NORDVIK

Fearnleys gate 4B

2 soverom | 81 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Fearnleys gate 4B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
58	Vedlegg
65	Andre vedlegg
181	Kontaktinfo
184	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
187	Forbrukerinformasjon om budgivning
188	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og moderne toppetasje med helt spesiell beliggenhet | Peis og solrik balkong | God planløsning og høy standard |

Prisantydning	**10 200 000,-**
Omkostninger	**13 838,-**
Totalpris	**10 535 812,-**
Fellesgjeld	**321 974,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 192,-**
BRA-i	**81 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1932**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

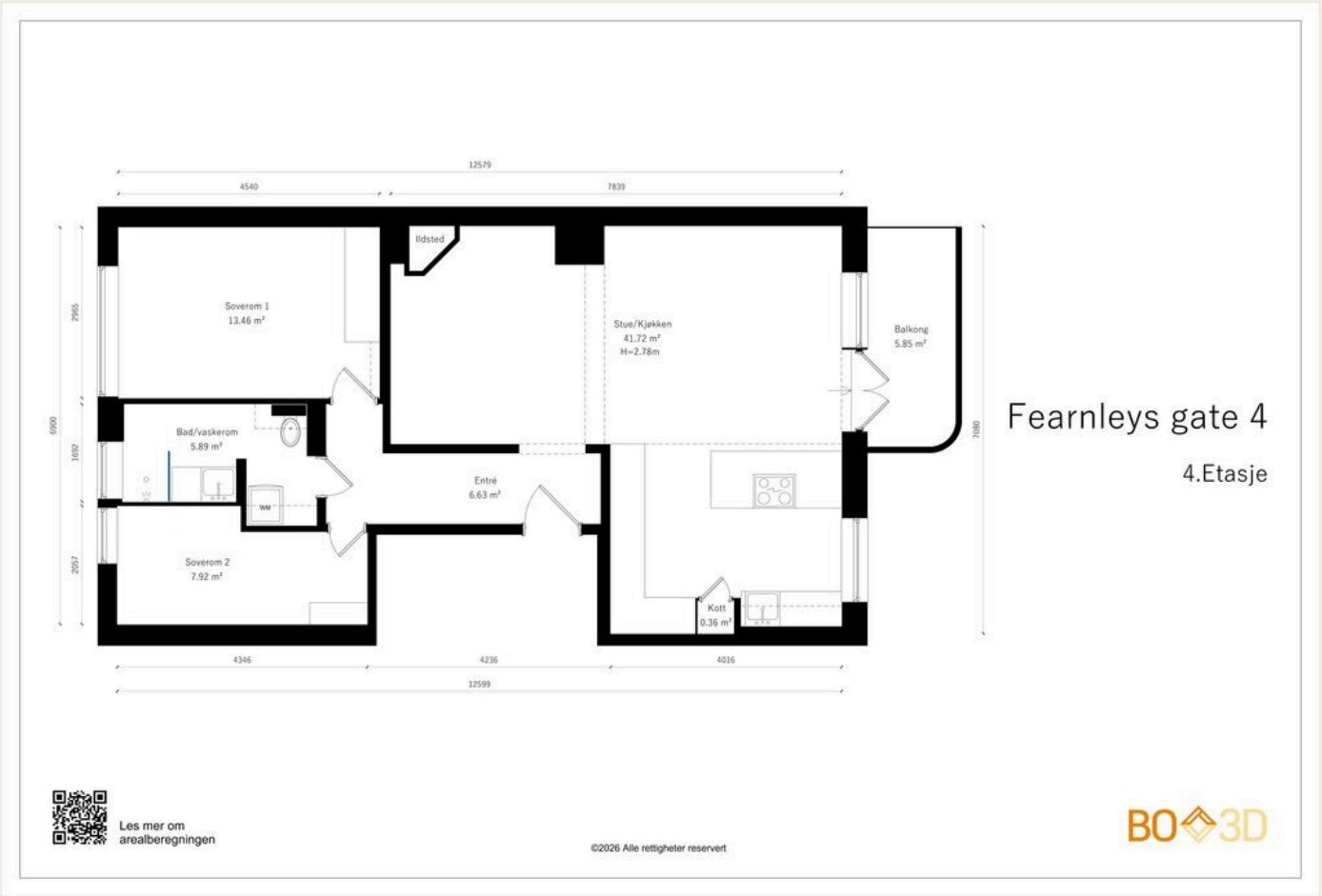
Velkommen til Fearnleys gate 4B – en stilfull og gjennomført 3-roms toppleilighet med fantastisk beliggenhet. Boligen ligger skjermet til i rolige, grønne omgivelser i den karakteristiske funkisbebyggelsen kjent som Fearnleys Funkis. Leiligheten holder en gjennomgående høy standard, har stor vestvendt balkong, peis og god planløsning.

Høydepunkter:
* Fantastisk beliggenhet
* Toppetasje
* Vestvendt balkong med gode solforhold
* Tilgang til hyggelig og velholdt felles hage
* Oppvarming, varmtvann og bredbånd inkludert i felleskostnadene
* Fredelig plassering tilbaketrukket fra gaten, med utsyn mot stille og grønne fellesarealer

Dette er en attraktiv bolig for deg som ønsker en kombinasjon av sentral beliggenhet, høy standard og et rolig bomiljø i grønne omgivelser.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 81 kvm



Her bor du fredelig til med utsyn mot grønne og velholdte fellesområder i de populære «Fearnleys funkis»-bygningene på Egerløkken.





Solrik, vestvendt balkong på hele 6 kvm vendt ut mot rolige omgivelser.

Her er det god plass til utemøblement og grill.







Leiligheten har en åpen stue-kjøkkenløsning med god plass til både sofagruppe og spisebord.





De store vinduene slipper inn mye lys og skaper en god atmosfære.

Leiligheten er koblet til fjernvarme som er inkludert i felleskostnadene.







Sofagruppe med hyggelig og velfungerende peis.





Leiligheten fremstår lys og moderne, her kan du flytte rett inn!





Lekkert kjøkken med god skap- og benkeplass.





Benkeplaten er utført i kvartskompositt, et lekkert og slitesterkt materiale som gjør seg godt på kjøkken.

Stilig kjøkkenøy og et tilhørende kott/spiskammer som gir gode oppbevaringsmuligheter.




























SÅNGBOKA



Lyst, tidløst og delikat bad med vegghengt toalett, dusj med dusjvegg samt regnfallsdusj.

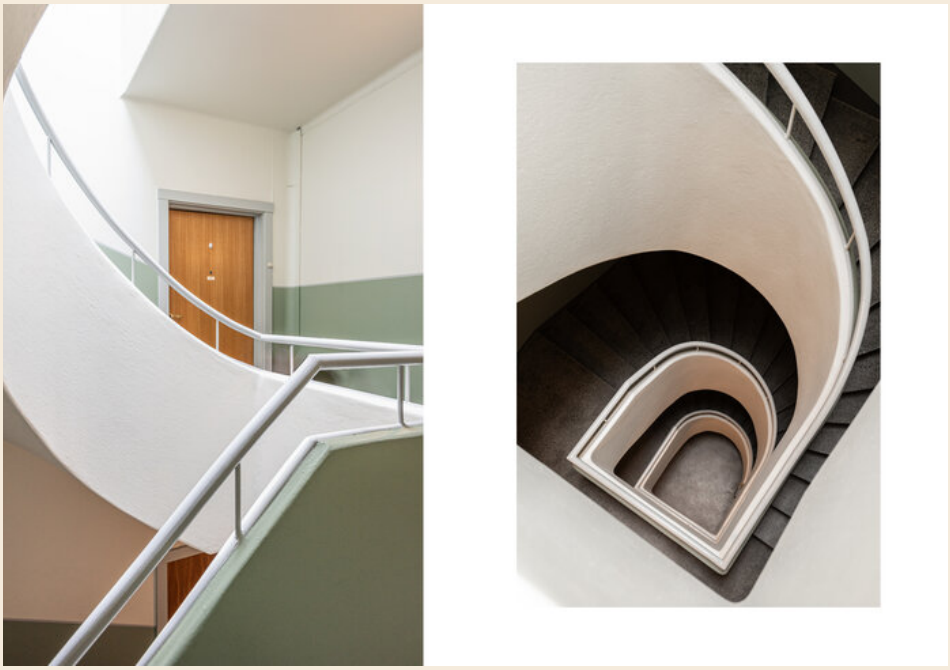




Det er opplegg for vaskemaskin på badet.



Stilig trappeoppgang i et veldrevet aksjelag.





Skjermet og hyggelig bakhage til glede for byggets beboere.

Vinduer ble byttet i 2024 og balkonger rehabilitert i 2019.



Framsiden av bygget ligger også godt tilbaketrukket fra trafikk og støy.





Her bor du i et av Oslos beste strøk med nærhet til alt, samtidig fullstendig skjermet for trafikk og støy.

661425426612



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0389/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Lise Mortensen
Henrik Mortensen

Kjøpesum og omkostninger
10 200 000,- (Prisantydning)
321 974,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 521 974,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 338,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 535 812,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 545 312,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1932

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 94 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Bad/vaskerom, entré, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, kott
Total BRA: 81 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod 1, bod 2
Total BRA: 4 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod (Skråtak, gulvareal på 19kvm)
Total BRA: 9 kvm.
TBA: 6 kvm. Vestvendt balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
3.etg: Bad/vaskerom, entré, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, kott
Lagringsmulighetene er svært gode, med hele tre tilhørende boder. Loftsboden har et gulvareal på ca. 19 kvm.

