



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 195 043  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS MAGNUS BERGS GATE NR 1  
Forretningsadresse: Magnus Bergs gate 1  
0266 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 934195043

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 252 368	480 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 252 368</b>	<b>480 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	
Annen driftskostnad		628 102	468 199
<b>Sum kostnader</b>		<b>685 152</b>	<b>468 199</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>567 216</b>	<b>11 801</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 313	782
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 313</b>	<b>782</b>
Annen finanskostnad		62 049	56 317
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 049</b>	<b>56 317</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-59 736</b>	<b>-55 535</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>507 480</b>	<b>-43 734</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>507 480</b>	<b>-43 734</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>507 480</b>	<b>-43 734</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		507 480	-43 734
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>507 480</b>	<b>-43 734</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 081 470	1 081 470
Sum varige driftsmidler		1 081 470	1 081 470
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 081 470	1 081 470
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 286	10 035
Andre fordringer			2 152
Sum fordringer		5 286	12 187
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		632 413	121 081
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		632 413	121 081
Sum omløpsmidler		637 699	133 268
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 719 169</b>	<b>1 214 738</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		672 529	165 050
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>672 529</b>	<b>165 050</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>772 529</b>	<b>265 050</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		858 242	904 477
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>858 242</b>	<b>904 477</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>858 242</b>	<b>904 477</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		326	9 230
Leverandørgjeld		71 661	35 982
Annen kortsiktig gjeld		16 411	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>88 398</b>	<b>45 212</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>946 640</b>	<b>949 689</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 719 169</b>	<b>1 214 738</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 552923

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 195 043  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS MAGNUS BERGS GATE NR 1  
Forretningsadresse: Magnus Bergs gate 1  
0266 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2025

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 934 195 043  
AS MAGNUS BERGS GATE NR 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 252 368	480 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 252 368</b>	<b>480 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	
Annen driftskostnad		628 102	468 199
<b>Sum kostnader</b>		<b>685 152</b>	<b>468 199</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>567 216</b>	<b>11 801</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 313	782
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 313</b>	<b>782</b>
Annen finanskostnad		62 049	56 317
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 049</b>	<b>56 317</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-59 736</b>	<b>-55 535</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>507 480</b>	<b>-43 734</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>507 480</b>	<b>-43 734</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>507 480</b>	<b>-43 734</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		507 480	-43 734
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>507 480</b>	<b>-43 734</b>



Organisasjonsnr: 934 195 043  
AS MAGNUS BERGS GATE NR 1

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 081 470	1 081 470
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 081 470	1 081 470
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 286	10 035
Andre fordringer			2 152
Sum fordringer		5 286	12 187
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		632 413	121 081
Sum omløpsmidler		637 699	133 268
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 719 169</b>	<b>1 214 738</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	672 529	165 050
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>672 529</b>	<b>165 050</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>772 529</b>	<b>265 050</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	858 242	904 477
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>858 242</b>	<b>904 477</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>858 242</b>	<b>904 477</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	326	9 230
Leverandørgjeld	71 661	35 982
Annen kortsiktig gjeld	16 411	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>88 398</b>	<b>45 212</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>946 640</b>	<b>949 689</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 719 169</b>	<b>1 214 738</b>



Organisasjonsnr: 934 195 043  
AS MAGNUS BERGS GATE NR 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 4008

AS MAGNUS BERGS GATE NR 1



## Velkommen til årsmøte i AS MAGNUS BERGS GATE NR 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

16. juni 2025 kl. 19:00, Hos styreleder.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vern av original fasade
9. Gebyr ved innflytting i bygården
10. Utbetaling av ekstraordinært utbytte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS MAGNUS BERGS GATE NR 1



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Erik Helgeland er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Erik Helgeland foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

#### Vedlegg

- 1. VEDTEKTER AS MBG1 oppdatert per 28.11.2024.pdf
- 2. 4008 Årsregnskap 2024\_redigertEH.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25.000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Helgeland
- Henriette Cecilie Ankerud
- Morten Vik Tvedte
- Vebjørn Ulserød

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Helgeland
- Henriette Cecilie Ankerud
- Morten Vik Tvedte
- Vebjørn Ulserød

Sak 8

## Vern av original fasade

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Forslag fra styreleder: Bygården er på byantikvarens gule liste, noe som begrenser mulighetene for endringer av fasaden, inkludert vinduer. Likevel har mange bygårder i nærområdet montert dårlige vinduskopier.

Forslagsstiller ønsker derfor å ytterligere spesifisere i vedtektene (som tillegg til §11) at evt vinduskopier skal være i tråd med byantikvarens momentliste, slik vindusbyttet i leilighet nr 6 er gjort.

### Styrets innstilling

Styret støtter forslagsstiller

### Forslag til vedtak

Tillegg til §11: Ved bytte av vindu eller balkongdør mot gaten må erstatningen oppfylle byantikvarens momentliste for gode vinduskopier, se vedlegg.

### Vedlegg

3. vindusark-november-2014.pdf



Sak 9

## Gebyr ved innflytting i bygården

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forslag fra styreleder: Det er brukt litt penger på å anskaffe fine og like navneskilt på leilighetsdører, postkasser og ringeklokke. Styret foreslår at man ved kjøp av aksje i AS Magnus Bergs gate 1 betaler en rundsum 1.500 kr for oppdatert navneskilt på nevnte steder som bestilles og monteres av styret. Dette foreslås som tillegg til ordensreglene i ny paragraf, §16.

### Forslag til vedtak

Tillegg til ordensreglene, ny §16: Ved overtakelse av aksje i AS Magnus Bergs gate 1 faktureres rundsum 1.500 kr for nytt navneskilt på døren, postkassen og ringeklokken.

Sak 10

## Utbetaling av ekstraordinært utbytte

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Salg av loftet i Magnus Bergs gate 1 og utbygging av 2 leiligheter med tilhørende utvidelse av aksjekapitalen og installering av heis har gitt et betydelig overskudd som helt fra starten har vært planlagt utdelt som et ekstraordinært utbytte til alle de opprinnelige 8 aksjonærene. Hovedsummen av overskuddet er allerede overført til driftskonto og kan utbetales snarlig, mens overskuddet fra salg av de to leilighetene ikke blir klar før en gang utpå høsten. For å slippe å gjennomføre ekstraordinært årsmøte foreslår styret at årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre utbetaling av aksjeutbytte to ganger etter følgende prinsipp:

- Styret beslutter på første styremøte etter årsmøtet hvilken likviditet som er nødvendig for sikker drift av aksjeselskapet videre. Tentativ vurdering er 150.000 kr. I tillegg forfaller 150.000 kr som forsinket betaling i
- 2028 som del av utbyggergarantien som også må beregnes med.
  - Alt resterende overskudd deles likt på de 8 opprinnelige aksjeeiere  
De som fikk montert ny brannsikker bakdør fra Snekkerkompaniet får denne kostnaden trukket fra sitt utbytte
  - (32.667,50 kr)
  - Når tilleggsvederlaget for salg av de to leilighetene på loftet er utbetalt aksjeselskapet blir dette så delt likt ut
4. som et nytt ekstraordinært utbytte til de 8 opprinnelige aksjeeiere.

### Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret fullmakt til å fordele utbytte ved to anledninger ihht prinsippene anført i saksbeskrivelsen.



## Styrets årsrapport

Siden sist årsmøte har styret vært ledet av Erik Helgeland, med styremedlemmer Vebjørn Ulserød, Ove Staubo Munthe-Kaas og Henriette Ankerud. Styret har vært 4 medlemmer siste to år, mot normalt tre pga økt arbeidsmengde ifm oppussingen. For neste periode foreslår styret at man kan gå tilbake til tre medlemmer.

Generelle opplysninger:

Aksjeselskapet består av 10 leiligheter knyttet til aksjer. AS Magnus Bergs gate 1 er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934195043, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer er hhv 212/607. Aksjeselskapets formål er innkjøp, drift og evt salg av eiendommen Magnus Bergs gate 1 i Oslo.

