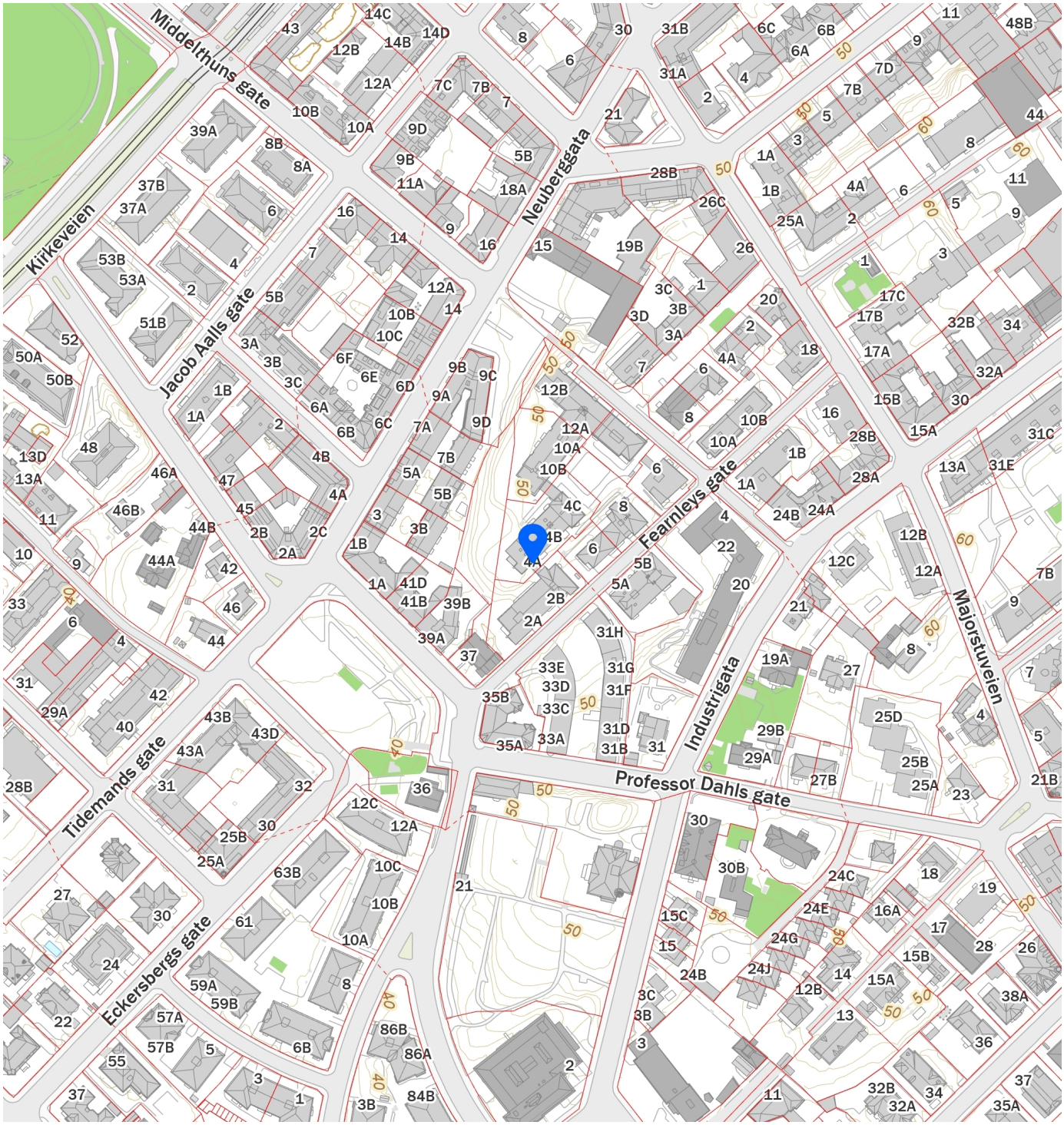
Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