Standard
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og holder en god standard. De senere årene er det gjennomført flere moderniseringstiltak, blant annet nytt parkettgulv i stue og kjøkken, nye benkeplater, enkelte nye hvitevarer samt generell oppussing av overflater. Boligen er arealeffektiv og har en praktisk planløsning. Fra oppholdsrommet er det utgang til balkong, og stuen er utstyrt med peis.

INNVENDIG
I stue og kjøkken er det lagt lamellparkett. I øvrige oppholdsrom er det originale tregulv som er slipt og overflatebehandlet. På badet er det flislagt gulv. Veggene består hovedsakelig av slette, malte flater og pusset mur.

På badet er veggene flislagt. Himlingene er slette og malte. I bad, gang og kjøkken er himlingene nedsenket og utstyrt med innfelte spotter. Takhøyden er målt til ca. 2,78 meter i stuen og ca. 2,53 meter på badet. Det er foretatt kontrollmåling av etasjeskiller og skjevheter. Målingene viste avvik innenfor gjeldende toleransekrav i de
kontrollerte rommene, og det ble ikke registrert forhold som overstiger anbefalte grenseverdier. Boligen har original teglsteinspipe. I stuen er det oppført et plassmurt ildsted med åpen peis. Boligen har innvendige profilerte dører.

VÅTROM
Badet er ifølge tidligere salgsoppgave opplyst å være pusset opp i 2012. Byggteknisk forskrift (TEK10) er lagt til grunn ved vurderingen av badet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver utførelse eller oppbygning av konstruksjonen. Veggene er flislagt med fliser i format ca. 45 x 32 cm. Himlingen er malt og utstyrt med innfelte spotter. I tillegg er det montert belysning over speilet. Rommet har naturlig lysinnslipp fra vindu med flislagt vinduskarm. Gulvet er flislagt med fliser i format ca. 30 x 30 cm, med mindre fliser på ca. 15 x 15 cm i dusjsonen. Det er installert elektriske varmekabler i gulvet. Badet har hovedsluk og hjelpesluk, begge utført i plast (PVC). Ved stikkprøvekontroll er det observert membran under klemringen i hovedsluket. Badet er innredet med baderomsinnredning fra 2012, bestående av skuffeseksjon, benkeplate (fra 2022) og nedfelt servant. Videre er det vegghengt toalett, dusjløsning med dusjvegg samt regnfallsdusj. Det er også opplegg for vaskemaskin i rommet. Ventilasjonen skjer ved naturlig avtrekk, med tilluft via luftespalte under døren.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen er, ifølge tidligere salgsoppgaver, fra 2012 og har glatte fronter. Deler av kjøkkenet ble modernisert i 2022. Kjøkkenet har parkett på gulvet, slette malte vegger og slett malt himling. Belysningen består av innfelte downlights i taket samt belysning under overskapene. Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy og et tilhørende kott/spiskammer som gir gode oppbevaringsmuligheter. Benkeplaten er utført i kvartskomposit og har planlimt vask fra Blanco samt ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det montert herdet Optiwhite-glassplate. Platetopp, armatur ble oppgradert i 2022, glass plate i 2024. Kjøkkenvinduet gir godt dagslysinnslipp og bidrar til et lyst og trivelig kjøkkenmiljø. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp med integrert avtrekk og kullfilter. Det vises for øvrig til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om installerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har rør-i-rør-system for vannforsyning. Det er synlige avløpsrør i plast under servant og kjøkkenbenk. Avløpsrørene er tilkoblet byggets hovedavløpssystem, som er utført
med soilrør av støpejern. Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft tilføres via ventiler i yttervegg samt luftespalter og ventiler i vinduene. Leiligheten forsynes med varmtvann fra byggets felles varmtvannsanlegg. Oppvarming skjer ved vannbåren varme via radiatorer tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er, ifølge kursfortegnelsen, på 63 A.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Tekniske installasjoner, Avløpsrør
- Bad/vaskerom, vegger og himling
- Bad/vaskerom, Ventilasjon
- Kjøkken, Avtrekk

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Ja, faglært
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TMS Byggservice - ny benkeplate og maling himling (2022)

4. Ja
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lysstripe kjøkken, tilkobling for smart belysning i lysstripe kjøkken og stue (Hauge Elektro - 2023) Nye spotter i kjøkken,

gang og bad utført ved faglært arbeidsinnsats (2022). Det foreligger ikke samsvarserklæring.

9. Ja, faglært
Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Parkettgulv i stue og kjøkken (Norgesgulv - 2022). Maling/sparkling samtlige vegger/himlinger, plassbygde garderobeskap, benkeplate bad (TMS Byggservice - 2022), benkeplate på kjøkken i kompositt (Easystone - 2022), glassplate (backsplash) bak kjøkkenvask (Altiglass - 2024) vinskap (2022), integrert koketopp/- fra Bora (2022) Vinduer og balkongdør nytt fra 2024. Utført i regi av sameiet. Rehabilitering av tak i 2025 i regi av sameiet. I 2024 ble oppgangen i bygget malt og belysning oppgradert.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Det er utarbeidet vedlikeholdsplan i perioden 2020-2030. Styret kan kontaktes for nærmere opplysninger. Ingen større planlagte arbeider i nærmeste fremtid så vidt meg bekjent.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Bygningen har saltak i sperrekonstruksjon tekket med helsveiset asfaltbelegg. Fasadene er oppført i teglsteinsmur. Tak og fasader er felles bygningsdeler og er derfor ikke nærmere vurdert i denne rapporten. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hovedinngangsdøren er en brann- og lydklassifisert dør (B30) med finerfront. Fra stuen er det adkomst til balkong via tofløyet malt balkongdør med isolerglass. Fra stue og kjøkken er det utgang til balkong. Balkongen har betongdekke og rekkverk utført i en kombinasjon av mur og metall. Det er montert manuell markise ved balkongen. Boligen disponerer tre boder med gode lagringsmuligheter.

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av mur og naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende tilbehør medfølger ikke:
- Fastmontert skap i spisestue
- Hylle på kjøkkenet
- Vaskemaskin
- Taklamper
- Vegglamper (nattbordslamper) soverom
- Vegghengte knagger i gangen

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Aksjeeier kan ikke uten samtykke fra styret i aksjelaget overlate bruken av boligen til noen andre. Med godkjenning fra styret kan aksjeeieren overlate boligen til andre for opptil tre år dersom aksjeeier selv eller et medlem av husstanden har bodd i boligen i minst ett av de to siste år.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til dette. Andre tilfeller vil kunne bli godkjent dersom det foreligger særlige grunner i medhold av Lov om Borettslag § 5-6. Se for øvrig borettslagets vedtekter og konferer med megler.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har vannbåren varme via radiatorer tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk siste 12 mnd: ca 5500,-.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 192,- pr. mnd.
Inkluderer: Dekker: Forsikring av bygning, kommunale avgifter, vaktmester og trappevask, oppvarming og varmtvann (fjernvarme), renter og avdrag lån samt kabel-TV og bredbånd.

Det er vedtatt økning på på felleskostnader på 5% fom

1.7.26.

Det vil i tillegg bli fakturert eiendomsskatt for 2026 med kr. 2051,- (faktureres i oktober 2026).

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader
- Innboforsikring
- Strøm

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Megler har søkt, men ikke funnet ligningsverdi.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Megler har søkt, men ikke funnet ligningsverdi.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Aksjeselskapet

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

Vedlikeholdshistorikk i aksjelaget:
2025: Takrehabilitering med utskifting av takrenner m.m.
2024: Skiftning av vinduer. 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. Det ble også gjennomført maling av oppgangene, samt oppgradering av eksisterende belysning. Ny innmat i lampene er av LED-type med svært lang levetid og medfører besparelse både til pæreinnkjøp og i gårdens strømforbruk.
2019: Rehabilitering av balkonger
2018: Utskiftning av leilighetsdører og ENØK tiltak
2017: Vedlikehold på varmeanlegg og ENØK analyse
2016: Utskiftning av stoppekraner og oppgradering el-anlegg
2015: Utskiftning av postkasser og dører i fellesareal, etablering av systemlås og utskiftning av radiatorventiler i leiligheter
2014: Utskiftning sirkulasjonspumpe m.m. varmeanlegg

For mer info, se vedlagt detaljert vedlikeholdsplan for 2020-2030.

Framtidige planer:
Svar fra styreleder:vedlikeholdsplanen er pt under oppdatering og vil bli fremlagt på generalforsamling for innspill fra eierne, utkastet vil forhåpentligvis være klart og bli distribuert i løpet denne uken (uke 24).

Forretningsfører
Byggforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 321 974,-pr. 04.05.2026

Boligaksjeselskapet er ikke medlem av sikringsfondet.

Boligaksjeselskapets serielån utgjør kr. 6 668 534 pr. 4. mai 2026. Lån i DNB Bank ASA (NOK 7 000 000) ble utbetalt i november 2024. Lånet har en nedbetalingstid på 30 år. De tre første årene av løpetiden, vil lånet være et fastrentelån med rente på 4,90 %. Avdrag og renter utgjør ca. kr. 47 000,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at det i forbindelse med avslutning av takprosjektet har påløpt uforutsette kostnader og ytterligere låneopptak må påregnes.
Svar fra styreleder 8.6.26:
"Ytterligere låneopptak er sannsynlig gitt utestående punkter i vedlikeholdsplanen, dette vil avhenge av hvilke tiltak som prioriteres utført når, dvs omfang er pt ikke fastsatt."