Styret har kun hatt tre offisielle styremøter, men har gått over til å være fullt fokusert på byggeledelse for utbygging av loftet og oppussing av bygården. Ove har fungert som styrets hovedkontakt opp mot utbygger, mens Erik og Vebjørn har vært involvert i ulike aspekter av oppfølgingen. Dette har vært et omfattende arbeid med ukentlige byggemøter, totalt 23 i tallet, samt flere befaringer og forhandlinger, samt oppfølging av forsinkelser og informasjon til beboere.

I tillegg til arbeidene beskrevet i kontrakten med addendum har flere tilleggsarbeider blitt avtalt og utført under oppussingen:

- Installasjon av røykavsuger i pipe med dårlig trekk (ve side, nærmest leilighetsdør)
- Helsepliping og behandling av terrazzo i trappeoppgangen
- Varmekabler i takrenner og nedløp for å forebygge istappdannelse
- Oppgraderte lamper i trappeoppgangen
- Restaurering av de to mest værutsatte balkongene i 4. etg mot gaten.
- Nye blomsterkasser mot gaten
- Maling og oppussing av baktrappen
- Lamper med bevegelsessensor i baktrappen

I skrivende stund har styret nettopp hatt andre ferdigbefaring med utbygger 06.06.25 hvor noen mindre forhold har blitt anmerket og bedt om utbedring. I tillegg har vi reklamert på fasademalingen som skal utbedres i uke 24. Vi skal så ha et møte for å avklare sluttoppgjør mellom utbygger og AS MBG1 samme dag som årsmøtet (16.06.25) hvor økonomien i prosjektet blir endelig avklart slik at dette kan legges frem for årsmøtet med et eget regnskap.

Vi fikk i 2024 innbetalt 701.084 kr som vederlag for loftet (salgssum fratrukket tilleggsarbeider). I tillegg har vi solgt en del av de gamle dørene som lå på loftet for til sammen 20.000 kr.

Vi har hatt behov for betydelig juridisk bistand også i denne fasen av gjennomføringen. Styret har også engasjert en uavhengig byggeteknisk konsulent (Aase) for å ettergå utbygger sine tegninger. Til sammen er det brukt 62.074 kr i 2024 på dette. I henhold til vedtak fra ekstraordinær GF i 2024 har Ove, Vebjørn og Erik fått utbetalt 49.900 kr hver for arbeid med oppussingen via sine respektive selskap for å unngå å belaste aksjeselskapet med arbeidsgiveravgift. Ove har i tillegg ført timeliste for arbeidet som byggherre på vegne av aksjeselskapet og blitt honorert 14.000 kr - også dette via sitt selskap.

Vi har fått innvilget husbankstøtten på 50% av kostnadene knyttet til installasjon av heis. Totalt har vi blitt tildelt og fått utbetalt 2.645.775 kr i støtte fra Husbanken, noe som er svært gledelig. Den første leiligheten er solgt for 15,1 mill kr. Den andre planlegges solgt først til høsten pga svikt i markedet etter påske. Ifht kontrakten med utbygger vil vi få 1/3 av overskuddet for leilighetssalg mellom totalt 27,5 mill og 30,5 mill. Vi kan altså få utbetalt



inntil 1 mill i tillegg når salget av den andre leiligheten er avklart. Vi vil derfor fremme sak på dette årsmøtet om utbetaling av et ekstraordinært utbytte til alle opprinnelige 8 aksjonærer der sum gjenstår å avklare endelig. En passelig sum for likviditet til videre drift vil bli holdt igjen på driftskontoen.

Ad økonomien i AS MBG1 er denne altså svært god. Styret har på møte 18. mai fastsatt felleskostnadene for de to nye loftsleilighetene til 5.000 kr hver - samme som for alle andre aksjonærer. Vi får dermed økt inntektene med 120.000 kr per år. På grunn av heis og brannvarsling forventer vi økte kostnader til strøm, vedlikehold, alarmsentral og drift der vi foreløpig ikke har en totaloversikt, men vi forventer ikke at disse kostnadene vil kreve økte felleskostnader for innværende år.

I januar 2024 ble det oppdaget varmgang i stigeledningen som gikk gjennom sikringsskapet i leiligheten nr 1 (1. etg høyre). Det ble da lagt nye stigeledninger til hele bygården og dette ble dekket av vår forsikring, minus en egenandel på 10.000 kr.

I mai 2025 ble det en vannskade i leilighet nr 1 pga tett kjøkkensoil. Dette ble også dekket av vår forsikring minus en egenandel på 10.000 kr. Vi har siden gjennomført kamerainspeksjon av alle soilrør med opprensning. Rapporten herfra viser at soilrørene er i god stand og kun mindre avvik har blitt meddelt to aksjeeiere. Dette kostet 25.728 kr.

Ad styrehonorar ble det ved inkurie glemt å utbetale honorar i 2023, noe som førte til dobbel utbetaling i 2024.

Av fremtidig vedlikehold av bygårder anser styret at enkelte av kjellervinduene trenger nytt vinduskitt. I tillegg er det ønskelig å skjerme mot innsyn fra gateplan. Dette følges opp til høsten.

Pga byggearbeidene har det ikke blitt gjennomført dugnad siden sist årsmøte. Styret planlegger en dugnad til høsten når overtakelse av den ene loftsleiligheten er gjennomført. Vi vil da anbefale at det også gjøres brannvernrunde i bygården med gjennomgang av slukkeutstyr og test/opplæring av brannsentralen.

Vi ønsker også å gjenoppta gartnertjenester for bygården og bruke litt penger på ny beplantning.



# VEDTEKTER FOR AS MAGNUS BERGS GATE 1

Ajourført pr 28.11.2024

## § 1

AS Magnus Bergs gate 1 er et uansvarlig selskap (dvs. et vanlig aksjeselskap), hvis formål er innkjøp, drift og eventuelt salg av eiendommen Magnus Bergs gt. 1 i Oslo.

## § 2

Selskapets forretningsadresse skal være Magnus Bergs gt. 1, 0266 Oslo.

## § 3

Selskapets aksjekapital er kr. 125 000,- fordelt på 10 aksjer à kr. 12 500,- fullt innbetalt.

## § 4

Aksjene lyder på navn eller foretaksnavn. I en aksjeprotokoll føres fortegnelse over aksjene, likesom eventuell transport innføres i denne protokoll.

## § 5

Selskapets styre består av en leder og to andre styremedlemmer valgt blant aksjonærene. Ved ekstraordinære tilfeller eller større prosjekter i bygården kan styret utvides til totalt fire styremedlemmer der en er leder. Styret velges av generalforsamlingen for ett år av gangen. Styrets leder og nestleder velges av det valgte styret. Nestleder er stedfortreder ved Styreleders forfall.

Leder har ansvaret for selskapets drift og forplikter selskapet ved sin underskrift. To styremedlemmer i fellesskap har også prokura. Alle fakturaer skal attesteres av et av styremedlemmene i tillegg til styrets leder. Det valgte styret skal til enhver tid være oppdatert i Brønnøysundregistrene.

## § 6

Generalforsamlingen fastsetter faste leieavgifter for samtlige leiligheter i gården. Disse kan reguleres når generalforsamlingen finner det påkrevet.

## § 7

Enhver som eier en aksje har rett til en ledig leilighet mot oppføring i aksjeeierboken og dennes spesifiseringer, på vanlige leievilkår og mot den til enhver tid gjeldende leieavgiften fastsatt av Generalforsamlingen.

## § 8

Når en aksjonær ønsker å selge sin aksje og fraflytte gården, skal dette gjennom styrets leder meldes de andre aksjonærene. Dog skal selgeren stå fritt i valg av kjøper blant eller utenfor selskapets



aksjonærer. Ethvert aksjeeierskifte må godkjennes av styret for at ervervelsen skal medføre rett til leie. Det skal særskilt gode grunner til for at styret skal kunne nekte slike eierskifter.

## §9

Hvis det foreligger vesentlig mislighold av leieavgift, andre vedtekter eller ordensregler, kan leieforholdet fra selskapets side sies opp overfor en aksjonær. Dette krever at minst 2/3 av aksjekapitalen forlanger dette.