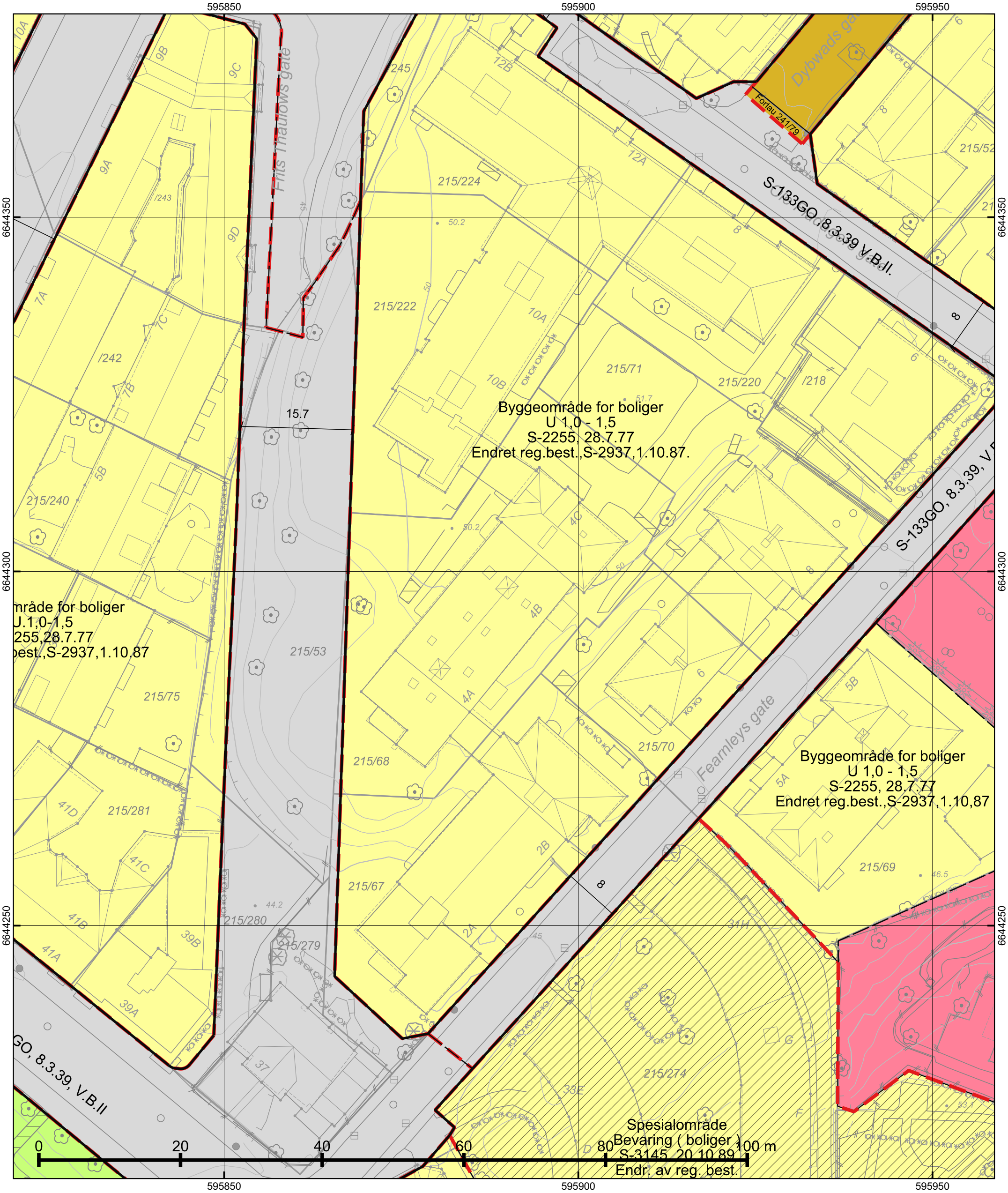
| | |
|---|---|
| Valkyrien | 7 min |
| Vitusapotek Briskeby | 4 min |

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






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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

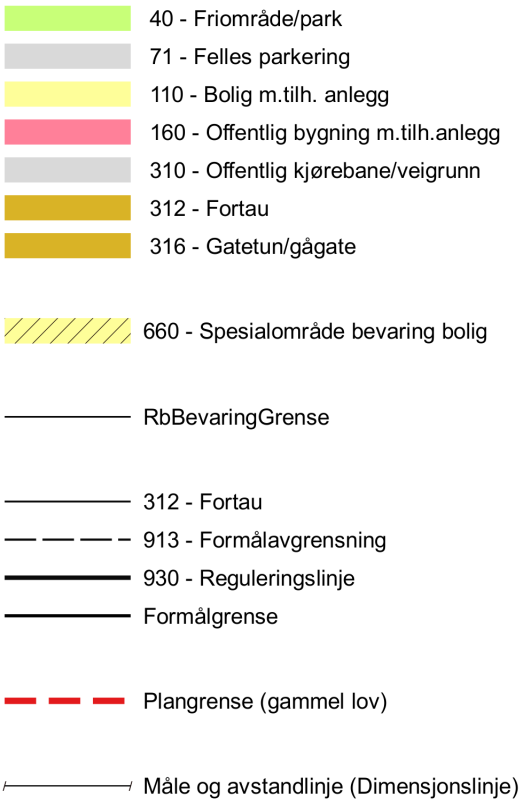
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

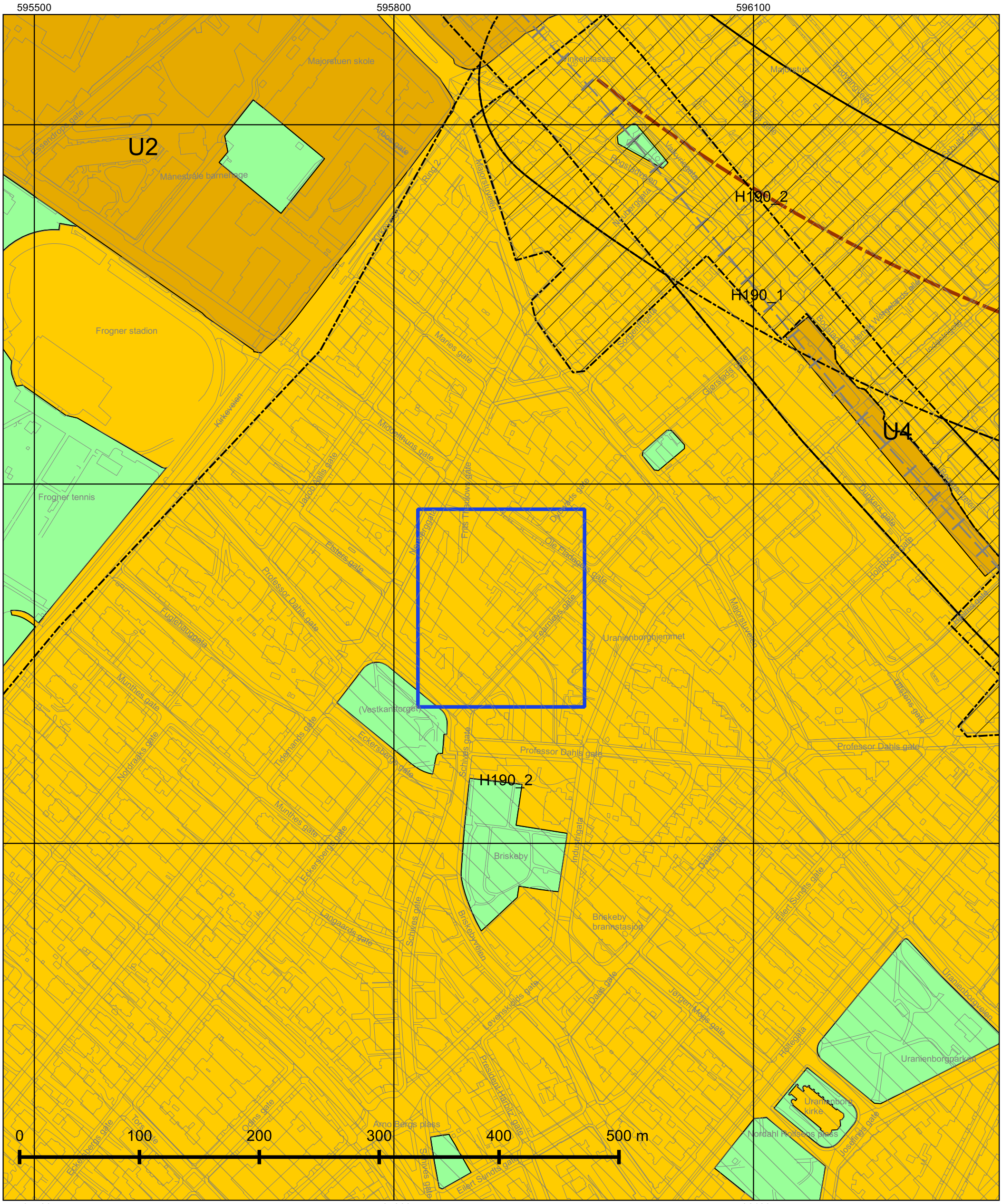
PlottID/Best.nr: 148628/ 86521044
Adresse: FEARNLEYS GATE 4
Gnr/Bnr: 215/68
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148628/86521044
Deres ref.:

# Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

# S-133GO

Vestre bydel II. Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av: Hegdehaugsveien - Bogstad- veien - Valkyriegaten - Kirkeveien - Frognerveien - Drammens- veien (inkl. denne sydside)og Parkveien (inkl. denne østsi)

**Vedtaksdato:** 08.03.1939

**Vedtatt av:** Arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 193901368

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:** 23471, 33356, V101039, V230372, 24179, 5978, V060945, 29593, 42293, 34079, V120462, 13954, 21980, 3338, V200298, V100298, V191208, V200209, V070905, V160804, V280904

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

***Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.***

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).
Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

| Vedtekt nr: | Vedtatt: | Godkjent av bystyret: | Stadfestet av dept: | Byplan |
|---|---|---|---|---|
| 171 | 20/4-37 | 27/10-1938 | 8/3-1939 | V B.II |
| 172A | 8/6-37 | 8/12-1938 | 3/2-1939 | V B.III |
| 173 | 14/9-37 | 26/2-42 | 4/6-1942 | N B I |
| 174 | 11/1-38 | 20/6-40 | 17/10-40 | V B I |
| 177 | 27/9-38 | 16/10-42 | 22/12-42 | Grunerl. |
| | | 23/5-47 | 26/9-47 | |
| 178 | 10/1-39 | 5/2-42 | 4/6-42 | Ø B III |
| 179 | 2/5-39 | 30/10-46 | 17/7-47 | Ø B II |
| 181 | 10/10-39 | 5/2-42 | 4/6-42 | N B II |
| 182A | 28/11-39 | 5/12-46 | 28/4-1947 | Ø B V |
| 183 | 13/2-40 | 24/9-42 | 6/11-42 | Ø B IV |
| 184 | 2/4-40 | 14/12-51 | 22/7-52 | Ø B I |
| 188 | 6/5-41 | 22/2-42 | 6/11-42 | V B IV |

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
    1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
    2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
    3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
    4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.
Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m

resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne området mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER, (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres

sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y. (Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 -

21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:

1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

# S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***