Fellesformue
Kr 13 076,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
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.

For år 2025 er det budsjettert et underskudd på kr. -2 248 675, grunnet stor kostnad for reparasjon/vedlikehold.

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.

For mer info, se vedlagt innkalling til generalforsamling med årsberetning for 2024.

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

Akjselagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold må godkjennes av styret på forhånd.

Aksjeselskapets forsikring
IF skadeforsikring
Polisenr. SP189080013

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 529 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellesareal med flott beplantning og sittegrupper til glede for beboerne.

Adkomst
Det vil bli skiltet til visning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fearnleys gate 4B har en helt spesiell beliggenhet i et av Oslos beste strøk. Hele gården vender ut mot rolige grøntområder, helt skjermet for trafikk og støy.
Her bor du i et attraktivt område mellom Frogner og Majorstuen, med kort avstand til både Vestkanttorget, Briskeby og den populære Frognerparken. Nabolaget rundt Vestkanttorget er kjent for sitt hyggelige bymiljø, med et bredt tilbud av lokale servicetjenester og det velkjente markedet for antikviteter og bruktskatter.

Fra boligen er det få minutters gange til rekreasjonsområder som Frognerparken, Frognerbadet, tennisanlegg og Frogner stadion, som vinterstid tilbyr skøytebane. Gaten er rolig og preget av lite trafikk, grønne omgivelser og en representativ bebyggelse, samtidig som alle nødvendige fasiliteter finnes i umiddelbar nærhet.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Buss- og trikkeholdeplasser ligger kun en kort spasertur unna, med hyppige avganger gjennom hele dagen. I tillegg er det kort vei til både trikken i Bogstadveien og T-baneknutepunktet på Majorstuen. Flytoget fra Nasjonalteatret stasjon er også lett tilgjengelig til fots.

I nærområdet finnes dagligvarebutikk, flere barnehager og et variert utvalg av servicetilbud. Majorstuen ligger innen behagelig gangavstand og byr på et omfattende handels- og serveringstilbud langs Bogstadveien. Her finner man alt fra spesialforretninger og delikatessebutikker til restauranter, kaféer, treningssentre, apotek, banker, frisører og øvrige tjenester.

Også Frogner og Briskeby ligger i gangavstand, med et bredt utvalg av restauranter, vinmonopol og eksklusive

butikker i områdets mest kjente handlegater.

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av klassiske bygårder fra ulike perioder, som sammen skaper et karakteristisk og attraktivt bymiljø. Gaten preges av en variert arkitektur med både funksjonalistiske bygg og tradisjonelle murgårder, omgitt av store trær og flere grønne oppholdsarealer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen datert 31.05.1935. Dette er vanlig for eldre bygninger da man før i tiden utstedte ekspedisjonsdokument, som avslutning på byggesaken, og bekreftelse på at bygningen ble satt opp iht. søknad. Av denne årsak foreligger ikke ferdigattest.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for omlegging av tak datert 28.08.1951.

Det foreligger ferdigattest vedrørende utskifting av vinduer, datert 09.12.2024. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer er ingen garanti for at det ikke er utført senere arbeid på eiendommen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har gjennomgått byggemappen og de originale byggetegninger for eiendommen. De er vanskelige å tyde, og rommene er angitt uten benevnelser. Leiligheten har trolig blitt forandret fra byggeår og til i dag. Megler har ikke funnet noen dokumenter i byggemappen som omhandler bruksendring eller søknadspliktig arbeid. Det betyr likevel ikke at det er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Kjøper overtar eiendommen i henhold til disse opplysninger, og bærer ansvar og risiko for evt. fremtidige pålegg fra kommunen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/215/68:
29.11.1931 - Dokumentnr: 990898 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.

19.05.1932 - Dokumentnr: 990948 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

17.11.1932 - Dokumentnr: 990947 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

29.08.1933 - Dokumentnr: 942603 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

04.07.1931 - Dokumentnr: 900522 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:215 Bnr:53

De tinglyste heftelsene antas å ha begrenset betydning for utnyttelsen av eiendommen, og derfor er ikke hver enkelt heftelse kommentert. Kontakt megler hvis det er spørsmål.

Verneklasse/SEFRAK
Byantikvaren i Oslo har kommunalt listeført bygningen. At en eiendom er ført kommunalt listeført på gul liste innebærer at eiendommen har kulturminneverdi. I slike tilfeller skal Byantikvaren uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt

bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 76 453,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører (varierer) kr. 4 000,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-

Samlet skal selger betale kr. 162 873,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. juni 2026

Megler
Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Megler 2
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fearnleys gate 4B

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	**9 min**
711 elever, 46 klasser	0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	**10 min**
812 elever, 47 klasser	0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**17 min**
366 elever, 19 klasser	1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**13 min**
412 elever, 30 klasser	1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**18 min**
417 elever, 24 klasser	1.5 km
Hartvig Nissens skole	**12 min**
630 elever	1 km
Kristelig gymnasium	**13 min**
450 elever, 15 klasser	1 km

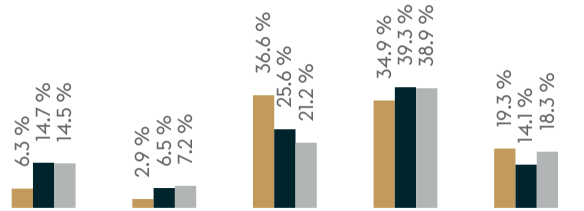
Offentlig transport

Bogstadveien	**3 min**
Linje 1N, 2N, 11N	0.2 km
Frogner stadion	**5 min**
Linje 12	0.4 km
Majorstuen	**9 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.7 km
Nationaltheatret stasjon	**22 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.8 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.9 km

Barnehager

Hegdehaugen barnehage (1-4 år)	**4 min**
38 barn	0.3 km
Fridheim barnehage (1-5 år)	**4 min**
74 barn	0.3 km
Hamna barnehage (1-5 år)	**5 min**
52 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestkanttorget	1 122	710
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

Sport

Den tysk-norske	4 min
Frognerparken Tennisanlegg	7 min
SATS Yoga Majorstuen	5 min
Artesia Trening	5 min

«Kort vei til alt, bra med buss, trikk og t-bane.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Fearnleys gate 4 B, 0353 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 68

Aksjenummer 403-428 og 538- 539

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1839 **Eiendomsverdi ref nr:** JV2874

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Norsk takst

BO3D

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og holder en god standard. De senere årene er det gjennomført flere moderniseringstiltak, blant annet nytt parkettgulv i stue og kjøkken, nye benkeplater, enkelte nye hvitevarer, ny servant med tilhørende baderomsinnredning samt generell oppussing av overflater.
Boligen er arealeffektiv og har en praktisk planløsning. Fra oppholdsrommet er det utgang til balkong, og stuen er utstyrt med peis.
Lagringsmulighetene er svært gode, med hele tre tilhørende boder. Loftsboden har et gulvareal på ca. 19 kvm.
Eiendommen har en sentral beliggenhet, samtidig som den ligger tilbaketrukket fra hovedvei.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltak i sperrekonstruksjon tekket med helsveiset asfaltbelegg. Fasadene er oppført i teglsteinsmur. Tak og fasader er felles bygningsdeler og er derfor ikke nærmere vurdert i denne rapporten.
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hovedinngangsdøren er en brann- og lydklassifisert dør (B30) med finerfront. Fra stuen er det adkomst til balkong via tofløyet malt balkongdør med isolerglass.
Fra stue og kjøkken er det utgang til balkong. Balkongen har betongdekke og rekkverk utført i en kombinasjon av mur og metall.
Det er montert manuell markise ved balkongen.
Boligen disponerer tre boder med gode lagringsmuligheter.