## §10

Det alminnelige vedlikehold i de enkelte leiligheter besørgeres og bekostes av vedkommende aksjonær. Hver enkelt aksjonær har ansvaret for å sikre at alt innenfor egen leilighet er ihht dagens krav om standard og forskrifter, og ikke utgjør noen fare for andre leiligheter eller eiendommen forøvrig. Dette inkluderer også det elektriske anlegget (inkl. sikringsskap) og røropplegget i leilighetene, inkludert forgreningene fra soilrør/hovedledning og inn til leiligheten. I tilfeller der en leilighet ikke er vedlikeholdt ihht dagens krav om standard og forskrifter, vil ikke boligselskapet dekke egenandelen for forsikringsoppgjøret dersom det skulle oppstå skade. Det kan også være tilfeller der boligselskapets forsikring ikke dekker skaden overhode hvis den er forårsaket av manglende vedlikehold av en leilighet, og da må vedkommende aksjonær bekoste reparasjon selv.

Styret har anledning til når som helst å forvise seg om at leilighetenes vedlikehold er forsvarlig, og hvis mangel i så henseende avdekkes kan Styret la det nødvendige arbeid utføre for en eventuell motvillig aksjonærs regning.

Styret er ansvarlig for vedlikehold av eiendommen for øvrig utenom leilighetene, både utvendig og innvendig (inkludert hovedstammene på soilrør, inntaksrør, hovedledningene til det elektriske, osv.). Styret har plikt til å årlig forvise seg om at vedlikeholdet av eiendommen er tilstrekkelig, og komme med eventuelle forslag til utbedringer før ordinær generalforsamling.

## §11

Aksjonærene har plikt til å varsle styret samt andre beboere ved påtenkte, vesentlige endringer av eksisterende bygningskonstruksjon i leilighetene.

## §12

Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen for ett år av gangen. Fordeling av godtgjørelsen gjøres internt av styrets medlemmer.

## §13

Etter hvert driftsårs utløp avlegger styret revidert regnskap på den ordinære generalforsamling. Denne avholdes innen utgangen av juni måned.

Innkalling til enhver generalforsamling skjer med minst 8 dagers varsel ved epost til samtlige aksjonærer.

Aksjonærer kan møte ved fullmektig, når denne selv er aksjonær og leieboer i gården. I generalforsamlingen gir hver aksje en stemme.

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle:

1. Fastsettelse av årsregnskap.



2. Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, samt utdeling av utbytte.
3. Valg av styre.
4. Valg av forretningsfører.
5. Andre saker som i henhold til lov eller vedtekter hører inn under generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles så ofte styret finner det påkrevet eller når eiere av minst 1/2 av aksjekapitalen forlanger det. Styret har videre plikt til å holde aksjonærene informert om viktige anliggender/beslutninger som antas å være av interesse for aksjonærene.

#### §14

Til vedtektsendringer kreves at innehavere av minst 2/3 av aksjekapitalen stemmer for.

#### ORDENSREGLER

*Ajourført pr. juni 2021*

##### §1 Trappene:

Vask av fellesområder gjøres av innleid hjelp. Avtalen forvaltes av det til enhver tid sittende styre.

##### §4 Oppbevaring i trappene:

Kasser, bøtter eller andre gjenstander skal ikke henses i trappeoppgangene.

##### §5 Lufting:

Lufting til trappeoppgangene er ikke tillatt. Lufting fra kjøkken skal foregå gjennom ventil eller vindu.

##### §6 Lufting i kjeller:

Kjellervinduer må holdes stengt (ikke stå åpne uten tilsyn).

##### Loft- og kjellerdører:

Kjellerdør og loftsdoor skal låses og lyset slukkes når loft/kjeller forlates.

##### §7 Låsing av dører:

Inngangsdører til hovedtrapp og kjøkkentrapp samt dør til portrom skal holdes låst.

##### Fellesarealer:

Det skal vises hensyn ved besøk fellesarealer tidlig om morgenen og sent på kvelden.

##### §8 Lufting av tøy:

Lufting og banking av tøy skal ikke skje ut over balkongene mot gaten.

##### §9 Tørking av tøy:

Tørking av klær kan ikke skje i hagen.

##### §10 Bruk av hagen:



Det er tillatt å luften husdyr i hagen så lenge dette skjer under tilsyn og med hensyn til de andre beboerne. Eier rydder opp etter husdyret. (Gjelder både forhagen og bakhagen).

**§11 Nattero:**

Mellom kl. 2300 (kveld) og kl. 0700 (morgen) skal det vanligvis være ro i gården. Ved sosiale anledninger skal det vises hensyn..Det samme gjelder når noen kommer sent hjem eller gjester går sent.

**§12 Beboere:**

Styret skal holdes orientert om hvem som bor i leilighetene.

**§13 Utleie eller fremleie:**

Fremleie av leiligheten eller utleie av deler av den er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

**§14 Fellesrom:**

Gjenstander må ikke oppbevares i fellesrom eller i portrom uten tillatelse.

**§15 Fellesarealer og boder:**

Tekniske installasjoner må ikke gjøres i boder eller fellesarealer uten tillatelse fra styret.



## AS MAGNUS BERGS GATE NR 1 ORG.NR. 934 195 043, KUNDENR. 4008

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	480 000	480 000	0	570 000
Andre inntekter	3	772 368	0	0	2.661.504
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 252 368</b>	<b>480 000</b>	<b>0</b>	<b>3 231 504</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	0	0	-7 050
Styrehonorar	5	-25 000	0	0	-25 000
Andre honorarer		-25 000	0	0	0
Regnskapsførerhonorar		-23 454	-22 274	0	-24 392
Konsulenthonorar	6	-115 429	-63 474	0	-115 250
Drift og vedlikehold	7	-116 612	-10 868	0	-426 647
Forsikringer		-83 330	-91 056	0	-73 262
Kommunale avgifter	8	-182 178	-178 210	0	-93 146
Energi/fyring		-19 698	-4 315	0	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-27 012	-25 824	0	-35 000
Andre driftskostnader	9	-60 390	-72 180	0	-45 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-685 153</b>	<b>-468 199</b>	<b>0</b>	<b>-874 747</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>567 215</b>	<b>11 801</b>	<b>0</b>	<b>2 356 757</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 313	782	0	0
Finanskostnader	11	-62 049	-56 317	0	-62 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-59 736</b>	<b>-55 535</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>507 479</b>	<b>-43 734</b>	<b>0</b>	<b>2 381 757</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		507 479	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-43 734		



**AS MAGNUS BERGS GATE NR 1  
ORG.NR. 934 195 043, KUNDENR. 4008**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	865 176	865 176
Tomt		216 294	216 294
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 081 470</b>	<b>1 081 470</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 286	10 035
Forskuddsbetalte kostnader		0	2 152
Driftskonto OBOS-banken		632 413	121 081
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>637 699</b>	<b>133 268</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 719 169</b>	<b>1 214 738</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	13	100 000	100 000
Opptjent egenkapital		672 529	165 050
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>772 529</b>	<b>265 050</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	858 242	904 477
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>858 242</b>	<b>904 477</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		71 661	35 982
Påløpte renter		326	5 414
Påløpte avdrag		0	3 816
Påløpte kostnader		11 111	0
Annen kortsiktig gjeld	15	5 300	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>88 398</b>	<b>45 212</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 719 169</b>	<b>1 214 738</b>
Pantstillelse	16	1 450 000	1 450 000
Garantiansvar			

Oslo, \_\_. \_\_. 2025

Styret i AS Magnus Bergs Gate Nr 1

Erik Helgeland

Henriette Cecilie Ankerud

Ove Staubo Munthe-Kaas

Vebjørn Ulserød

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	480 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>480 000</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Salg av dører 2 å kr 10 000	20 000
Forsikringsoppgjør	51 284
Salg av loft (sluttoppgjør)	701 084
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>772 368</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 25 000.



Det er i tillegg utbetalt honorar for annet arbeid kr 25 000

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-62 074
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 455
Andre konsulentonorarer, Hubris Holding AS	-49 900
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-115 429</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-37 208
Drift/vedlikehold elektro	-75 965
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 439
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-116 612</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-49 183
Vann- og avløpsavgift	-86 961
Feieavgift	-2 176
Renovasjonsavgift	-43 858
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-182 178</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-41 233
Andre fremmede tjenester	-16 916
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 186
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-60 390</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 027
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	286
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 313</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-61 923
Renter på leverandørgjeld	-126
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-62 049</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	865 176
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>865 176</b>

Tomten ble kjøpt i 1914

Gnr.212/bnr.607

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 000,- fordelt på 8 aksjer à kr 12 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-1 450 000
Nedbetalt tidligere	545 523
Nedbetalt i år	46 235
	-858 242
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-858 242</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Styrehonorar styreleder 2024, utbetalt i 2025	-5 300
---	--------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 300</b>
-----------------------------------	---------------

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	858 242
<b>TOTALT</b>	<b>858 242</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	865 176
Tomt	216 294
<b>TOTALT</b>	<b>1 081 470</b>



# Vinduer

## Innholdsfortegnelse

### 1. Hvorfor ta vare på gamle vinduer?

- Kulturhistorisk verdi
- Bruksverdi
- Levetid/kvalitet
- Miljøhensyn
- Økonomi
- Vindushistorikk

### 2. Hvordan ta vare på gamle vinduer?

- Tilstandsvurdering
- Årsakene til skader
- Kondens
- Vedlikehold
- Istandsetting
- Forbedring

### 3. Nye vinduer i gamle hus

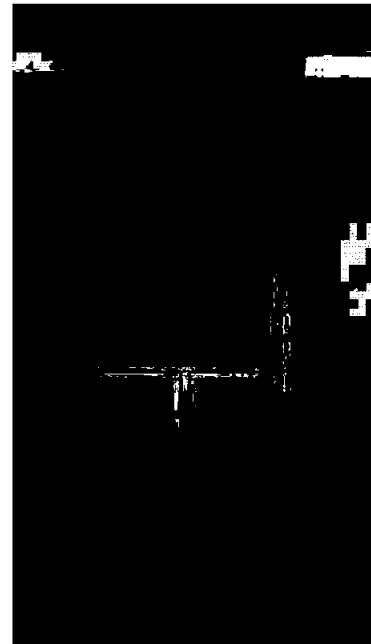
- Momentliste for vinduskopier
- Søknadsplikt

- **Hvorfor ta vare på gamle vinduer?**
- **Hvordan sikre at de gamle vinduene gir en god miljøløsning?**
- **Nye vinduer i gamle hus**

Dersom du er så heldig å ha de gamle vinduene i behold i huset ditt, så husk at vinduene er "husets øyne". Riktige vinduer er en forutsetning for at fasaden skal se harmonisk ut. Vinduene har også høy verdi som bygningsdetaljer som forteller om stilhistorie og tradisjonelt håndverk. Bevaring av gamle vinduer i verneverdige hus er derfor en viktig oppgave for eiere og forvaltere. Gamle vinduer er verdifulle antikviteter som hører hjemme i veggen, ikke i containeren.

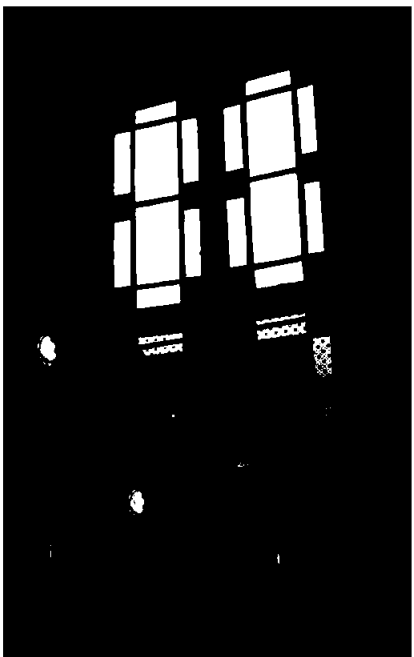
Selv om de fleste nå er enige om at husmorvinduer ikke har noe i en gammel lafestue å gjøre, er det stadig et press om utskifting av gamle vinduer. Energiargumentene kommer med stor tyngde. Det er imidlertid ingen konflikt mellom vindusbevaring og miljøvern. Gamle vinduer kan enkelt oppgraderes slik at de blir gode miljøvinduer ut fra en levetidsvurdering. En slik oppgradering vil også oftest være bedre for lommeboken enn full utskifting.

*Eksempler på opprinnelig og utskiftet vindu i Dalsbergstien. Vinduene er viktige fasadelementer. Her ser vi tydelig hvor sterkt en vindusutskiftning kan påvirke fasadeuttrykket.*





*Hvorfor ta vare på gamle vinduer?  
Kopien er som regel ikke like god som originalen.*



*Trapperomsvinduer med mønster av ulike typer farget glass er typisk for murgårdsbebyggelsen i Oslo.*

Mange historiske bygg fikk i løpet av 1970- og 80-årene nye vinduer som ikke står særlig godt til fasaden. De fleste av disse vinduene er imidlertid av så dårlig kvalitet at de nå må byttes ut. Dessverre hender det også at gamle originalvinduer er så skadet at de må skiftes. Fortsatt kommer det da ofte inn nye "kopier" som ikke holder mål. Det gjelder å finne nye vinduer som kombinerer miljøsinn, funksjonalitet og pris, med et stilhistorisk godt uttrykk. Selv om slike nye vinduer aldri kan erstatte en original, kan de ivareta bygningens arkitektoniske uttrykk.

## Hvorfor ta vare på gamle vinduer?

### Kulturhistorisk verdi

Vinduene er en viktig del av husets helhet, enten de kommer fra en håndverksbedrift eller er fabrikkfremstilt. Når vi her snakker om gamle vinduer, mener vi vinduer som er originale fra da huset var nytt, eller eldre vinduer som inngår i en senere ombygging av et eldre hus. Vinduene forteller om tiden da huset ble bygget, om arkitektens plan og byggmesterens løsninger. Dessuten har de ofte en material- og håndverksmessig kvalitet som i dag knapt er å få kjøpt for penger. Kjerneved av furu, høvlede profiler, blåst glass, smidde beslag og sammenføyninger med treplugg er detaljer som skiller gammelt fra nytt. Hvor eksklusive originale 1800-tallsvinduer er, oppdager du hvis du ber om et pristilbud på eksakte kopier hos en snekker.

### Bruksverdi

Nye vinduer har normalt én ramme med flere lag glass, mens tradisjonelle vinduer består av yttervindu og innadslående vevindu, som enten er originalt eller satt inn i etterkant. Det gir større flate å vaske, og vinduene kan være mer tungvinte å åpne.

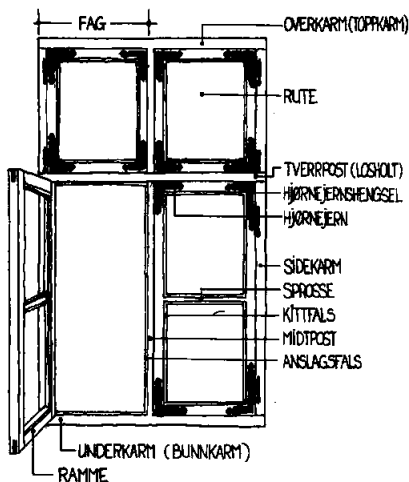
Nye vinduer har gjerne doble eller triple isolerglass som er tyngre enn tradisjonelt vindusglass. Dette fører til at rammene må være mer solide og får større dimensjoner, noe som igjen fører til at glassflaten blir mindre. Nye vinduer slipper inn opptil 25 % mindre lys enn originalvinduet. Det preger fasaden, men merkes ikke minst innendørs ved at rommene blir mørkere.

### Levetid/kvalitet

Vinduer er utsatt for store påkjenninger fra fukt fra utsiden og kondens fra innsiden. I tillegg vil UV-lys (solstråling) bryte ned maling og treverk. De fleste vinduer produsert før 2. verdenskrig er laget av trevirke som var spesielt sortert for å tåle dette, nemlig tett-vokst kjerneved av furu. Virket ble spesielt valgt ut med tanke på naturlig motstand mot råte og vridninger ved fuktendringer. Ved industriell framstilling av vinduer, som har foregått siden 1950-tallet, blir ikke kvalitetsvirke sortert ut lenger.