INNVENDIG Gå til side

I stue og kjøkken er det lagt lamellparkett. I øvrige oppholdsrom er det originale tregulv som er slipt og overflatebehandlet. På badet er det flislagt gulv.
Veggene består hovedsakelig av slette, malte flater og pusset mur. På badet er veggene flislagt.
Himlingene er slette og malte. I bad, gang og kjøkken er himlingene nedsenket og utstyrt med innfelte spotter.
Takhøyden er målt til ca. 2,78 meter i stuen og ca. 2,53 meter på badet.
Det er foretatt kontrollmåling av etasjeskiller og skjevheter. Målingene viste avvik innenfor gjeldende toleransekrav i de kontrollerte rommene, og det ble ikke registrert forhold som overstiger anbefalte grenseverdier.
Boligen har original teglsteinspipe. I stuen er det oppført et plassmurt ildsted med åpen peis.
Boligen har innvendige profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave opplyst å være pusset opp i 2012. Byggteknisk forskrift (TEK10) er lagt til grunn ved vurderingen av badet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver utførelse eller oppbygning av konstruksjonen.
Veggene er flislagt med fliser i format ca. 45 x 32 cm. Himlingen er malt og utstyrt med innfelte spotter. I tillegg er det montert belysning over speilet. Rommet har naturlig lysinnslipp fra vindu med flislagt vinduskarm.
Gulvet er flislagt med fliser i format ca. 30 x 30 cm, med mindre fliser på ca. 15 x 15 cm i dusjsonen. Det er installert elektriske varmekabler i gulvet.
Badet har hovedsluk og hjelpesluk, begge utført i plast (PVC). Ved stikkprøvekontroll er det observert membran under klemringen i hovedsluket.
Badet er innredet med baderomsinnredning fra 2012, bestående av skuffeseksjon, benkeplate (fra 2022) og nedfelt servant. Videre er det vegghengt toalett, dusjløsning med dusjvegg samt regnfallsdusj. Det er også opplegg for vaskemaskin i rommet.
Ventilasjonen skjer ved naturlig avtrekk, med tilluft via luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er, ifølge tidligere salgsoppgaver, fra 2012 og har glatte fronter. Deler av kjøkkenet ble modernisert i 2022.
Kjøkkenet har parkett på gulvet, slette malte vegger og slett malt himling. Belysningen består av innfelte downlights i taket samt belysning under overskapene.
Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy og et tilhørende kott/spiskammer som gir gode oppbevaringsmuligheter.
Benkeplaten er utført i kvartskomposittog har planlimt vask fra Blanco samt ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det montert herdet Optiwhite-glassplate. Platetopp, armatur ble oppgradert i 2022, glass plate i 2024.
Kjøkkenvinduet gir godt dagslysinnslipp og bidrar til et lyst og trivelig kjøkkenmiljø.
Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp med integrert avtrekk og kullfilter.
Det vises for øvrig til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om installerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system for vannforsyning.
Det er synlige avløpsrør i plast under servant og kjøkkenbenk.
Avløpsrørene er tilkoblet byggets hovedavløpssystem, som er utført med soilrør av støpejern.
Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft tilføres via ventiler i yttervegg samt luftespalter og ventiler i vinduene.
Leiligheten forsynes med varmtvann fra byggets felles varmtvannsanlegg.
Oppvarming skjer ved vannbåren varme via radiatorer tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er, ifølge kursfortegnelsen, på 63 A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av mur og naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest / brukstillatelse

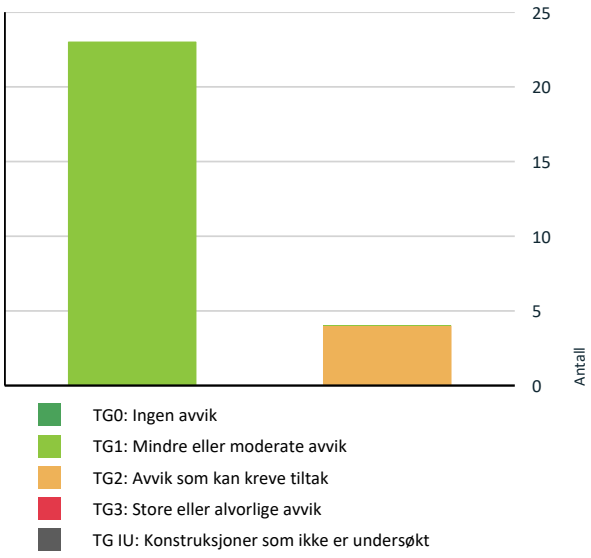
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 31.05.1935.
ekspedisjons dokument for innredning av klosett, samt midlertidig leilighet til vaktmester i kjeller attester 26.08.1946
ekspedisjonsdokument for omlegging av tak attestert 28.03.1951.
Det foreligger ferdigattest for innvendig forandrings arbeid datert 26.08.1983
Ferdigattest for bruksendring av tørkerom til boligformål datert 04.09.2015.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Standard
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og består av entré, to soverom, pent bad, stue med peis, flott kjøkken med kjøkkenøy og kott. Det er gode lagringsmuligheter med en stor loftsbod på hele 19 kvm i felles loftsetasje, samt to boder i felles bodkjeller. Leiligheten holder god standard, med lite slitasje på overflater.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Saltak i sperrekonstruksjon. Taket er tekket med helsveiset asfalt takbelegg. Takkonstruksjonen er et fellesanliggende og er derfor ikke inspisert eller vurdert i forbindelse med denne rapporten. Ny Taktekking i forbindelse med takrehabilitering ble fornyet i regi av sameiet i 2025.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Fasader i teglsteinsmur. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2024.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Hoveddøren er med finer front og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har dørkikkert. Det er også et calling-anlegg til gateplan.
Til balkongen er det en torløyet malt balkong dør med isolerglass fra 2024.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Fra stue og kjøkken er det utgang til balkong. Balkongen har dekke av betong samt rekkverk utført i en kombinasjon av mur og metall. Balkongene i sameiet/borettslaget ble renovert i 2018/2019 i regi av selskapet.
Det er montert manuell markise ved balkongen.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Boder

Beskrivelse
Leiligheten disponerer to kjellerboder samt en stor loftsbod. Loftsboden har skråtak og tilfredsstiller ikke kravene til målbart gulvareal etter gjeldende måleregler.
Loftsbod med skråtak er vanskelig å måle pga lagring. Målverdig areal er beregnet til ca. 8,56 m². Gulvareal er ca. 19 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I stue og kjøkken er det lagt lamellparkett i 2022, utført av Norgesgulv.
I øvrige oppholdsrom er det originale tregulv som er slipt og overflatebehandlet. Badet har flislagte gulv.
Veggene består hovedsakelig av slette, malte flater og pusset mur. På badet er veggene flislagt.
Himlingene er slette og malte. I bad, gang og kjøkken er himlingene nedsenket og utstyrt med innfelte spotter som belysning.

Takhøyden er målt til ca. 278 cm i stuen og ca. 253 cm på badet.
Samtlige malte overflater er opplyst å være behandlet av dagens eier i perioden 2022–2024.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller og måling av skjevheter

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Det er registrert en nivåforskjell mellom nytt gulv i stue/kjøkken og gulvet i gangen.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for å avdekke høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert ved en slik stikkprøvekontroll. Større avvik kan derfor forekomme i rom som ikke er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert:
Soverom: Målt avvik på 4 mm over 2 meter og totalt 8 mm gjennom rommet.
Kjøkken: Målt avvik på 8 mm over 2 meter og totalt 13 mm gjennom rommet.

Målingene ligger innenfor toleransekravene i NS 3600, hvor grenseverdiene er maksimalt 10 mm avvik over 2 meter og maksimalt 15 mm totalt gjennom rommet. Det er ikke registrert avvik utover gjeldende toleransekrav i de kontrollerte rommene.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har original teglsteinspipe.
I stuen er det oppført et plassmurt ildsted med åpen peis. Eier opplyser at peisen fungerer som forutsatt.

Funksjonen til ildstedet og pipeløpet er ikke kontrollert eller testet av takstmannen i forbindelse med befaringen. Eventuell vurdering av trekkforhold og teknisk funksjon ligger utenfor befaringens omfang.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige profilerte dører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



VÅTROM

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport opplyst å være pusset opp i 2012. Byggteknisk forskrift (TEK10) er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det montert fliser i format ca. 45 x 32 cm. Himlingen er malt, og badet har innfelte spotter samt belysning over speil som lyskilder. Rommet har også naturlig lysinnslipp fra vindu med flislagt vinduskarm.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (mangelfull heft) bak flisene. Kontrollen er utført på utvalgte områder og gir ikke grunnlag for å uttale seg om forhold bak samtlige fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

TG2 er satt, grunnet enkelte fliser med sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i format ca. 30 x 30 cm, med mindre fliser på ca. 15 x 15 cm i dusjsonen. Gulvet er utstyrt med varmekabler.
Det ble målt en høydeforskjell på ca. 31 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til gjeldende forskriftskrav skal våtrommets vanntette sjikt ved alle ytterkanter ligge minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Den målte høydeforskjellen tilfredsstiller dette kravet.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (mangelfull heft) under flisene.

Det er registrert hulrom (bomlyd) under enkelte fliser. Det er imidlertid ikke observert sprekker i fuger, løse fliser eller andre tegn til bevegelse. Forholdet vurderes derfor som normalt forekommende og er ikke ansett som et avvik på befaringstidspunktet.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har hovedsluk og hjelpesluk, begge utført i plast (PVC). Det er observert membran under klemringen i hovedsluket.

Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av membranens utførelse eller tilstand uten destruktive inngrep.

Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på badets alder, forventet levetid, synlige forhold ved befaringen samt observasjoner gjort ved sluk og andre tilgjengelige detaljer. Det tas forbehold om at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes ved en visuell kontroll.





4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med baderomsinnredning fra 2012, bestående av skuffer, benkeplate (fra 2022) og nedfelt servant.
Videre er det vegghengt toalett, dusj med dusjvegg samt regnfallsdusj.
Det er også opplegg for vaskemaskin i rommet.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket, men det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom i vegg bak våtsone.

Det ble også foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale
verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er, ifølge tidligere salgsoppgaver, fra 2012 og har glatte fronter. Deler av kjøkkenet ble modernisert i 2022. Det er parkett på gulvet, slette malte vegger og slett malt himling. Belysningen består av innfelte downlights i taket samt belysning under overskapene.

Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy og et tilhørende kott/spiskammer med gode oppbevaringsmuligheter.