**U-verdien, varmegjennomgangs-koeffisienten, angir effekttapet til en konstruksjonsdel per kvadratmeter og Kelvin ( $W/m^2K$ ). Lav U-verdi betyr god isolasjonsevne.**

**Begrepet veid lydreduksjonstall  $R_w + C_{tr}$  (dB) brukes i forbindelse med fasadeisolering og utendørs lydnivå. Verdiene som oppgis er reduksjonstall, det vil si at høye tall viser til god støvisolasjon.**



Tegning som viser de vanlige benevnelsene på de ulike vindusdelene.  
Illustrasjon: Wiggo Pettersen.

Gamle vinduer er dermed som regel av langt bedre kvalitet enn nye fabrikkframstilte vinduer. Et 100 år gammelt vindu vil med normalt vedlikehold vare minst 100 år til. Til sammenligning oppgis det fra produsentene at nye vinduer har en forventet levetid på 20-30 år. Man kan altså forvente at et godt istandsatt gammelt vindu har mange ganger lengre levetid enn et fabrikkfremstilt vindu.

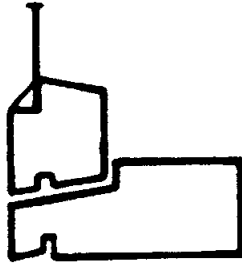
## Miljøhensyn

Skjerpede miljø- og energikrav kan være en utfordring for bevaringsverdige bygninger, også for eldre vinduer. I Forskrift om tekniske krav til byggverk (byggeteknisk forskrift), TEK10, er minstekravet for vinduer at U-verdien ikke skal overstige  $1,6 W/m^2K$ . Lav U-verdi betyr god isolasjonsevne. De nye energikravene gjelder både nybygg og søknadspålagt rehabiliteringstiltak. I TEK10 § 14-1 (4) finnes imidlertid følgende unntaksbestemmelse: *For tiltak der oppfyllelse av krav i dette kapittel ikke er forenlig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.* I veiledningen til forskriften står det også: *”Tiltak i bygningens veggfasader (konstruksjon, kledning, vinduer og dører) er klart mest kritisk for bevaring av verneverdige elementer.”* Det er med andre ord lagt opp til at bevaring av opprinnelige og eldre vinduer skal være forenlig med energiforbedring av eldre, bevaringsverdige bygninger.

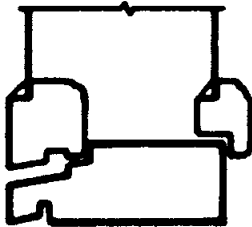
Økt utendørs støy fra for eksempel vei og jernbane gir ofte behov for å støvisolere boliger og arbeidsplasser. Det har ført til utskifting av mange verdifulle gamle vinduer.

Tradisjonelle vinduer kan med enkle metoder oppgraderes slik at de ivaretar hensynet til både energibruk og støvisolering på en god måte. En slik oppgradering kan senke U-verdien til ca.  $1,0 W/m^2K$  og veid lydreduksjonstall til ca. 35-42 dB. (Se tabell/oversikt side 4.)

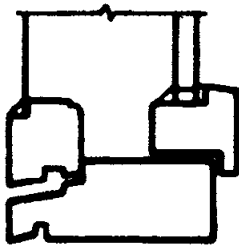
Et viktig forhold som ikke tas med i avveiningen mellom bevaring/oppgradering og utskifting av vinduene, er det samlede miljøregnskapet basert på livsløpsvurderinger. Her inngår alle miljøbelastninger knyttet til utvinning av råmaterialer, produksjon, bruk, transport og riving/avfallshåndtering. I denne typen beregninger kommer tradisjonelle vinduer godt ut hvis de blir oppgradert. Dersom gamle vinduer får tetningslister og energi- eller isolerglass i varevinduene, vil de ikke bare være komfortable i bruk, de vil også få en såpass lav U-verdi at miljøgevinsten ved å skifte til nye vinduer knapt blir målbar.



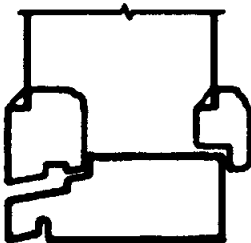
Enkelt glass  
U-verdi 4,3  
Lydreduksjonstall 18-24 dBA



Enkelt varevindu  
U-verdi 2,4-2,6  
Lydreduksjonstall 25-30 dBA



Varevindu med dobbelt isolerglass  
U-verdi 1,0  
Lydreduksjonstall 35-42 dBA



Varevindu med energiglass  
U-verdi 1,5-1,6  
Lydreduksjonstall 25-30 dBA

## Økonomi

Nye 2- og 3-lags isolerglassvinduer markedsføres ofte med at man sparer både lommebok og miljø ved å skifte ut de gamle vinduene med nye. For å finne ut hva det lønner seg å gjøre, er det mange forhold som må vurderes. Det er ikke tilstrekkelig å sammenligne prisen på billigste fabrikkfremstilte vinduer med prisen på omfattende restaurering av de gamle vinduene.

Utskifting fører med seg betydelige kostnader ut over selve vinduet. Rigg, riving og innsetting av karmen, dytting, innpussing, innvendig belistning og reparasjon av innvendige overflater kommer i tillegg. Prisen på istandsetting er avhengig av omfanget av arbeidene. Det er derfor nødvendig å gjennomføre en tilstandsvurdering av vinduene før man kan angi pris.

Det er store kostnadsforskjeller i markedet for vindurestaurering. Omfattende restaurering med utskifting av skadde deler og nytt innvendig varevindu koster mer enn forenklede vinduskopier. Fullgode vinduskopier er vanligvis dyrere enn restaurering. Kostnadene for en enklere istandsetting hvor løs maling og kitt blir fjernet og erstattet, og hvor vinduet blir malt på nytt samt justert, ligger klart under total-kostnaden for vindusutskifting til gode kopier. Det er derfor vesentlig med en kritisk vurdering av hvor omfattende restaureringen bør gjøres. Når du skal regne på lønnsomheten av vindusbevaring, er det viktig å ta med i betraktningen at levetiden for et gammelt vindu som er satt i god stand, er 2-4 ganger lenger enn for et vanlig nytt vindu.

Det blir ofte argumentert med hvor mye man kan spare på strømrregningen ved å skifte ut gamle vinduer. Skifter du ut gamle vinduer i god stand med f.eks et 3-lags lavenergivindu risikerer du å kaste penger ut av vinduet! Besparelsen er langt mindre enn kostnaden. Oppgradering av eldre vinduer med doble tettelisten og lavemisjonsglass eller isolerglass i varevinduet vil imidlertid være en god investering.

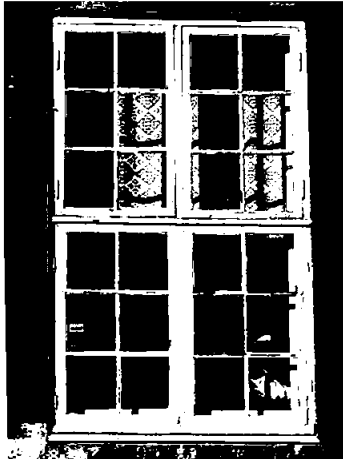
## Utbedring av eldre trevinduer - varmeisolasjon

Vindustype	U-verdi W/ m <sup>2</sup> K
Enkelt vanlig glass i ramme	4,3
Vindu med vareramme, to vanlige glass	2,4-2,6
Vindu med vareramme. Ett vanlig enkeltglass i ytre ramme, tolags isolerrute med ett belagt glass og argongass i hulrommet i indre ramme	1,0
Vindu med vareramme med energiglass	1,5-1,6

Kilder: Illustrasjoner, verdier og tabell: Byggforskserien 733. 162.  
Utbedring av eldre trevirke og SINTEF Byggforsk: Rapport Energieffektive bevaringsverdige vinduer 2012

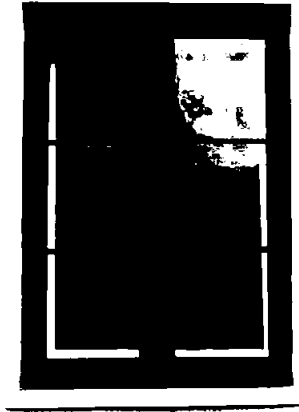
## Vindushistorikk

Et utvalg av vanlige vindustyper i bevaringsverdige bygninger i Oslo



### Barokk

De første vinduene med tresprosser ble tatt i bruk i Norge tidlig på 1700-tallet. De hadde gjerne tre ruter i bredden i hver ramme og to rammer ved siden av hverandre, men også fireramsvinduer ble vanlig. Disse vinduene er fra Stortorvets gjestgiveri, men er flyttet hit fra et annet hus i Kvadraturen. Senere ble tverrposten satt høyere opp slik at de nederste rammene ble høyere enn de øverste.