Følgende hvitevarer er installert:

Stekeovn fra AEG
Induksjonstopp med integrert ventilator fra Bora (2022)
Oppvaskmaskin fra AEG
Kjøleskap i høyskap fra AEG
Fryseskap i høyskap fra AEG
Vinskap fra Temptech (2022)

Benkeplaten er utført i kvartskompositt og har planlimt (flush-montert) vask fra Blanco samt ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det montert herdet Optiwhite-glassplate. Platetopp, armatur ble oppgradert i 2022, glassplaten i 2024.

Kjøkkenvinduet slipper inn godt med dagslys og bidrar til et lyst og trivelig kjøkkenmiljø.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





Tilstandsrapport



4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp med integrert avtrekk og kullfilter. Avtrekksfunksjonen ble testet ved befaringen og fungerte som forutsatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system for vannforsyning.
Fordelerskapet (vannskapet) har forskriftsmessig avrenning til baderomsgulvet, slik at eventuelle lekkasjer fra rørkoblinger kan ledes til sluk og bli synlige.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene av støpejern.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft tilføres boligen gjennom ventiler i yttervegg samt luftespalter/ventiler i vinduene.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles varmeanlegg. Det er radiatorvarme i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

Tilstandsrapport

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg. I tillegg er det installert varmekabler på badet.
Stuen har åpenpeis som gir et supplement til den øvrige oppvarmingen.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme via radiatorer tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg.
Termostaten på radiatoren i ett av soverommene er av eldre dato, mens de øvrige termostatene er skiftet ut og fremstår som nyere.
Forventet levetid for radiatorer i vannbårne varmesystemer er normalt 30–50 år eller mer, avhengig av kvalitet, drift og vedlikehold.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursangivelse på 63 Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke kjent når det elektriske anlegget sist ble skiftet ut eller modernisert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent For elektrisk arbeid utført av dagens eier foreligger det samsvarserklæring.

   For eventuelle arbeider utført av tidligere eiere er dokumentasjonsforholdet ukjent, da det ikke er fremlagt samsvarserklæringer for disse arbeidene.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Leiligheten ble pusset opp av tidligere eier i 2012, bla med nytt kjøkken og bad. Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Bygning trolig fundament til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betongplate på mark. Grunnmur består av betong kledd med skifer naturstein. Bærende konstruksjon i teglmur/betong.
Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

For å sikre et nedre minimumsnivå av brannsikkerhet i eldre bygg, pålegger lov om brann- og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann. I henhold til forskriften skal eier oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået fastsatt i de samlede kravene i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i samsvar med byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter anses å oppfylle kravene til sikkerhetsnivå. For byggverk oppført før 1985 plikter eier å oppgradere sikkerhetsnivået, uavhengig av når bygget ble lovlig oppført

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

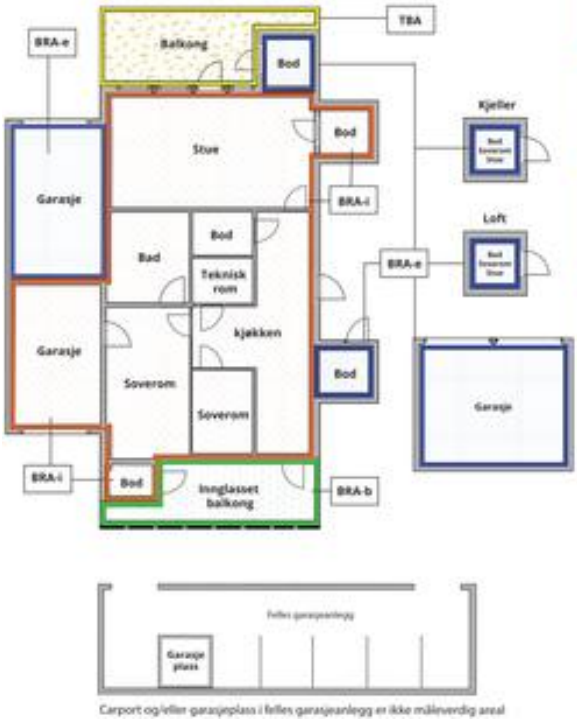
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
4.Etasje	81			81	6		81
Loft		9		9		10	19
Kjeller		4		4			4
SUM	**81**	**13**			**6**	**10**	**104**
SUM BRA	**94**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.Etasje	Bad/vaskerom, entré, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, kott		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

I tillegg disponeres to kjellerboder målt til henholdsvis ca. 2,6 m² og 1,1 m² og en loftsbod med skråtak med gulvareal på ca. 19 kvm, høyeste punkt i loftsbod målt til 189cm.
Loftsbod med skråtak er vanskelig å måle pga lagring. Målverdig areal er beregnet til ca. 8,56 m². Gulvareal er ca. 19 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 31.05.1935.
ekspedisjons dokument for innredning av klosett, samt midlertidig leilighet til vaktmester i kjeller attester 26.08.1946
ekspedisjonsdokument for omlegging av tak attestert 28.03.1951.
Det foreligger ferdigattest for innvendig forandrings arbeid datert 26.08.1983
Ferdigattest for bruksendring av tørkerom til boligformål datert 04.09.2015.

Nyere håndverkstjenester

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

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	68		0	1529.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fearnleys gate 4 B

Hjemmelshaver
Fearnleysgate 4 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
13/13/Fearnleys gate 4 AS	934556690	13	Byggforvaltning AS	Henrik Mortensen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
403-428 og 538-539

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fearnleys gate har en meget attraktiv beliggenhet mellom Frogner og Majorstuen, med noen hundre meter fra Vestkanttorget, Briskeby og hovedinngangen til Vigelandsparken / Frognerparken. Området rundt Vestkanttorget kjennetegnes som et meget tiltalende nærmiljø med bl.a. et populært antikk- og bruktmarked. Kun få minutters spaseravstand til Frognerparken, Frognerbadet, tennisbane, Frogner Stadion med skøytebane på vinterstid. Fearnleys gate er en stille, "grønn" og enveiskjørt gate, området ansees som meget representativt med alle fasiliteter i umiddelbar nærhet.
Området gir mulighet for meget god offentlig kommunikasjon, hvorav nærmeste holdeplass for buss og trikk er ved inngangen til Frognerparken, noen få minutters gange fra boligen. Buss og trikk går vært hvert 5 og 10 minutt. Bytrikk i Bogstadveien samt kort vei til T-banestasjon på Majorstuen. Det er også gangavstand til Flytoget på Nasjonalteateret stasjon.
Det er nærbutikk like ved, flere barnehager i området, kort vei til offentlige kommunikasjoner og diverse servicetilbud. Kort gangavstand til Majorstuen med bl.a. handlegaten Bogstadveien hvor man finner man et mangfold av eksklusive delikatesseforretninger, kaféer, restauranter, dagligvarebutikker, skredder, frisørsalonger, bokhandler, apotek, vinmonopol, banker, treningssentre m.m. Det populære spisestedet
Det er gangavstand til Briskeby/Frogner med Vinmonopol og spisesteder samt eksklusive butikker i Briskebyveien, Skovveien, Frognerveien og Bygdøy Allé.
Nærområdet består i hovedsak av flotte Frognergårder fra ulike tidsepoker. Fearnleys gate kjennetegnes av funkisgårder og teglesteinsgårder samt store grønne trær og mindre grønne lunger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Det er trapper opp til etasjen.
Det er beboerparkering i området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg.

Om tomten

Felelseiet tomt på 1530 kvm. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1890800			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	
2	02.06.2026	
3	02.06.2026	
4	02.06.2026	
5	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lise Wiger	9578-5999-4-3070051	2026-06-07 14:33:42
Henrik Mortensen	9578-5999-4-3161550	2026-06-07 12:19:49

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
7. juni 2026

Oppdragsnummer
56-0389/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fearnleys gate 4B, 0353 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Lise Mortensen, Henrik Mortensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. oktober 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP189080013
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TMS Byggservice - ny benkeplate og maling himling (2022)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lysstripe kjøkken, tilkobling for smart belysning i lysstripe kjøkken og stue (Hauge Elektro - 2023) Nye spotter i kjøkken, gang og bad utført ved faglært arbeidsinnsats (2022). Det foreligger ikke samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: El-tilsyn i 2023.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Parkettgulv i stue og kjøkken (Norgesgulv - 2022). Maling/sparkling samtlige vegger /himlinger, plassbygde garderobeskap, benkeplate bad (TMS Byggservice - 2022), benkeplate på kjøkken i kompositt (Easystone - 2022), glassplate (backsplash) bak kjøkkenvask (Altiglass - 2024) vinskap (2022), integrert koketopp/-benkeventilator fra Bora (2022) Vinduer og balkongdør nytt fra 2024. Utført i regi av sameiet. Rehabilitering av tak i 2025 i regi av sameiet. I 2024 ble oppgangen i bygget malt og belysning oppgradert.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Det er utarbeidet vedlikeholdsplan i perioden 2020-2030. Styret kan kontaktes for nærmere opplysninger. Ingen større planlagte arbeider i nærmeste fremtid så vidt meg bekjent.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0389/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Henrik Mortensen	**2026-06-07**	**Lise Wiger**	**2026-06-07**

Identifikasjon

Henrik Mortensen

Identifikasjon

Lise Wiger

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse	
Fearnleys gate 4B, 0353 OSLO	
Dato for energimerking **05.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307707**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80520964**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **68**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1932**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
221,32 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
221,32 kWh/m²	**33 521 kWh**



Fearnleys gate 4B, 0353 OSLO

Detaljering

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

Fearnleys gate 4B, 0353 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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/ styremedlem	Kjell A. Selnæs /s/ Styreleder	Liv-Kari B. Chinga /s/ 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 Fremmøtte ble registrert, fullmakter kontrollert og registrert. b. Valg av referent og protokollunderskriver KAS ble valgt til å føre protokoll, og HNE ble valgt som medunderskriver av protokoll. c. Godkjenning av innkalling og dagsorden 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. Det var ingen bemerkninger til dagsorden. 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 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 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 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. KOU har fullført sin 3-års periode og det skal velges ett nytt styremedlem for en periode på tre år. KAS informerte at styret har forespurt Helene Granerud som har sagt seg villig til å stille. Det var ingen andre forslag fra deltagerne. 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.* *Kristin Ourom ble valgt som varamedlem for ett år.* *Ulrik Hallén Øen ble valgt som varamedlem for ett år.* *Sammensetningen av styret i Fearnleysgate 4 AS er etter dette slik:* *Kjell A. Selnæs, styreleder, på valg i 2026* *Liv-Kari B. Chinga, styremedlem, på valg i 2027* *Helene Granerud, styremedlem, på valg i 2028* *Kristin Ourom, varamedlem, på valg i 2026* *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

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**
															side 1 av 4

					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**						**-**
															side 2 av 4

					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**
															side 3 av 4

					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														**side 4 av 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

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 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

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

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Nordvik Bærum
L12 Eiendomsmegling AS
Gamle Ringeriksvei 29 C

1357 Bekkestua

Mail: h.ottesen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 56-0389/25 Vår ref.: 800.509 Dato: 27. mai 2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligaksjeselskap

Boligselskapets navn:	Fearnleys gate 4 AS
Organisasjonsnummer:	934 556 690
Adresse:	Fearnleys gate 4, 0353 Oslo

Aksjeeier

Gnr. / bnr:	215 / 68
Aksje:	403-428 og 538-539
Aksjeboenhetsnummer:	13
Aksjonær:	Lise Wiger og Henrik Mortensen
Adresse:	Fearnleys gate 4 B, 0353 Oslo

Økonomi

Husleie:	Kr. 6.192, - pr mnd inkl bl.a. forsikring av bygning, kommunale avgifter, vaktmester og trappevask, oppvarming og varmtvann (fjernvarme), renter og avdrag lån samt kabel-TV og bredbånd. Det vil i tillegg bli fakturert eiendomsskatt for 2026 med kr 2.051, - (faktureres i oktober 2026)
Andel felles formue:	Kr. 13.076, - pr 31. desember 2025
Andel felles gjeld:	Kr. 332.452, - pr 31. desember 2025
Likningsverdi:	
Pantsettelse:	Se vedlagte panteutskrift pr 27.05.2026
Felles lån – vilkår- avdrag	Selskapets serielån utgjør kr 6.668.534, - pr 4. mai 2026
Kommentarer til lånet:	Lån i DNB Bank ASA utbetalt i november 2024 på NOK 7 000 000. Lånet har en nedbetalingstid på 30 år, de tre første årene av løpetiden, vil lånet være et fastrentelån med rente på 4,90%. Avdrag og renter utgjør ca kr 47.000, - pr mnd. Aksjeboenhetsnummer 13 sin andel av lånet utgjør kr 321.974, - pr 4. mai 2026

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Planlagte oppgraderinger:	Vedlagt hovedplan vedlikehold 2020-2030 For ytterligere detaljer rundt denne, vennligst kontakt styreleder.

Forsikring

Forsikringsselskap:	IF Skadeforsikring
Polisenummer:	SP1890800.1.3

Styreleder

Styrets leder:	Kjell A. Selnæs
Telefon:	90 85 14 14
Mail-adresse:	kjell.selnaes@gmail.com

Andre relevante opplysninger

Parkering/garasje:	
Forkjøpsrett/godkjenning:	Se selskapets vedtekter
Andre forhold:	**I forbindelse med avslutning av takprosjektet har det påløpt uforutsette kostnader og ytterligere låneopptak må påregnes. Kontakt styreleder for ytterligere detaljer.** Selskapets generalforsamling er ikke avholdt, så langt vi er informert. Innkalling kan ettersendes når vi mottar denne.

Eierskiftegebyr

Megleropplysninger:	Kr. 4.708, - inkl mva – fakturakopi vedlegges, (sendt som EHF)
Eierskiftegebyr:	Kr. 10.424, - inkl mva – sendes ved mottak av eierskiftemelding, inkluderer kjøpers notering
Notering:	Kr. 4.539, - inkl mva

Ovenstående opplysninger er basert på kunnskap om selskapet, gitt oss som forretningsfører. Det tas forbehold om forhold som vi ikke har kjennskap til per dags dato.

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner

EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg
Vedtekter
Husordensregler
Årsoppgjør 2024 (styrets beretning, regnskap) med innkalling til generalforsamling, 10. juni 2025
Protokoll fra generalforsamling, 10. juni 2025
Hovedplan vedlikehold 2020-2030
Ligningsoppgave pr 31.12.2025
Panteutskrift pr 27.05.2026

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C

1357 Bekkestua

Att: Hanne Marie Ottersen

Deres ref.: Vår ref.: 509.01 Dato: 27. mai 2026

PANTEUTSKRIFT

Boligen

Boligselskap:	Fearnleysgate 4 AS	Org. nummer:	934 556 690
Boligens adresse:	Fearnleysgate 4 A, 0353 Oslo	Aksjer:	403-428 og 538-539
Kommune:	Oslo	Gnr. /bnr.	215 / 68
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring	Polisenummer:	SP1890800.2.1
Forretningsfører:	Byggforvaltning AS	Org. nummer:	929 981 723

Aksjeinnehavet er registrert med følgende dokumenter
Aksje 403-428 og 538-539 Pålydende a kr. 250,-
Aksjeboenhetsnummer 13

Aksjonær:
Lise Wiger f. nummer: 14.03.94
Henrik Mortensen f. nummer: 27.11.94

Hjemmelsnotering:
13. oktober 2022

Noterte heftelser:

Dato	Rettighetshaver	Type pant	Prioritet	Beløp
13/10-22	DNB Boligkreditt AS	Pant i adkomstdok		

For Fearnleysgate 4 AS

Med vennlig hilsen

Espen Andersen

DAGLIG LEDER | EIENDOMSMEGLER MNEF
BYGGFORVALTNING AS

Henrik Mortensen
Fearnleys gate 4 B
0353 OSLO

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten. I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.

Inntektsår	2025

Boligselskapets navn og adresse
Fearnleysgate 4 AS
Fearnleys gate 4
0353 OSLO

Eiers navn og adresse
Henrik Mortensen
Fearnleys gate 4 B
0353 OSLO

Aksjenummer		13
Eierandel		50%
Organisasjonsnummer	934556690	
Eietid	01.01.2025	31.12.2025

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	939,00
Andel kostnader	8 221,00
Andel formue	6 538,00
Andel gjeld	166 226,00

Versjonsnummer: 2
Produksjonsdato: 09.02.2026

Lise Wiger
Fearnleys gate 4 B
0353 OSLO

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten. I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.

Inntektsår	2025

Boligselskapets navn og adresse
Fearnleysgate 4 AS
Fearnleys gate 4
0353 OSLO

Eiers navn og adresse
Lise Wiger
Fearnleys gate 4 B
0353 OSLO

Aksjenummer		13
Eierandel		50%
Organisasjonsnummer	934556690	
Eietid	01.01.2025	31.12.2025

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	939,00
Andel kostnader	8 221,00
Andel formue	6 538,00
Andel gjeld	166 226,00

Versjonsnummer: 2
Produksjonsdato: 09.02.2026

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

Foretaksregisteret 929981723MVA
Kontonr 50010639139
Epost firmapost@byggforvaltning.no
Telefon 22 13 52 20

L12 Eiendomsmegling AS
Gamle Ringeriksvei 29D
1357 BEKKESTUA

Faktura

Deres ref	56-0389/25		
Utskr.dato	27.05.2026		
Vår ref	Atle Hjertner		
Kundenr	304879	Dato	27.05.2026
Fakturanr	17346	Forfall	06.06.2026
Leilighetskode			

Beskrivelse	Antall	Pris	MVA	Beløp
Honorar megleropplysninger, Fearnleys gate 4 AS Aksjeboenhetsnummer 13	1,00	3 766,40	25	3 766,40