### Empire

I første del av 1800-tallet ble det vanlig med større glassruter. Hver ramme hadde bare én glassrute i bredden, men gjerne opptil 4 ruter i høyden. Rutene ble større enn før fordi glasset kunne produseres bedre og billigere. Denne vindustypen kom tilbake i 1920-årene.



### Historisme

Krysspостvinduet med underdeling av nedre ramme ble et vanlig vindusformat på midten av 1800-tallet. Ennå finner vi noen få slike vinduer rundt i byen. Etterhvert som prisen på større glassflater sank, ble ikke deling av de nedre rammene lenger vanlig. Krysspостvindu uten underdeling av ramme slik vi ser på dette bildet, ble vanlig fra 1870-80-årene. Denne typen vindu er den vanligste i Oslos murgårdsbebyggelse



### Jugend/art nouveau

Rundt 1900 kom jugendstilen på moten. For første gang var ikke målet å produsere store glassflater, istedet fikk øvre del av vinduet gjerne småruter. Organiske former var vanlig i påkostet og rendyrket jugendstil. Jugendstilvinduer ble også benyttet i den nybarokke arkitekturen.



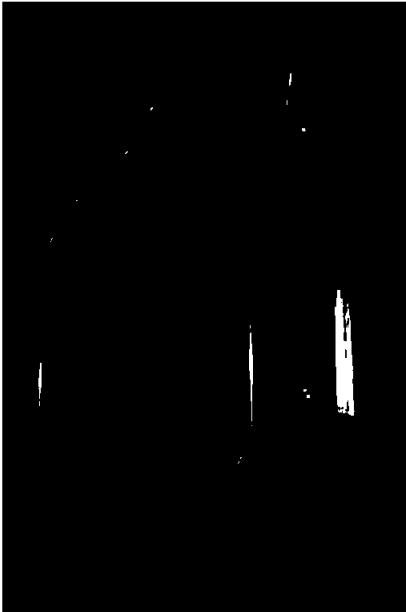
### Nybarokk og nyklassisisme

I tiden rundt første verdenskrig gjorde flere "ny"-stiler seg gjeldende som varianter av barokk- og empireinspirert arkitektur. De nybarokke vinduene ble smårutete, mens nyklassisismens vinduer fikk storrutet sprosseinndeling, gjerne som varianter av empirevinduet.



### Funksjonalisme

På 1930-tallet ble vindusformatet langt friere og glassflatene større. Formatene varierte sterkt fra enkeltvinduer til vindusbånd, til større veggfelt i glass. Det ble vanlig med koblete vinduer eller varevinduer for å redusere varmetapet.



*Vindusmodell som viser hvordan et 100 år gammelt og dårlig vedlikeholdt vindu har friskt treverk selv om overflaten er slitt. Vinduet er oppgradert med tetningslist og energiglass i varevinduet.*

**Det er lett å tro at treverket i et vindu som ser litt rufsete ut i overflaten er råttent. Dette kan lett sjekkes med en tollekniv. Kommer knivspissen 1-2 mm ned i treverket når man stikker, er treet bra. Kommer kniven 5 mm inn i treverket kan det være mindre råteskader som krever forsiktig istandsetting. Når kniven lett kommer mer enn 5 mm inn, er treverket så skadd at spunsing eller utskifting av deler vil være aktuelt. Det er først når over 1/3 av treverket i vinduet er skadd man bør vurdere utskifting. Erfaring viser at de fleste eldre vinduer er i så god stand at de kan bevares uten større reparasjoner.**

## Hvordan ta vare på gamle vinduer?

Dersom huset ditt har de gamle vinduene i behold, gjelder det å finne ut hvordan du best kan vedlikeholde dem og gjøre de forbedringer som er mulige. Tar du de rette grepene, vil du få vinduer med høy kvalitet med tanke på komfort, miljøvennlighet og økonomi.

### Tilstandsvurdering

En pålitelig tilstandsvurdering er forutsetningen for å velge best mulig fremgangsmåte for istandsetting og forbedring av vinduene. Tilstanden kan variere sterkt fra vindu til vindu i samme hus. For noen vinduer kan det være tilstrekkelig med maling og kanskje nytt kitt, mens andre kan ha store råteskader som må utbedres.

Det er først og fremst treverkets tilstand som er kritisk i vurderingen av et vindu, men også beslag, glass, tetning og dytting mot vegg har betydning. Ved istandsetting må skadde deler repareres eller skiftes ut, og vindusrammene må justeres slik at de tetter godt og lett lar seg åpne og lukke. Får du en erfaren vindushåndverker til å gjøre tilstandsvurderingen, kan denne også foreslå omfang på arbeidet og gi et kostnadsoverslag.

### Årsakene til skader

De fleste skadene på vinduer kommer av vann. Fuktskader opptrer først på bunnkarmen, bunnrammer, sprosser og bak hjørnejern. Solstråling bryter også ned treverket, og derfor opplever mange at vinduene i sør-fasaden er i dårligst stand. Når malingen ikke gir den fuktbeskyttelsen som treverket trenger, kan det oppstå råteskader. Dersom malingen er dårlig, vil kittet sprekke over tid, og vann trenge inn i kittfalsen. Fuktighet fører også til at beslagene rustner. Det er derfor helt nødvendig at malingslaget vedlikeholdes jevnlig. Samtidig er det viktig å bruke diffusjonsåpen maling (oftest linoljemaling på eldre vinduer) utvendig slik at den fukten som nødvendigvis kommer inn i treverket, også kan fordampe.

### Kondens

Mange gamle vinduer har problemer med dugg og rim. Bortsett fra at kondens ødelegger utsikten, vil vannet renne ned på sprosser, rammer og karmen og forårsake fuktskader. Har du enkle vinduer, er ikke kondens og isroser til å unngå, men med innervinduer og god tetning er problemet løst. Vannet i luften kondenserer mot kalde flater, og varm luft inneholder mer vann enn kald luft. Det er derfor viktig at varm og fuktig inneluft ikke kommer ut i det kalde mellomrommet mellom glassene, hvor det i så fall vil kondensere på yttervinduet. Videre må man passe på at mellomrommet har noe lufting ut. Denne luftingen må ikke være for stor, da ødelegges isolasjonseffekten.



Hjørnejern, hengsler og vindushasper er viktige detaljer på gamle vinduer. Disse trenger jevnlig vedlikehold for ikke å ruste.