Netto	3 766,40
Mva 25%	941,60
Total	4 708,00

KOPI - sendt som EHF

5001.06.39139 4 708,00

06.06.2026

Kundenr: 304879
Fakturanr: 17346
Dato: 27.05.2026

L12 Eiendomsmegling AS
Gamle Ringeriksvei 29D
1357 BEKKESTUA

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

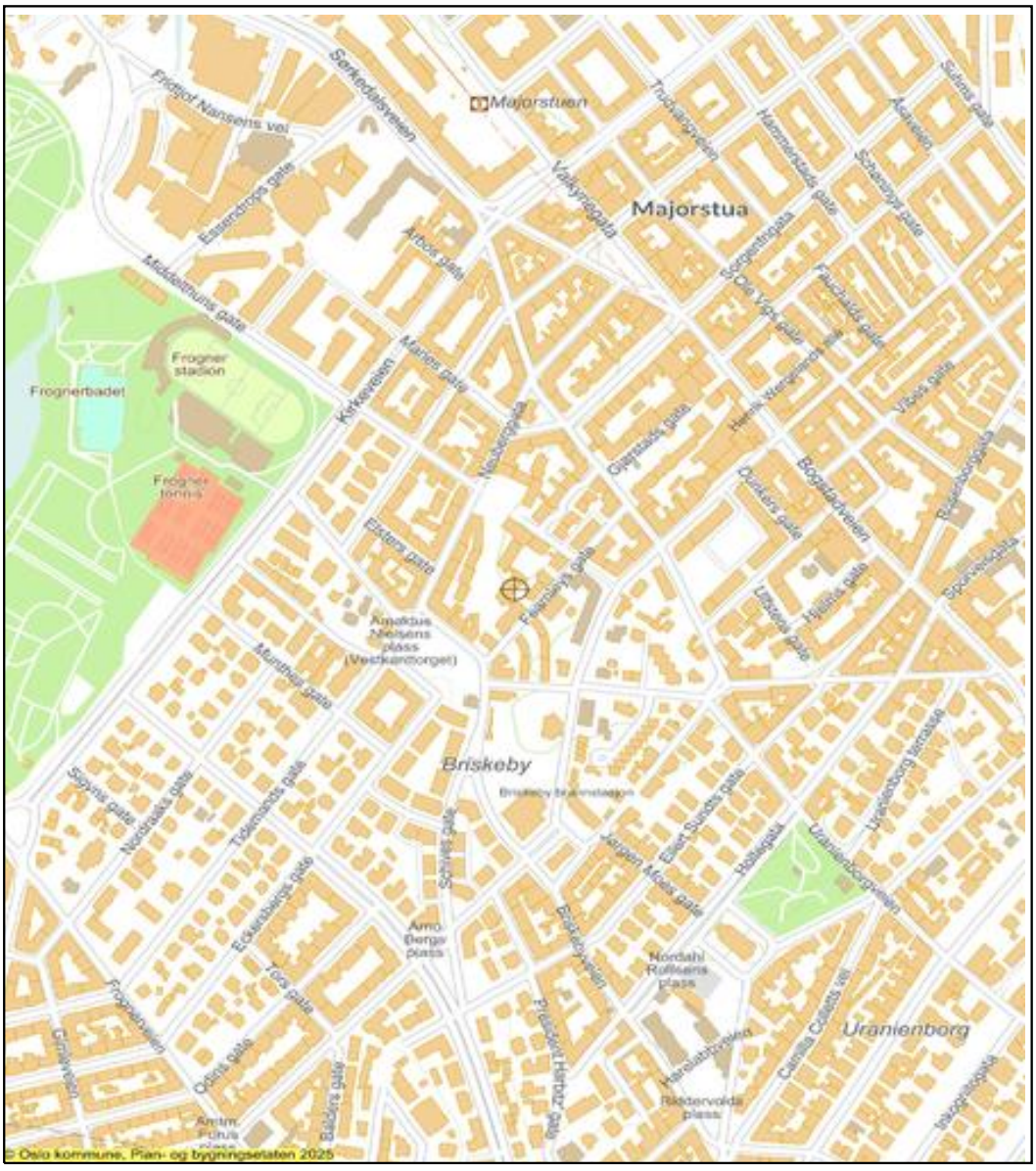
00304879000000173468 4708 00 4 50010639139



Fearnleys gate 4 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 01.06.2026

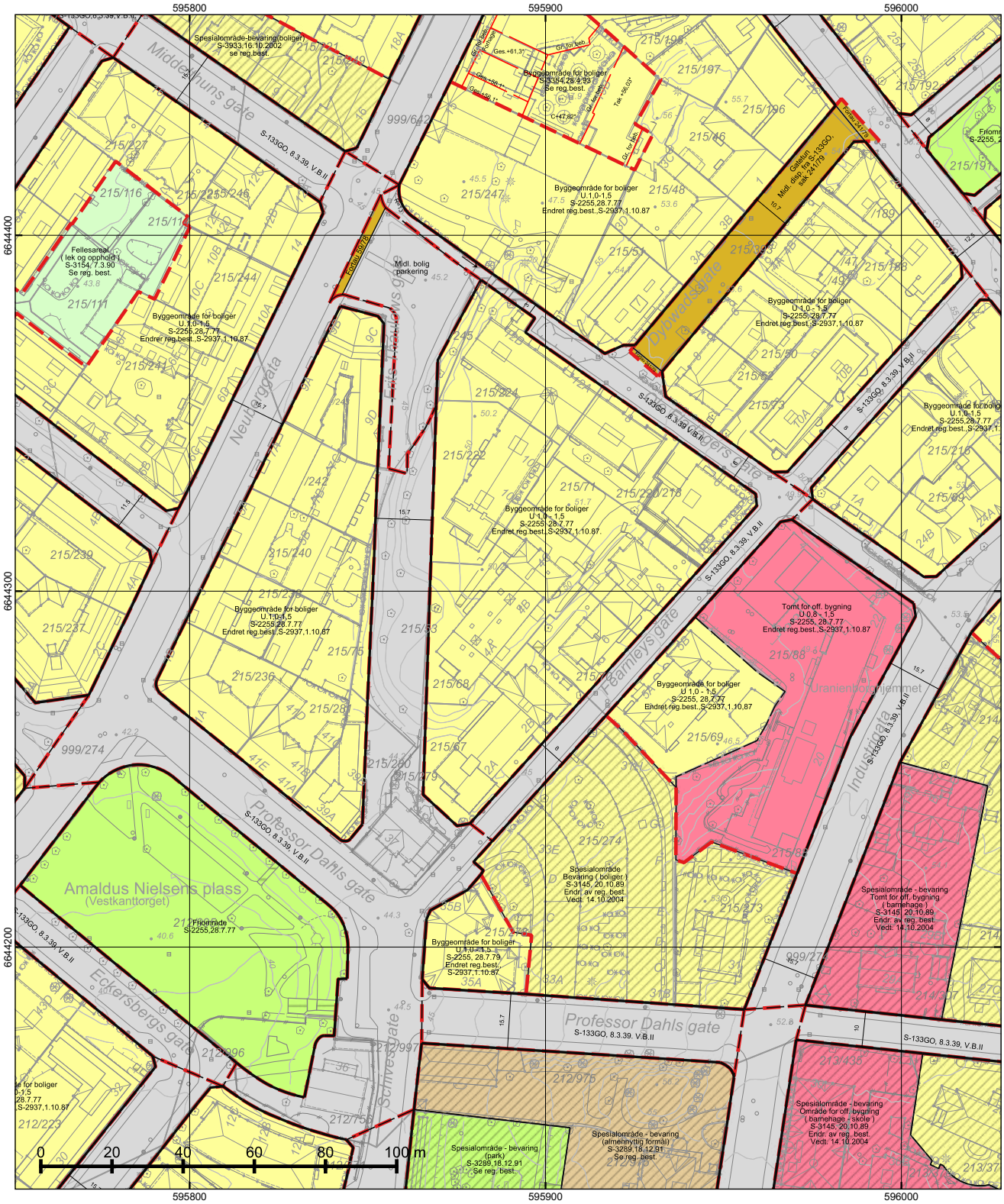
Oversiktskart

Adr.:	Fearnleys gate 4 B	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	215 / 68	**Skolekrets (2020/2021):**	Majorstua



Dato: 01.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

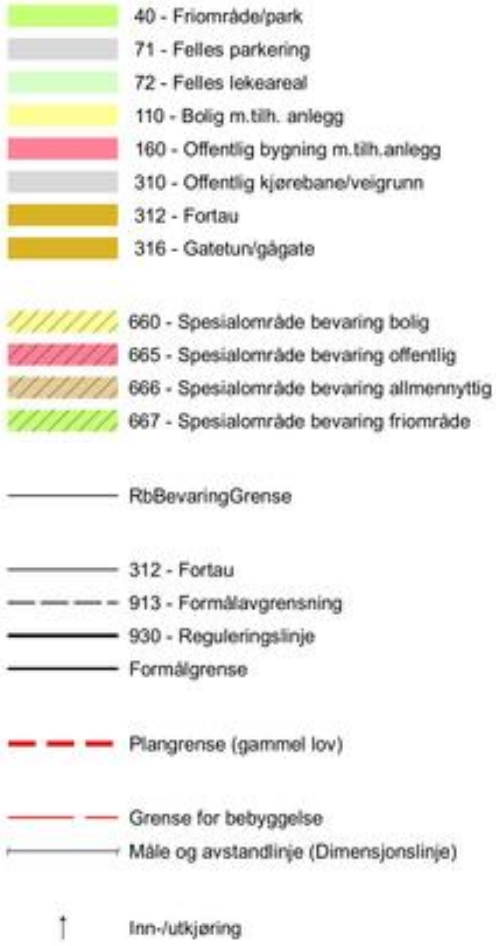
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