## Råd for istandsetting av gamle vinduer

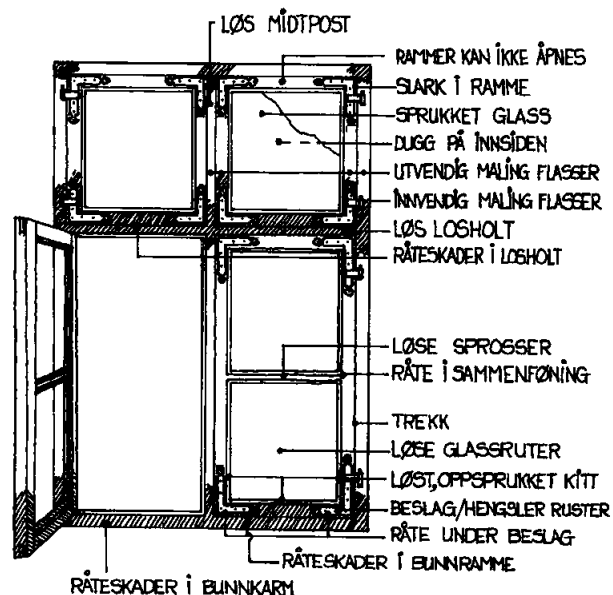
- Ta forsiktig ut gammelt glass
- Fjern kitt og løs maling
- Ta av, rens og rustbeskytt beslag og hjørnejern
- Erstatt råteskadd treverk
- Juster skjevheter slik at vinduet tetter godt og enkelt lar seg åpne og lukke
- Kitt inn glassene igjen med linoljekitt
- Mal med linoljemaling på utsiden, alkydforsterket linolje eller alkydoljemaling på innsiden
- Monter tetningslister på inner- og eventuelt yttervindu
- Oppgrader eller produser isolerende innervinduer

For en mer detaljert beskrivelse se Riksantikvarens informasjonsark 3.8.1 Vedlikehold av vinduer [www.ra.no](http://www.ra.no)

## Vedlikehold

Byantikvarens erfaring er at de fleste eldre vinduer er i så god stand at de kan bevares uten større reparasjoner. Alle vinduer, nye som gamle, krever imidlertid vedlikehold. Godt vedlikehold sikrer lang levetid. Vinduene er blant de mest utsatte bygningsdelene i et hus. De må tåle belastninger både fra ute- og innklimaet og ved åpning/lukking og vindusvask. Behovet for vedlikehold varierer sterkt avhengig av bruken og hvor værhardt det er. Nedbrytning grunnet nedbør, vind og sol varierer fra fasade til fasade. Vedlikeholdet må tilpasses tilsvarende. Når vinduene på sørveggen kanskje må males hvert 5. år holder det med hvert 8.-10. år på de andre veggene.

Det er vel så viktig å vedlikeholde nye som gamle vinduer fordi treverket i nye vinduer ofte er langt dårligere enn i gamle vinduer. Vinduene bør inspiseres årlig. Lekkasje, kondensproblemer og dårlig malingsfilm bør utbedres raskt slik at skader ikke får utvikle seg. Beslag på eldre vinduer vil ruste dersom de er fuktige. Rustne skruer vil miste festet og rustne beslag vil sprengne malingsfilmen. Det er viktig å forebygge dette med godt vedlikehold. Bruk diffusjonsåpen maling, som for eksempel linoljemaling, på utsiden av vinduet. Innsiden kan med fordel ha noe tettere maling. Kitt har også begrenset levetid, spesielt dersom malingsfilmen ikke er intakt. Husk å male et par millimeter inn på glasset, det beskytter overgangen mellom kitt og glass der nedbrytningen ofte starter. Kittet vil uansett tørke og sprekke opp over tid. Da er det nødvendig å fjerne gammelt kitt, gjerne med en infrarød kittlampe, og kittle om igjen med linoljekitt.



Tegning som viser typiske skadesteder på vinduer.  
Illustrasjon: Wiggo Pettersen.



*Det er både mer lønnsomt og mer miljøvennlig å foreta en grundig istandsetting av gamle vinduer framfor å skifte dem ut med nye av tilsvarende kvalitet.*



*Dette vinduet er utbedret med doble tetningslister, innervindu med energiglass og skikkelig tetting rundt karmen. Vinduet tilfredsstillende etter utbedring kravene til støyreduksjon.*

Vedlikehold av vinduer egner seg godt til egeninnsats. Dersom man liker å gjøre praktisk arbeid, får man god timebetaling for å gjøre forebyggende vedlikehold på vinduene. Vinduene er de delene av huset som krever mest vedlikehold for å fungere godt. Prioriter dem!

### Istandsetting

Selv om et vindu har vært jevnlig vedlikeholdt, vil det fra tid til annen være behov for en mer omfattende istandsetting. Tradisjonelle vinduer er laget som et byggesett, med deler som kan tas fra hverandre og settes i stand eller skiftes ut. Disse egner seg for reparasjon i motsetning til sammenlimte, moderne vinduer som er et "bruk og kast-produkt". Før man går i gang må man vurdere de eldre vinduenes tilstand, og eventuelle ønsker om forbedringer. Kanskje er det på tide å sette vinduene i stand for nye 100 år? Nedenfor går vi igjennom hovedpunktene i en full overhaling. Ofte er det ikke nødvendig å gå gjennom alle disse punktene for alle vinduene, selv om de ikke har vært overhaldt siden 1800-tallet.

### Forbedring

Det er ikke nødvendig å skifte ut gamle vinduer for å ivareta hensynet til energibruk og støyisolering. Det er imidlertid ofte behov for forbedring av eksisterende løsning. Innvendige varevinduer kan utbedres, eventuelt kan man montere nye. For å unngå trekk og kondens må de innvendige varevinduene påføres gode tetningslister. De utvendige vindusrammene bør også ha tetningslister, men det er viktig at det er tilstrekkelig lufting fra mellomrommet og ut. Tetningslistene limes på eller freses inn i rammene. De må ikke overmales og bør skiftes ut med jevne mellomrom for å opprettholde den ønskede effekten. Det er også avgjørende at det er godt nok tettet (dyttet) mellom karmene og veggen slik at man unngår varmetap og ubehagelig trekk.

Eldre varevinduer har enkelt glass. Glasset kan enkelt skiftes ut med 3 eller 4 millimeter energiglass for å forbedre varmeisoleringen, samtidig som varevinduenes gode, støyisolerende egenskaper opprettholdes. Glasset i varevinduet kan også skiftes ut med nytt isolerglass som vil gi enda bedre isolasjon. Denne løsningen krever normalt ny ramme. Vær oppmerksom på at disse vinduene da vil få kraftigere rammer og vil slippe inn mindre lys og kan endre opplevelsen av vinduet og bygningens utseende.

Gamle vinduer kan lett oppgraderes slik at de kombinerer gode støy- og varmeisolasjonsegenskaper. Viktige forutsetninger for støyisolasjon er god tetting mellom karm og vegg, og effektive tetningslister mellom rammer og karm. Eksisterende varevinduer kan oppgraderes med tykkere glass, laminert glass eller erstattes av et nytt med forseglet, lydisolerende rute. Det er viktig at det er tilstrekkelig avstand, minst 8 cm, mellom yttervinduet og varevinduet.



*Produksjon av kronglass til vindusproduksjon. Først ble det blåst opp en avlang boble og den ene enden ble festet til et heftejern. Deretter ble pipa slått av. Ved å varme opp åpningen der pipa hadde sittet, og samtidig rotere glasset, ble glasset så og si slynget ut til en flat, rund glasskive som på bildet.*

*Illustrasjon fra "Vinduer, bevaring eller utskifting?"*

## *Utbedring av eldre trevinduer - lydreduksjon*

Vindustype	Rw+Ctr dB
Enkeltramme med enkeltrute	18-24
Vindu med enkeltramme og vareramme, enkeltrute i hver ramme	25-30
Enkeltramme med enkeltrute og vareramme med isolerrute eller forseglet, lydisolerende rute	35-42

*Kilde: Byggforskeren 733.109 Forbedring av lydisolasjon til eksisterende vinduer.*

## Nye vinduer i gamle hus

Som hovedregel anbefaler Byantikvaren at opprinnelige eller eldre bevaringsverdige vinduer bevares framfor å skiftes ut. Det er normalt der vinduene allerede er skiftet ut med dårlige kopier (heretter omtalt som 2. generasjonsvinduer) at vi anbefaler utskifting til nye vinduer. Disse (3. generasjonsvinduer) bør være gode kopier av de opprinnelige vinduene og har forhåpentligvis lengre levetid enn 2. generasjonsvinduene.

I Oslo kan vi selv vurdere resultatet av de siste årtier med vindusutskifting. Vindusbransjen har produsert og levert titusener av vinduer som erstatning for de opprinnelige. Vi skal lete lenge for å finne vinduer fra denne perioden som er gode kopier. Vanlige avvik er vippehengsler, løse sprosser, gal slagretning, økt ramme- og sprossebredde, endret materialbruk, manglende eller gale profiler, glasslister i tre eller aluminium istedenfor kittfals, feil antall hengsler og hengsler/hjørnebeslag av gal type, feil innfesting i vegg, luftespalter i karm eller ramme, stor avstand mellom rammer og karm og nytt "livløst" floatglass.



*Uheldig vindusutskifting i murgård i Oslo. Den mest iøyenfallende forskjellen på de nye og de gamle vinduebe er den utvendige fargen. Den skal tradisjonelt være mørk, ofte brun eller grønn. Ellers ser vi at glassarealene er betydelig redusert i de nye vinduene.*



*I denne typiske murgården har man restaurert de gamle trapperomsvinduene, mens leilighetsvinduene er byttet ut.*



*Eksempel på nytt, koblet vindu med blant annet gjemomgående sprosser, samme rammeinndeling som det opprinnelige vinduet, og riktig plassering i vegglivet.*

## Momentliste for gode vinduskopier

Byantikvarens hovedregel er at opprinnelige eller eldre, bevaringsverdige vinduer skal bevares og settes i stand framfor å skiftes ut. Der eldre vinduer allerede er skiftet ut med dårlige kopier, anbefaler vi å bytte ut disse med vinduer som er gode kopier av de opprinnelige vinduene.

## Byantikvarens momentliste for gode vinduskopier

De nye yttervinduene skal samsvare med de opprinnelige på følgende punkter:

- **Rammeinndeling (krysspост, T-post, osv.)**
- **Slagretning og hengsling**
- **Proporsjoner og dimensjoner: karmen, poster, rammer og sprosser**
- **Plassering i vegglivet**
- **Innfesting i vegg (innpussing i murvegg, riktige lister mv.)**
- **Materialbruk (treverk må ikke byttes ut med aluminium eller plast)**
- **Montering av glass med kittfals (ikke glasslister av tre eller aluminium)**
- **Eventuell overfals mot midtposter og karmen (falsk overfals mot bunnkarm kan være aktuelt)**
- **Ingen/liten spalte mellom bunnramme og bunnkarm**
- **Hengsler og beslag**
- **Fargesetting (hengsler, beslag og kittfals males som resten av vinduet)**

Dessuten er det ønskelig med:

- **Riktige profiler: utvendige karmen, poster, rammer, sprosser og gerikter**
- **Riktig glasstype i yttervindu**

## Bestemmelser i plan- og bygningsloven som berører utskifting av vinduer

### § 29-2. Visuelle kvaliteter

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

### § 31-1. Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk.

Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende.



*Ulovlig vindusutskifting. Her ser vi tydelig hvordan fasaden endrer karakter etter at man har skiftet det opprinnelige vinduet med en dårlig kopi.*



*Isokittvinduet, Termokittvinduet e.l. kan være en god løsning dersom de opprinnelige vinduene allerede er skiftet ut.*

Forbedringspotensialet er stort når mange 2. generasjonsvinduer i årene som kommer må skiftes ut fordi de er ødelagte p.g.a. dårlig materialkvalitet, punkterte isolerglass osv. Å sette opp en god bestilling på nye vinduskopier kan være utfordrende fordi det er mange forhold å ta hensyn til. Byantikvaren har derfor utarbeidet en momentliste for nye og gode 3. generasjonsvinduer. Der det ikke er bevarte originalvinduer å kopiere, må man se på vinduene i tilsvarende hus. F.eks. ligner murgårdsvinduer hverandre mye, selv om det forekommer visse variasjoner.

En relativt ny isolerglassløsning til bevaringsverdige bygninger er vinduer som Termokittvinduet og Isokittvinduet. Disse består av et 2- eller 3-lags isolerglass som er montert i et spor i vindusrammen og forseglet med syntetisk kitt slik at vinduet fremstår som et tradisjonelt vindu med kittfals. Denne løsningen er et interessant kompromiss mellom godt utseende, enkel drift og rasjonell, moderne produksjon for sprosseløse 3. generasjonsvinduer.

### Søknadsplikt

For at vindusutskifting ikke skal være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, må de nye vinduene ha lik utforming som de eksisterende, eventuelt være en tilbakeføring til opprinnelig situasjon. Byantikvarens momentliste. Dersom vinduskopiene ikke er gode nok, risikerer tiltakshaver at det blir gitt pålegg om utskifting til bedre kopier. Det er derfor viktig å sørge for at kvaliteten på vinduene er god nok før de bestilles.



Besøksadresse: Maridalsveien 3  
Postadresse: Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo  
E-postadresse: postmottak@bya.oslo.kommune.no  
Internettadresse: www.byantikvaren.oslo.kommune.no  
Telefoner:  
Oslo kommunes sentralbord 02180  
Byantikvarens publikumsservice 23 46 02 95  
Åpningstider: Resepsjon: kl. 08.00 - 15.30  
Kundemottak tirsdag - torsdag kl. 09.00 - 11.30 og 12.15 - 15.00

I bygninger som er regulert til spesialområde bevaring, eller hensynssone med bevaringsbestemmelser etter plan- og bygningsloven vil utskifting av gamle vinduer som oftest være søknadspliktig. For bygninger oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig er det ikke tillatt å skifte ut vinduer med nye vinduer som ikke er gode kopier av de eksisterende. Utskifting vil normalt ikke bli anbefalt av Byantikvaren. Det vises til plan- og bygningsloven § 31-1 Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk og § 29-2 Visuelle kvaliteter.

Standardproduktene fra de store vindusprodusentene innfrir ikke Byantikvarens momentliste. Blant de største utfordringene er glass innfestet med kittfals i ytre ramme. Kittfals innebærer enten en tradisjonell løsning med utadslående ytre rammer og innadslående varevinduer, eller en koblet løsning med enkelt glass i de ytre vindusrammene. Nye standardvinduer har isolerglass festet til rammen med glasslister i tre eller aluminium. Standardvinduet avviker som oftest også i forhold til mange av de andre momentene, som for eksempel rammedimensjoner, hengsling og farger.



Løse sprosser faller ofte av etter noen år. Derfor må srossene være gjennomgående og med kittfals.

## Hvor kan du lese mer?

*Center for Bygningsbevaring (tidligere Raadvad-centeret): Anvisningsblader og annen nyttig informasjon om vinduer: <http://byggningsbevaring.dk/default.asp?pid=196>*

*Drange, Aanensen, Brønne: Gamle trehus, Universitetsforlaget, 1994*

*Elgstrøm, Svendsen: Vinduer - Bevaring eller utskifting, Arkitektur Forum, 1999*

*Fortidsminneforeningen: Gode råd om gamle vinduer, 1997*

*Korsaksel, Stige: Vinduer – bevaring og kopiering: Artikkel i Fortidsminneforeningens årbok 2008*

*Riksantikvaren: Informasjonsark 3.8.1 Vedlikehold av vinduer, 1996*  
*Riksantikvarens informasjon om kulturminner: <http://www.riksantikvaren.no>*

*SINTEF Byggforsk, Byggforskserien Byggdetaljer:*  
*533.102 Vinduer - Typer og funksjoner*  
*533.109 Lydisolasjonsegenskaper til vinduer*

*SINTEF Byggforsk, Byggforskserien Byggforvaltning:*  
*733.109 Forbedring av lydisolasjonen til eksisterende vinduer*  
*733.161 Eldre vinduer – Vindusformer og materialer del 1 og 2*  
*733.162 Utbedring av eldre trevinduer*  
*733.301 Vedlikehold av vinduer og ytterdører av tre*

*SINTEF Byggforsk: Rapport Energieffektive bevaringsverdige vinduer 2012*

*Vadstrup: Energiforbedring af gamle vinduer, Center for Bygningsbevaring i Raadvad, 2010*

*Dette informasjonsarket er utarbeidet av André Korsaksel og Morten Stige, Byantikvaren i Oslo 2014*



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 16.06.25

Selskapsnummer: 4008 Selskapsnavn: AS MAGNUS BERGS GATE NR 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.