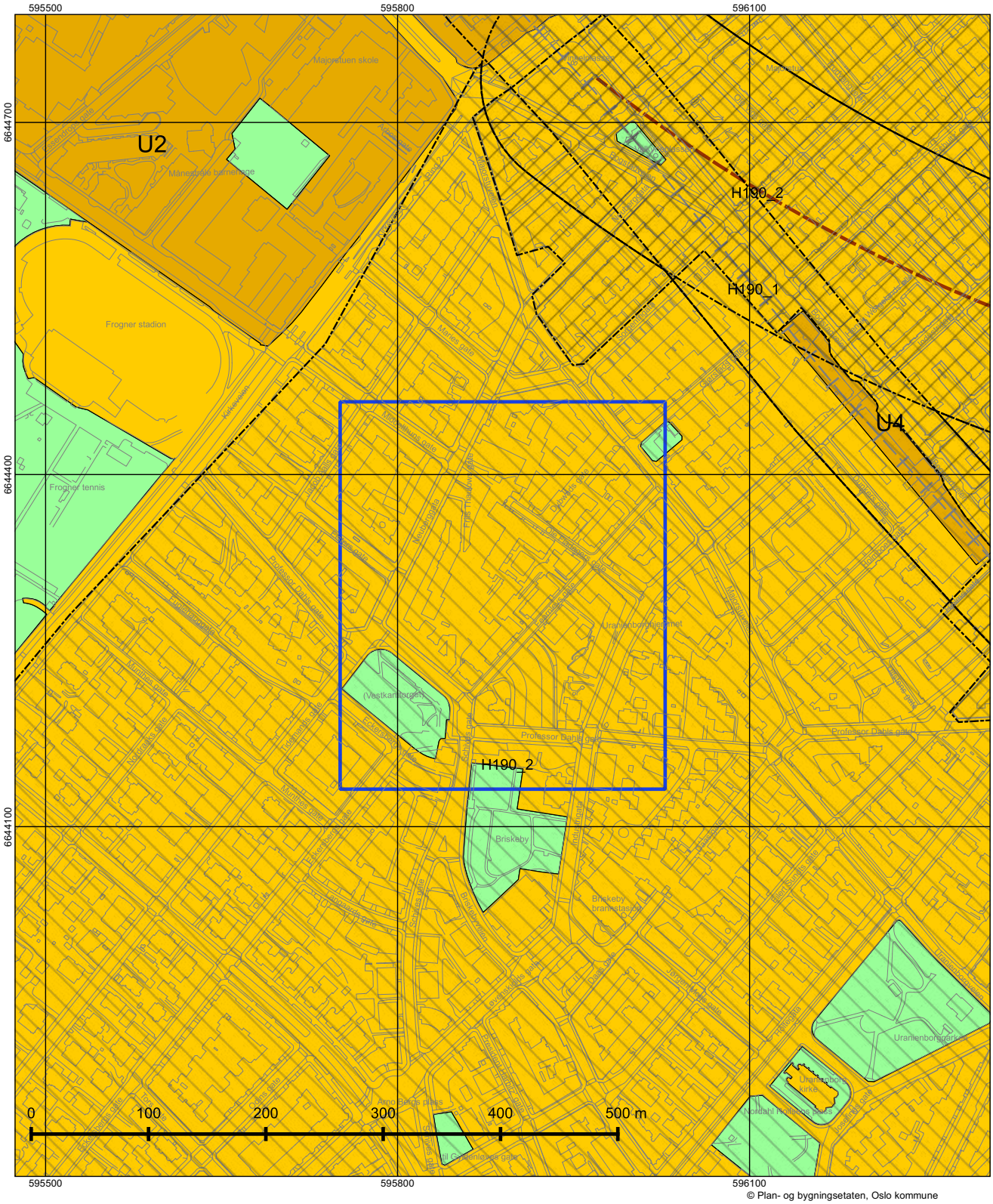
PlottID/Best.nr: 158829/ 86534077
Deres ref.:
Adresse: Fearnleys gate 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/68

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: 01.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158829/86534077
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



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, 20483, 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.

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

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

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).

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.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534077
Deres ref: 9253299

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 215, BNR. 68.

Vi viser til bestilling av 01.06.2026 for eiendom gnr. 215, bnr. 68.

GNR. 215 BNR. 68

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.1931.

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

1530 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

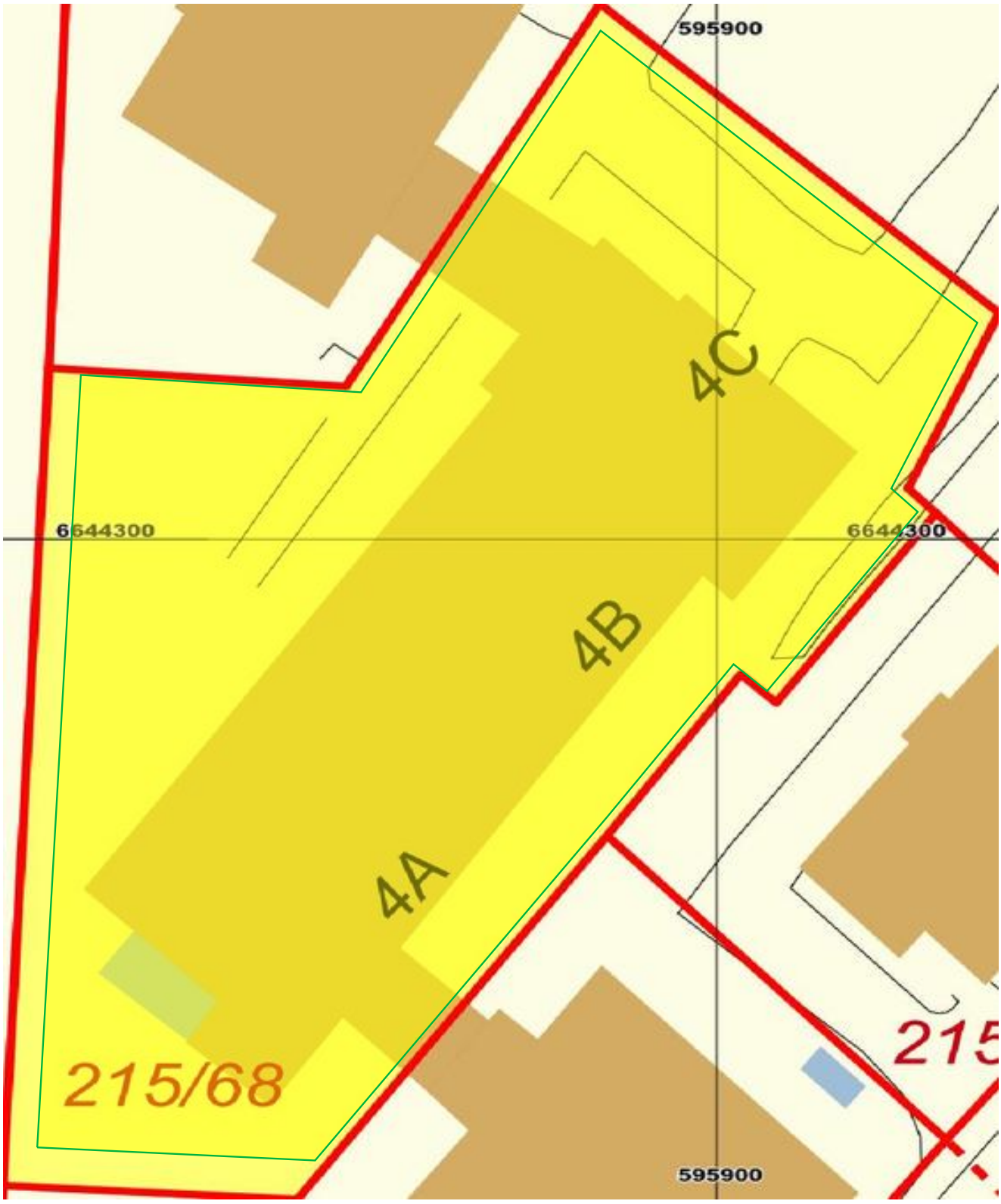
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



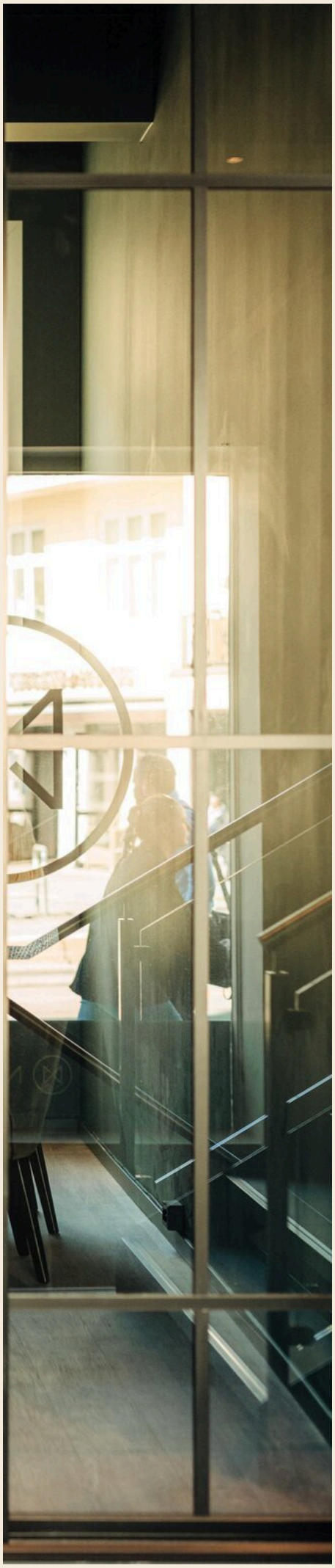
Plan- og bygningsetaten

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0389/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fearnleys gate 4B 0353 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 68 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Janne Jæger-Amland
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bærum
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993



Eystein Garathun Næss
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: