NORDVIK

Bjerregaards gate 28C

1 soverom | 68 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Bjerregaards gate 28C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lys & innbydende 2-roms med attraktiv beliggenhet - Generøs takhøyde på 2,8meter & unik kakkelovn - Parklignende bakgård

Prisantydning	**6 900 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**7 183 197,-**
Fellesgjeld	**281 817,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 770,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1926**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

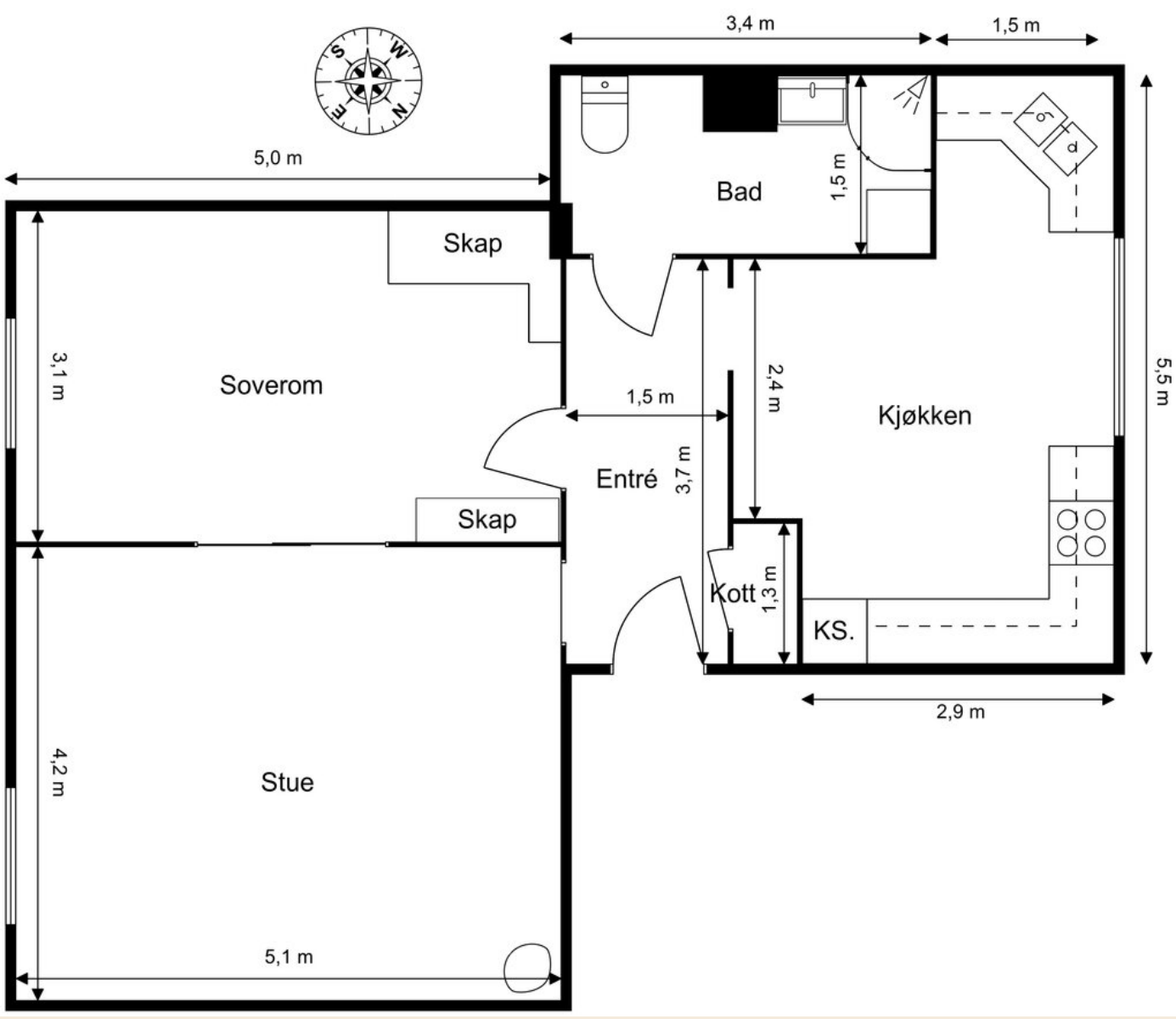
Anders Kanck har gleden av å presentere Bjerregaards gate 28C! En lys og innbydende 2-roms leilighet med god planløsning og gjennomgående fine overflater, beliggende sentralt og attraktivt på St. Hanshaugen. Boligen byr på et trivelig kjøkken med spiseplass og en romslig stue med generøs takhøyde på ca. 2,8 meter, store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys og en unik kakkelovn som gir stuen et særpreget og lunt uttrykk.

Området er svært populært med St. Hanshaugen park like ved, samt kort gangavstand til Grünerløkka, Bislett og sentrum. Her har du et rikt utvalg av kaféer, restauranter, butikker og treningsmuligheter, samt svært gode kollektivforbindelser. En attraktiv bolig med en beliggenhet som kombinerer byliv og grønne omgivelser.

Velkommen!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 3 kvm





Det er montert en kakkelovn i stål i stuen, som både gir effektiv oppvarming og skaper en lun og hyggelig stemning på kjøligere dager.





Leiligheten har en generøs takhøyde på 2,8 meter!

Rommet har en behagelig atmosfære med god plass til både sofagruppe og øvrig møblement, og egner seg perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster.







De profilerte frontene, enkelte med glassfelt, gir kjøkkenet et klassisk og tidløst uttrykk, mens benkeplaten i heltre tilfører varme og karakter.





Lyst og trivelig kjøkken, med en god planløsning som gir både funksjonalitet og hyggelige soner for matlaging og samvær.

Fliser over benkeplaten gir et stilrent og praktisk uttrykk. Rommet har en hyggelig spiseplass ved vinduet, som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig atmosfære.















Badet er praktisk innredet og har flislagte gulv og vegger som gir et helhetlig og slitesterkt uttrykk.





Rommet er utstyrt med dusjhjørne med skyvedører, veggmontert toalett samt servantskap med hvit servant og tilhørende blandebatteri

Det er også opplegg for vaskemaskin, noe som gir en funksjonell og plassbesparende løsning. Badet har naturlig ventilasjon og takess i himlingen.



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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0105/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bjerregaards gate 28C, 0172 OSLO
Gnr 218, bnr 66 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 24 i Ungers Gate Borettslag, org.nr. 952769685

Selger
Margrethe Meiner

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)
281 817,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 181 817,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 183 197,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 192 697,- (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
1926

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 76 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 68 kvm.
BRA-e: 1 kvm. Kott
Total BRA: 69 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Entre, stue, kjøkken, bad, soverom og et kott på 1 kvm. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 3 kvm og en loftsbod på 4 kvm.

Standard
Kjøkken:
Lyst og trivelig kjøkken, med en god planløsning som gir både funksjonalitet og hyggelige soner for matlaging og samvær. De profilerte frontene, enkelte med glassfelt, gir kjøkkenet et klassisk og tidløst uttrykk, mens benkeplaten i heltre tilfører varme og karakter. Det er godt med skap- og benkeplass, og kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Over kokesonen er det kullfiltervifte, og det er installert komfyrvakt for økt sikkerhet. Dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri gjør kjøkkenarbeidet praktisk i hverdagen. Fliser over benkeplaten gir et stilrent og praktisk uttrykk. Rommet har en hyggelig spiseplass ved vinduet, som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig atmosfære.

Stue:
Pen og romslig stue, med god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Rommet har en behagelig atmosfære med god plass til både sofagruppe og øvrig møblement, og egner seg perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. De lyse overflatene og det gjennomgående gulvet gir et stilrent og harmonisk uttrykk, samtidig som den klassiske himlingen tilfører rommet særpreg og karakter. Det er montert en kakkelovn i stål i stuen, som både gir effektiv oppvarming og skaper en lun og hyggelig stemning på kjøligere dager.

Bad:
Badet er praktisk innredet og har flislagte gulv og vegger som gir et helhetlig og slitesterkt uttrykk. Det er behagelig gulvvarme som bidrar til økt komfort i hverdagen.
Rommet er utstyrt med dusjhjørne med skyvedører, veggmontert toalett samt servantskap med hvit servant og tilhørende blandebatteri. Det er også opplegg for vaskemaskin, noe som gir en funksjonell og plassbesparende løsning. Badet har naturlig ventilasjon og takess i himlingen.

Soverom:
Soverommet fremstår som lyst og rolig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har en behagelig atmosfære og god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. De lyse overflatene og den klassiske himlingen gir et harmonisk uttrykk, samtidig som rommets utforming gjør det enkelt å innrede etter egne ønsker. Det er gode oppbevaringsmuligheter med garderobeløsning.

Entré:
Entréen gir et godt førsteinntrykk med lyse overflater og en luftig atmosfære. Det er god plass til oppbevaring og møblering, og planløsningen gir enkel adkomst til boligens øvrige rom. Her er det installert porttelefon, og sikringsskapet er plassert i entréen for enkel tilgjengelighet.

Overflater:
Gulv: Laminat, tregulv i kott og fliser i entré og bad. Badet har gulvvarme.
Vegger: Malte overflater og fliser på bad.
Himling: Malte flater. Takhøyden er målt til 2,80 meter i kjøkkenet.

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/.

Modernisering og påkostninger
2023:
Selger har informert om at vinduer er skiftet og at arbeid er utført av VD Montasje.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Gjennomført tilsyn 11.02.2026. Ingen avvik avdekket på fyringsanlegget.
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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se tidligere salgsoppgave fra 2021.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte
Bygget:
- Leilighet er oppført i én etasje
- Grunnmur er oppført i støpt betong
- Veggkonstruksjon er oppført i betong/murkonstruksjon og er utvendig pusset
- Taket er et saltak og taksten
- Etasjeskille er et trebjelkelag
- Vinduer med 3-lags isolerglass, datert 2023

Leiligheten:
- Entrédør med brann- og lydklassifisering EI-30 og dB-35
- Innvendige dører med 3-speils malt overflate
- Det er montert en kakkelovn i stål i stuen

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører:
- Skyvedør mellom stue og soverom er noe hard å åpne/lukke.

Takkonstruksjon og loft:
- Det er registrert fuktmerker på innvendige overflate.
- Det er registrert utette gjennomføringer i konstruksjonen da det registreres fuktmerker rundt vindu og gjennomføringer i taket.

Etasjeskille og gulv på grunn:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Manglende feielist på kjøkken.

Ildsted/skorstein:
- Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Kjøkken: Overflater og innredning
- Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid. Det er konstatert at overflatene har enkelte skader og fuktmerker.

Kjøkken: Avtrekk
- TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Avløpsrør:
- Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vannledninger:
- Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer. Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling over taket

Bad: Membran, tettesjikt og sluk
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet

Bad: Sanitærutstyr
- Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Skyvedør til dusjen mangler fest i bunn og henger løst.
- Det registreres mindre fuktsvelling i bunn på servantskapet.
- Utettheter mellom dusjslange og hode.

Bad: Ventilasjon
- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Bad: Overflater
- Badet har en eldre overflate. Det registreres større sprekker i veggfliser og gulv. Det registreres riss og sprekker i fuger.
Anbefalte tiltak overflater:
- Med bakgrunn i registrert avvik må det påregnes oppgradering av overflaten på badet. Kostnad er kun basert på utskifting av overflater, men i forbindelse med en slik oppgradering bør membran og rør skiftet. Det anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjon med bakgrunn i sprekkene som er registrert på gulv og vegg. Det kan ikke utelukkes at konstruksjonen må forsterkes.
Kostnadsestimat overflater: 100 000 - 200 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder:
- Det blir ikke registrert noen bereder i boligen og plassering av denne er ukjent.

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.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

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 følgende oppvarmingskilder:

- Panelovn
- Peis
- Varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 896 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 770,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, bredbånd, festeavgift, trappevask, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift- og vedlikehold, forretningsførerhonorar og dugnadsbidrag.

Herav:
Dugnadsbidrag: 83,-
Felleskostnader: 3 687,-
Bredbåndsavgift: 232,-
Avdrag IN-lån: 554,-
Renter IN-lån: 1 214,-

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

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 819 809,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 279 234,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har avtale med Telia for leveranse av fibernett (avtale reforhandlet fom. mai 2025). TV kan bestilles separat av hver enkelt andelseier.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 71 boenheter, hvor hver boenhet har én stemme, og 171 andeler.

EIENDOMMEN
Byggeår 1933 iht EDR. (1928 iht styret)
Tomten er festet. Festetiden er 70 år og regnes fra 01.11.1951. Festeavtalen ble forlenget med samme vilkår i 2021.

FELLESGJELD
Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler / seksjoner.

NÆRINGSLOKALE
Borettslaget eier et næringslokale som er for utleie.

FELLESKOSTNADER
Felleskostnader justeres årlig i januar med 2% jf. vedtak på generalforsamling 2017. Informasjon om dette vedtaket kan fås på forespørsel til styret.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til porter og inngangsdør, bestilles hos styret. Navnelapper til ringeklokke printes på spesialpapir ved vaktmester, og bestilles sammen med postkasseskilt hos styret. Nøkler til postkasser må files hos nøkkelsmed, evt byttes til ny lås bestilt fra leverandør av postkassene via styret for andelseiers regning.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger for større vedlikehold/rehabiliteringer foretatt de siste årene. 2023/2024: utskifting av vinduer (finansiert med låneopptak)

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE
Ungers gate borettslags får utført vaktmestertjenester fra Espen Lie Eiendomsservice, ved Lars Andreas Grimsgård. Vaktmesteren kan treffes på lgrimsgard@me.com.
Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til renovasjonsoppfølging, plenklipping, løpende vedlikehold/tilsyn av fellesområder med lys og vannanlegg. Styret har tett samarbeid med vaktmester vedrørende opprettholdelse av høyest mulig brannsikkerhet. Ungers gate borettslag har avtale med renholdstjeneste med Rene Trapper. Renholdet skjer i ukens første halvdel. Rene trapper står for gulvmattehåndtering.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 281 817,-pr. 25.02.2026
Avdrag: Kr 554,-
Rentekostnader: Kr 1 214,-

Borettslaget har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 16368692895.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning. Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Lånenummer: 16368692895, DNB Bank ASA
Annuitetslån: 2 terminer per år.
Rentesats per 25.02.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 267
Saldo per 25.02.2026: 20.225.236,-
Andel av saldo: 281 817,-
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.04.2048)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Borettslaget har en utredning rundt å oppgradere det elektriske anlegget. Det vil si å bytte ut alle el-skap i kjeller for økt strøm-kapasitet inn til leilighetene. Det er kun utredning i 2025, og vil evt. komme opp til avstemning rundt årets generalforsamling.

Fellesformue
Kr 29 134,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et resultat på 608 253,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 78820547

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 412 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er festet. Festetiden er 70 år og regnes fra 01.11.1951. Festeavtalen ble forlenget med samme vilkår i 2021.

Festekontrakten forlenges på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til borettslaget eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven §36.
Videre er det varslet at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 01.11.2021. I følge tomtefesteloven §15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 01.12.2011. Ny årlig festeavgift fra 01.11.2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 108 000,-. Endringen i konsumprisindeksen per 01.12.2011 - 01.11.2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10.12.2021.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen med parken som nærmeste nabo. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken og Iladalen frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000 og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til boligen. Kiellands Hus er like i nærheten med matvarebutikk, frisør, bokhandel, blomsterbutikk, kaféer, bensinstasjon, restauranter m.m. Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri. Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Rett ved leiligheten ligger Telthusbakken, like nedenfor Gamle Aker kirke. Telthusbakken er preget av lav, gammel trehusbebyggelse, hovedsakelig fra første halvdel av 1800-tallet.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett/Ila/Ringnes Park, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane og lekeplasser. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Man kan gå koselige turer langs Akerselva helt fra Maridalen til Bjørvika. For naturopplevelser i skog og mark er Maridalen, i sykkelavstand, et populært utfartssted hele året.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21, 26 og 37 er i umiddelbar nærhet. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn.

OsloMet på Bislett ligger kun ca. 10 minutters gange. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand fra boligen.

Boligen ligger i et svært barnevennlig sameie med nærhet til flere barnehager i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.09.1928.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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/

Pågående byggesaker:
- Bjerregaards gate 30C - innvendig ombygging og bruksendring av bod - H0201. Saksnummer: 202511770
- Bjerregaards gate 29 H - bruksendring og oppdeling av leilighet. Saksnummer: 202512116
- Waldemar Thranes gate 19A-B - innvendig rehabilitering av skorsteiner. Saksnummer: 202504156
- Hans Ross' gate 3 - utskifting av heis. Saksnummer: 202515528

Boplikt
Det er ikke boplikt 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:

952769685/24:
26.02.2026 - Dokumentnr: 221644 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av

fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 5 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Private visninger GRATIS. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 800,-

Samlet skal selger betale kr. 126 575,- 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 24. mars 2026

Megler
Anders Diep Kanck, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91312549

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bjerregaards gate 28C

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 412 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

IIa skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	21 min 1.6 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Edvard Munch videregående skol...		10 min

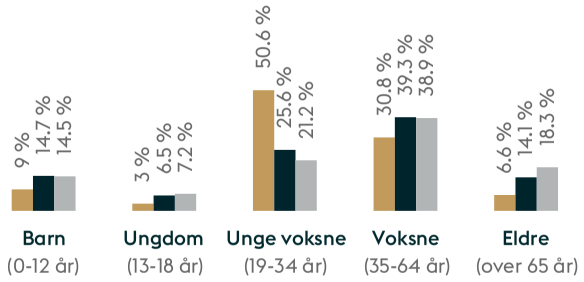
Offentlig transport

Falck Ytters plass	Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.2 km
Holbergs plass	Linje 17, 18, 19	10 min 0.9 km
Stortinget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år)	29 barn	3 min 0.2 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	39 barn	3 min 0.2 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1...	51 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamle Aker/St. Hanshaugen	4.172	2 820
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Falck Ytters plass	2 min
Ila skole	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	3 min
SiO Athletica Vulkan	8 min

«Folk er vennlige og det er et godt samhold :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget 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 2026

Bjerregaards gate 28C

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 412 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

IIa skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	5 min / 0.4 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	10 min / 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	13 min / 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	13 min / 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	21 min / 1.6 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	7 min / 0.6 km
Edvard Munch videregående skol...		10 min

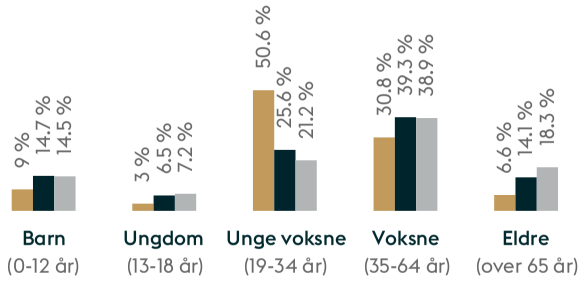
Offentlig transport

Falck Ytters plass	Linje FB5A, FB5B, 21	2 min / 0.2 km
Holbergs plass	Linje 17, 18, 19	10 min / 0.9 km
Stortinget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min / 1.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	19 min / 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min / 2.4 km

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år)	29 barn	3 min / 0.2 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	39 barn	3 min / 0.2 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1...	51 barn	6 min / 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamle Aker/St. Hanshaugen	4.172	2 820
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Falck Ytters plass	2 min
Ila skole	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	3 min
SiO Athletica Vulkan	8 min

«Folk er vennlige og det er et godt samhold :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget 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 2026

Bjerregaards gate 28C 0172 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1926
BRA:	75 m^2
BRA-i:	68 m^2
Rapportdato:	5.3.2026 (Gyldig til 5.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	1	10	1	1

Supertakst

GNR: 218 BNR: 66 ANR: 24

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Bjerregaards gate 28C
0172 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40511

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	Sprekker i fliser og fug. Se ytterligere beskrivelse under punktet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Skyvedør mellom stue og soverom er noe hard å åpne/lukke.
Takkonstruksjon og loft: Felles	Fuktmerker og utette gjennomføringer i konstruksjonen.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det registreres skjevheter i etasjeskillet.
Kjøkken - Overflater og innredning	Eldre kjøkken med bruksmerker/skader.
Kjøkken - Avtrekk	Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Avløpsrør	Eldre avløpsrør.
Vannledninger	Eldre vannledning og manglende avrenning til avløp på åpen rørfordeling.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Se ytterligere beskrivelse under punktet.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det blir ikke registrert noen bereder i boligen og plassering av denne er ukjent.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende: (Det er benyttet tegninger datert 1923.)
Badet er utvidet inn mot kjøkkenet.
Kott er gjort mindre og det var tidligere en vegg med døråpning på kjøkkenet, veggen er fjernet.

Det er utført bruksendring fra tilleggsdel/kott til hoveddel/kjøkken. Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Det må kjøpes nytt brannslukningsapparat i henhold til forskriften.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.3.2026

Rapportdato
5.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Margrethe Meiner**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Leietaker.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel**
Firma: **Komplett taksering AS**
Tittel: **bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring**

Telefon: **90949280**
Epost: **kristoffer.m@fidens.no**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bjerregaards gate 28C, 0172 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	218	Bruksnr:	66	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	24	Leilighetsnr:	H0402		

Byggeår: **1926**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/murkonstruksjon og er utvendig pusset. Taket er et saltak og taksten. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Selger har fremlagt dokumentasjon på at det har vært tilsyn på fyringsanlegget datert. 11.02.2026. Tilsynet ble utført av Brann- og redningsetaten. Ingen avvik ble avdekket.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Selger har informert om at vinduer er skiftet og at arbeid er utført av VD Montasje.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**68**	**68** Romfordeling: Entré, kjøkken, bad, soverom og stue.	**0**	**0**	**0**
Loft	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Kjeller	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**75**	**68**	**7**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 3 m² (medtatt som BRA-e).
Loftsbod med skråtak med et gulvareal på ca. 7 m² og et måleverdig areal på ca 4 m² (medtatt som BRA-e). Grunnet takhøyde under 190 cm er ikke deler av arealet måleverdig.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med treramme og 3-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering EI-30 og dB-35. Innvendig dører med 3-speils malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datert 2023. Entrédør er byttet etter byggeår. Ukjent årstall. Ukjent alder på innvendig dører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Skyvedør mellom stue og soverom er noe hard å åpne/lukke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å justere/smøre skyvedør for å bedre funksjonaliteten.	

6.2 Takkonstruksjon og loft: Felles

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Takkonstruksjon er en risiko konstruksjon og er nevnt da leiligheten har nær tilknytning til leiligheten.

Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater. Forholdet vurderes å kunne skyldes lekkasjer eller kondensering.
Det er registrert utette gjennomføringer i konstruksjonen da det registreres fuktmerker rundt vindu og gjennomføringer i taket. Svekket tetting reduserer konstruksjonens beskyttelse mot fukt og luftlekkasjer og kan føre til skjulte skader over tid.

Det er gjort stikkprøver på enkelte fuktmerker i overflaten. Det er benyttet fuktmåler med pigger. Det registreres en fuktprosent på 10,4 %.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jeg anbefaler å kontakte styret for å høre om hvilke tiltak som er gjort og hva som vurderes videre rundt registrerte avvik.
Jevnlig kontroll av overflater anbefales. Om forholdet utvikler seg må det gjøres tiltak på registrerte avvik.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter og 15 - 30 mm over hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Manglende feielist på kjøkken.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 23 mm over hele rommet og ca. 18 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.
Montering av manglende feielist bør påregnes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.
Det er konstatert at overflatene har enkelte skader og fuktmerker.

Merknad: Det anbefales lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Kjøkken beskrivelse:
Eldre kjøkken med profilerte fronter og front med glass, heltre benkeplate med dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Komfyrvakt.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Info: Avtrekk er testet med papir og fungerer.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende: (Det er benyttet tegninger datert 1923.)
Badet er utvidet inn mot kjøkkenet.
Kott er gjort mindre og det var tidligere en vegg med døråpning på kjøkkenet, veggen er fjernet.

Det er utført bruksendring fra tilleggsdel/kott til hoveddel/kjøkken. Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,78 m.
Stue: 2,77 m.
Soverom: 2,76 m.
Bad: 2,38 m.
Kjøkken: 2,80 m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Det må kjøpes nytt brannslukningsapparat i henhold til forskriften.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Ukjent alder og omfang.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering av kjøkken/bad vil det være naturlig med utskifting av eldre avløpsrør, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. (ukjent alder og omfang)	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling over taket.

Info:
Stoppekran er montert over himlingen på badet. Stoppekran fungerer. Det må påregnes å benytte en stol/eller stige for å nå stoppekranen.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det anbefale så installere automatisk vannstopper tilknyttet åpen rørfordeling over himlingen på badet. Dette for å sikre automatisk avstengning av vannet ved en eventuelle lekkasje og hindre skader på nærliggende konstruksjon.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll med sak avsluttet. Kontrollen ble utført av Elvia - 02.01.2025. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Manglende oppdatert kursfortegnelse. Anlegget har ingen samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Kursfortegnelse bør oppdateres i samsvars med sikringer.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det blir ikke registrert noen bereder i boligen og plassering av denne er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å lokalisere bereder og gjennomfører kontroll av denne. Tiltak må vurderes etter kontroll.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Naturlig ventilering med spalteventil i vinduskarm, var vanlig ved byggeår men oppfyller ikke dagens krav.

6.11 Våtrom: Bad





Overflate

Beskrivelse av overflate
Eldre bad med flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Iht tidligere salgsoppgave er badet oppgradert i regi av borettslaget i 2005.
En flis i dusjen er skiftet etter badet ble oppgradert. Ukjent når dette ble utført.
Det er ikke kjent med ytterligere arbeid etter denne perioden.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-3**

Badet har en eldre overflate. Det registreres større sprekker i veggfliser og gulv. Det registreres riss og sprekker i fuger.
Sprekkene kan tyde på setningsskader i konstruksjonen/bygget.

Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 17 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
Det er en mulighet for at det kan oppstå vannlekkasje på våtrommet der vannet ikke vil ledes mot sluket. Det registreres en svanke i gulvet i området mellom sjakt og dør.
Det er registrert at enkelte fliser har bom (hulrom under). Det er påvist misfarging/svertesopp i silikonfuger i dusjen. Sprekt silikonfug overgang gulv/vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Med bakgrunn i registrert avvik må det påregnes oppgradering av overflaten på badet. Kostnad er kun basert på utskifting av overflater, men i forbindelse med en slik oppgradering bør membran og rør skiftet. Det anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjon med bakgrunn i sprekkene som er registrert på gulv og vegg. Det kan ikke utelukkes at konstruksjonen må forsterkes.

Kostnad over oppgradering av badet i sin helhet vil ligge mellom 200 000 - 500 000. Dette er basert på nøktern renovering. Anbefaler å innhente flere tilbud og at arbeide blir dokumentert.

Kostnadsestimat overflater	**100 000 - 200 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern, Plast

Hovedsluk i støpejern. Hjelpesluk i plast.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.
Det anbefales å installere et dusjkabinett med direkte avløp til sluk for å begrense overflater for belastning med fritt vann, frem til badet er oppgradert. Membranen har usikker fremtidig funksjon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyrt med dusjhjørne med fastmontert gulvskinne med skyvedør og blandebatteri fra Oras. Opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, servantskap med hvit servant og blandebatteri. Rommet har naturlig ventilering.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Skyvedør til dusjen mangler fest i bunn og henger løst.
Det registreres mindre fuktsvelling i bunn på servantskapet.
Utettheter mellom dusjslange og hode.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Dette for å sikre automatisk avstengning av vannet ved en eventuell lekkasje fra sisterne og hindre skader på bakenforliggende konstruksjon.
Utbedring av skyvedør gjøres ved behov.
Strakstiltak anses ikke som nødvendig på servantskap. Utbedring/utskifting gjøres ved behov.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Hullet er tatt fra kjøkkenet inn mot våtsone/dusjen.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 49,6%.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

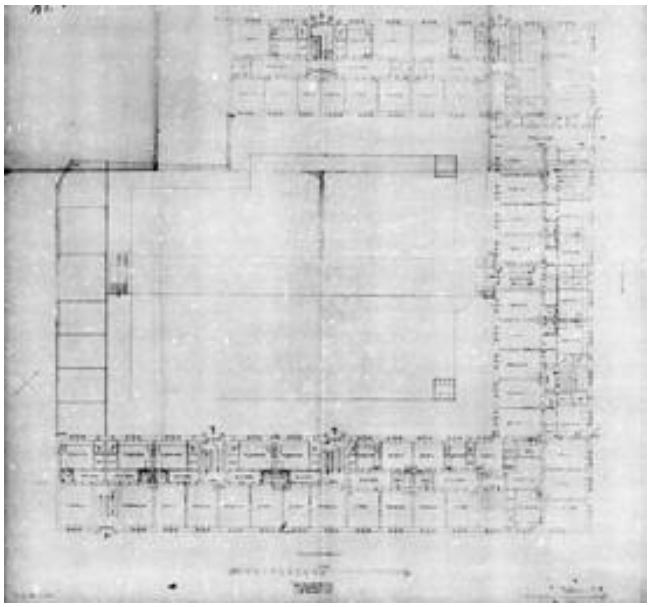
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

4. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Margrethe Meiner	9578-5999-4-2690320	2026-02-26 10:45:45

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
26. feb. 2026

Oppdragsnummer
5-0105/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjerregaards gate 28C, 0172 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Margrethe Meiner

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2021

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: 78820547
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
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?
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: Byttet vinduer i 2023. VD Montasje

---

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

Eventuell kommentar: Gjennomført tilsyn 11.02.2026. Ingen avvik avdekket på fyringsanlegget.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se tidligere salgsoppgave fra 2021

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

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0105/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Margrethe Meiner	**2026-02-26**

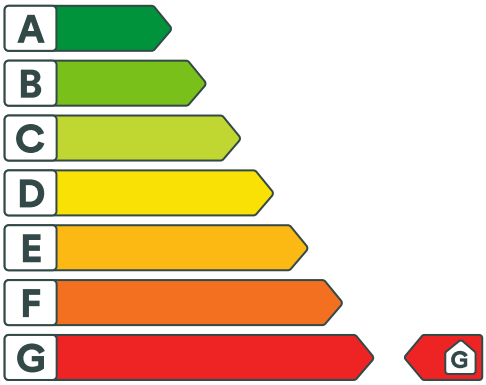
Identifikasjon

Margrethe Meiner

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



Adresse **Bjerregaards gate 28C, 0172 OSLO**	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269629**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80535821**
Gårdsnummer **218**	Bruksnummer **66**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



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 **1926**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **336,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **336,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 896 kWh**



Bjerregaards gate 28C, 0172 OSLO

Detaljering

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

Bjerregaards gate 28C, 0172 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....Boliglaget..Bjerregaardsgt...28,30.og.Wm..Thranesgt..21,..23..

en del av eiendommen .....

Denne har fått .matr.nr..28,30.til.Bjerregaardsgt..og.21,23.til.Wm..Thranesgt.

og er .3817.3... m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være ....70..... år og regnes fra ...1/11..1951. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ,. 1146,-..... beregnet etter ..3%... pst. av grunnprisen kr. ...10,-..... pr. m_2 ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5. og 1/11 og første gang .1/5.1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringer omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 1200. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavigften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den

Som fester:
Boliglaget
Bjerregaardsgt. 28-30
Wm. Thranesgt. 21-23

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning 3.linje) skytes inn:"
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørselers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett åre forbehold og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 344.800,- og kr. 781.700,- begge til den Norske Kreditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Boliglaget
Bjerregaardsgt. 28-30
Wm. Thranesgt. 21-23

I forbindelse med utvidelse av Wm. Thranesgate er det av Wm. Thranesgt. 21 - 23 utlagt til gaterom h.h.v. 11o,2 m2 og 1o9,9 m2 tilsammen 22o,1 m2. Festerumlaget reduseres derfor med kr. 22o1,- slik at den i § 3 nevnte festeavgift nedsettes med kr. 66,- til kr. 1ofo,- pr. år med virkning fra 1/1o.1957. Nærværende festekontrakt avlyses for den utlagte gategrunn.

Oslo, den 27 FEB 1958

For festet:

Boligl.aget Bjerregaard... Wm. Thranesgt. 21-23

Styrets formann

For Oslo kommune:

Boligrådmannen

6.H. Gjerløffn.

3.817.3
- 220.1
= 3.597.2

Tillegg til § 7.

"Efter annen setning 3.linje) skytes inn:"
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørselers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett år for forhållen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioriteto pantobligasjoner på henholdsvis kr. 344.800,- og kr. 381.700,- begge til den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Boliglaget
Bjerregaardsgt. 28-30
Wm. Thranesgt. 21-23

VELKOMMEN TIL

Ungers gate borettslags

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 06.05.2025, kl. 18:00

Sted: I næringslokalet på hjørnet

NB! Fint om noen tar med en en krakk el., da det er det er litt begrenset med sitteplasser.

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

Fullmakt kan også sendes digitalt til styret: ungersgate@gmail.com og

må være sendt/registrert FØR møtestart.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Ungers gate borettslag tirsdag 06.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Ungers gate borettslag

Tirsdag 06.05.2025, kl 18:00
I næringslokalet på hjørnet

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Ungers gate borettslag

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 250.000,-

Generalforsamlingen bør vurdere et tilleggs-honorar pga. den store arbeidsbelastningen styret har hatt i forbindelse med utleie og oppussing av næringslokalet, samt oppfølging etter overtakelse.
Et forslag er størrelsesorden på ca. kr 60.000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om næringslokalet -

Orientering om prosessen fra start til endelig resultat i næringslokalet.

4.2 Orientering fra styret om bygårdens strømkapasitet -

Borettslaget kan få en utfordring med kapasiteten inn til andelene og bør søke om økt tilførsel.

Styret orienterer om prosess og kostnad.

4.3 Lydisolering/brannskiller

Det er lydt mellom mange av andelene i bygården:

Hva er interessen for at styret i neste periode skal jobbe med innhenting av informasjon rundt ekstra isolering i etasjeskillene/vegger??

Dette kan mulig styrke øke brannsikkerheten ved at spredningsrisikoen minsker.

Forslag til vedtak: Det foretas en uformell avstemning for å se interessen hos andelseierne.

4.4 Komitèarbeid

For å få gjennomført enkelte 'operasjoner' i borettslaget, tenker vi på å opprette arbeidsgrupper/komitèer for interesserte.

Vi orienterer om tankene bak -

5. Forslag til vedtak

Saker til votering/avstemming under generalforsamling

5.1 Forslag til leiekostnad for parkering av motorisert kjøretøy

Styret vurderer løpende bruken av fellesområdene i bakgården. Her også kapasiteten til god og sikker sykkelparkering, men også det at motoriserte kjøretøy parkeres vederlagsfritt i bakgården.

Leieinntekter kan øremerkes utbedring av sykkelparkering eller andre prosjekter i hagerommet.

Forslag til vedtak:

GF vedtar/vedtar ikke

at styret utarbeider/sette en leiesum per sesong for motorisert kjøretøy eid eller leid av andelseier.

Vilkår for plass, er at kjøretøyet er i bruk under sesongen.

Det søkes til styret om plass innen xx dato.

Leiesum tillegges andelseiers faktura for felleskostnad.

Styrets innstilling: Styret foreslår at det settes en leiesum per sesong for motorisert kjøretøy eid eller leid av andelseier.

Vilkår for plass, er at kjøretøyet er i bruk under sesongen.

Det søkes til styret om plass innen xx dato.

Leiesum tillegges andelseiers faktura for felleskostnad.

5.2 Brannvarslingsanlegg og tilkobling til OBRE

Bør borettslagets brannvarslingsanlegg være direkte tilkoblet Oslo Brann & Redning?

Direkte tilkobling koster borettslaget en etablerings- og årsavgift.

Ved utrykning vil et beløp belastes andelseier eller UBRL hvis i fellesområder.

https://www.oslo.kommune.no/brannvern-ildsted-og-feiing/alarmtilkobling-til-110-sentralen/

Forslag til vedtak: GF ønsker / ønsker ikke direkte tilkobling

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Styreleder - ikke på valg

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Kristine Lippestad

Styremedlemmer som ikke er på valg: Ole Andreas Sandring, Louise Odden og Daniel Moldstad

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:
Synne Grønboengen
Øyvind Bjørnson Lunke
Åsmund Olason

6.4 Valg av valgkomité for 1 år

Følgende har fullført sin periode: Frida Sarto Thorshaug og Sigrid Rask Sørensen

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 28.04.2025

Styret i Ungers gate borettslag

Styreleder, Kristin Helene Randulff Nielsen
Styremedlem, Daniel Moldstad
Styremedlem, Ole Andreas Sandring
Styremedlem, Kristine Lippestad
Styremedlem, Louise Odden
Varamedlem, Åsmund Olason
Varamedlem, Øyvind Bjørnson Lunke
Varamedlem, Synne Grønboengen

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Ungers gate borettslag

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kristin Helene Randulff Nielsen
Styremedlem, Daniel Moldstad
Styremedlem, Ole Andreas Sandring
Styremedlem, Kristine Lippestad
Styremedlem, Louise Odden
Varamedlem, Åsmund Olason
Varamedlem, Øyvind Bjørnson Lunke
Varamedlem, Synne Grønboengen

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på ungersgate@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Ungers gate borettslag

Ungers gate borettslag er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952769685. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 71 boligenheter og 2 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

Vaktmester- og renholdstjeneste

Ungers gate borettslags får utført vaktmestertjenester fra Espen Lie Eiendomsservice, ved Lars Andreas Grimsgård.

Vaktmesteren kan treffes på lgrimsgard@me.com, mob.: 922 44 813

Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til renovasjonsoppfølging, plenklipping, løpende vedlikehold/tilsyn av fellesområder med lys og vannanlegg.

Styret har tett samarbeid med vaktmester vedrørende opprettholdelse av høyest mulig brannsikkerhet.

Ungers gate borettslag har avtale med renholdstjeneste med Rene Trapper. Renholdet skjer i ukens første halvdel. Rene trapper står for gulvmattehåndtering.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Avtalen skal reforhandles/endres høst 2024, da kontrakten utløper start 2025.

Fibernett fra Telia vil være ferdig operativt mai 2025.

Nøkler, skilt

Nøkler til porter og gangsdør, bestilles hos styret.

Navnelapper til ringeklokke printes på spesialpapir ved vaktmester,
og bestilles sammen med postkasseskilt hos styret.

Nøkler til postkasser må files hos nøkkelsmed, evt byttes til ny lås bestilt fra leverandør av postkassene for andelseiers regning. Se bestillingsdetaljer inne i lokket på postkassen din, evt. kontakt styret.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

Om bygården:

Bygården har sentralt varslingssystem med én detektor i hver andel, samt flere i trappeløp, næringslokalet og fellesområder. Dette er ikke koblet direkte til Oslo brann- og redningsetat (OBRE)

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med operativt
manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes skum-/pulverapparat eller husbrannslange.

Vedlikehold av dette tilfaller andelseier.

Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet, da det har vært flere tilfeller av tørrkok.

For borettslaget:

Det er eier av bygget, representert ved styret, som er
ansvarlig for å anskaffe, montere og kontrollere det sentrale utstyret i leilighetene og i

fellesområder.
Styret oppfordrer likevel alle andelseiere til å påse at varsle- og slokkeutstyr er i orden til en hver tid. Se veiledning på brannpanel i oppgangen.

Teknisk support og kontroller gjennomføres av Firesafe AS.

HMS - internkontroll

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

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven
- For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Ungers gate borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 78820547.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2025:

Anbudsrunder bredbånd/fiber/tv, reetablering av kontrakt + etablering av nytt anlegg.

Utleie, oppussing og etablering i næringslokaler.

2024:

Utleie, oppussing og etablering i næringslokaler.

(Vår '24) Ferdigstillelse av arbeidet tilknyttet utskiftning av vinduer i andeler og næringslokale. Reklamasjon og skader.

2023:

(Høst '23) Rehabilitering av pipeløp i 30 C.

Utskiftning av alle vinduer i borettslaget gjennomføres av entreprenør VD Montasje AS, samt teknisk rådgiver Joakim Utne fra Utne Prosjekt AS.
Skiftet ut 2 varmtvannsberedere i WT 21, utført av 24/7 Rørleggervakten.
Utført årlig kontroll av brannannlegget gjennomført av Firesafe.
Årlig kontroll av EL-anlegget gjennomført av Lefdal, samt utbedret avvik.
Bestilt abonnement for fjerning av grafitti fra Rein Tek AS.

2022:

Vedtatt IN-lån under generalforsamlingen i mai 2022, i forbindelse med utskiftning av vinduer.
Byttet branndør etter innbrudd i næringslokalet.
Kjøpt inn hagemøbler til bakgården, med lang livstid.
Ansatt gartner Martine Elise Gran på årskontrakt.

2021:

Reklamert på skader i fasade etter grafittifjerning: dialog med både Stopp Tagging og Malermester Lund i flere runder. Dialog med Lars Grimsgård (vaktmester) om utviklingen over tid.
Kontrollmålinger Radon
Opprettholdt kontakt med sameiet i Waldemar Thranes gate 19 vedr. sprekk i mur som bærer sameiets hageparti. Kostnadene deles likt med Waldemar Thranes gt. 19, etter kommunal oppmåling.

2020:

Fortsette utbedring/iverksettelse av tiltak mot radonstråling: Installering av radonsug i alle kjellerganger, samt radonbrønn i næringslokale. Forlenget avtrekkskanaler og justering av vifter i henhold til resultat av kontrollmålinger. Satt hull i alle boddører for å sikre nødvendig luftsirkulasjon.
Utbedret lekkasje bak trappa til Bjerregaards gate 30 C.
Utbedret lekkasjer rundt piper og takvinduer.
Iverksatt rehabilitering av fasadens nederste del, inklusive vinduskarm i første etasje.
Inngått samarbeid med sameiet i Waldemar Thranes gate 19 vedr. sprekk i mur som bærer sameiets hageparti. Kostnadene deles likt med Waldemar Thranes gt 19, etter kommunal oppmåling.
Utskiftning av dørpumper i alle oppganger og portrom.
Utbedring av gjerde mot fortau Waldemar Thranes gate: skadede bord er byttet, hele gjerdet vaskes og males to strøk i samme farge som vinduskarmer på borettslagets vinduer.
Kartlagt teknisk stand på vinduer basert på 8 stikkprøver i ulike etasjer og avdelinger/sider av bygget: En uavhengig rådgiver fra Obos har utført en tilstandsvurdering av vinduene. Her pekes det hovedsakelig på fuktskader forårsaket av dårlig ventilasjon. Det

anbefales blant annet å male vinduer, og se på løsninger for bedre ventilasjon i leilighetene. Viktigheten av å holde veggventiler i leilighetene åpne, ble særlig fremhevet. Styret har satt i gang arbeid med å male vinduer. Det anbefales også at hver andelseier utfører daglig utlufting.

2019:

Tiltak radon-stråling: Installering av fire radonsug fordelt i avdeling Waldemar Thranes gate og avdeling Bjerregaards gate. Kvalitetssikring av resultater fra oppussing av oppganger.

2018:
Oppussing av oppganger

2017:
Rens av ventilasjonssystem

2013:

Sluttføring av oppussing av indre fasade med riving av brannbalkonger.
Innvendig rehabilitering ved glipestøp av piper i bruk.
Rivning og gjenoppmuring av alle piper over tak, med fjerning av vifter på piper på de 20 første leilighetene.
2012:

Oppussing av ytre fasade.
Omfattende brannsikringstiltak iht brannstrategi utarbeidet av Firesafe AS
Innkjøp, montering og drift av sentralt brannvarslingssystem.

2009:

Sikringsarbeid/-tiltak på kjeller- og loftsdører, samt på øvre smijernsport.
2008:

Oppgradering av bakgården med asfaltering og anlegg av gårdslys.
2005:

Fortsettelse og ferdigstillelse av soilrør og vedlikehold av bad
2004:

Utskifting av soilrør og vedlikehold av bad. Arbeidet ble ikke gjort tilfredsstillende og det ble purret flere ganger.
2003:

Utskifting av soilrør og vedlikehold av bad.
Utskifting av ringeklokkeanlegg.
Installering av bredbånd fra UPC.
Oppgradering av kjøkken i portnerleilighet.

Andre vedlikeholdsprosjekter/oppgaver styret vurderer som viktige og som er under gjennomføring/utføres så snart som mulig:

Gjennomgang av lister og pakninger rundt takvinduer på loftet
Gjennomgang av tetting i overgangen piper/tak
Gjennomgang og tetting av kjellervinduer
Utbedre skur i bakgården: bytte av takpapp, utskiftning av bunnlister, maling.
Utskiftning av låssystemet og callinganlegget.
Utbedring av takvifter.
Optimalisere sykkelparkeringen.
Skifte ut flere av varmtvannsberederne.

Styret fikk i 2014 innhentet en tilstandsrapport utarbeidet av OPAK: dokumentet brukes systematisk som en veileder for ANBEFALT REHABILITERING / STØRRE VEDLIKEHOLD for perioden år 2015 – 2025. Det ses på som en utfordring at borettslagets økonomi ikke gir store handlingsrom, og en stor justering av husleie vil være nødvendig om større prosjekt som f. eks bytte av vinduer, installering av mekanisk avtrekk mm. skal gjennomføres. Utgiftsbegrensninger og avsetninger til «vedlikeholdsfondet» har allikevel gjort det mulig med oppgraderinger.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 12 møter pluss diverse ad hoc-

møter samt befaringer.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm. I tillegg bistand ved akutte saker som vannlekkasjer, branntilløp mm.

28.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Ungers gate borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Avansert elektronisk signatur bankID
OLE ANDREAS SANDRING
2025-04-03 17:10:41 GMT+2
Formål: Signatur
Identitet og samtykke til å signere var bekreftet med BankID

Avansert elektronisk signatur bankID
ALEKSANDER ANDERSEN
2025-04-16 14:08:57 GMT+2
Formål: Signatur
Identitet og samtykke til å signere var bekreftet med BankID

Avansert elektronisk signatur bankID
KRISTIN HELENE RANDULFF NIELSEN
2025-04-16 20:23:48 GMT+2
Formål: Signatur
Identitet og samtykke til å signere var bekreftet med BankID

Avansert elektronisk signatur bankID
KRISTINE LIPPESTAD
2025-04-23 14:41:55 GMT+2
Formål: Signatur
Identitet og samtykke til å signere var bekreftet med BankID

bankID Årsregnsk
Tønset, Tuva Skei

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 241 091	4 401 480	5 181 072	5 101 217
Sum		**5 241 091**	**4 401 480**	**5 181 072**	**5 101 217**
Andre inntekter	2	320 000	0	0	0
Sum andre inntekter		**320 000**	**0**	**0**	**0**
Sum		**5 561 091**	**4 401 480**	**5 181 072**	**5 101 217**
Forretningsførsel og revisjon	3	215 102	203 516	209 700	227 300
Lønn og honorar	4, 5	285 250	353 710	285 250	285 250
Vedlikehold	6	340 261	8 176 204	516 200	510 000
Eksterne tjenester	7	522 330	698 900	462 000	604 000
Kabel-tv og bredbånd		367 493	349 236	367 212	367 492
Forsikring		480 805	441 162	480 805	514 000
Kommunale avgifter		837 501	719 964	832 000	946 000
Festeavgifter		115 220	115 220	120 000	115 220
Brensel og strøm		361 199	373 795	350 000	350 000
Andre driftsutgifter	8	370 562	64 321	45 000	45 000
Sum		**3 895 722**	**11 496 028**	**3 668 167**	**3 964 262**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 665 369**	**-7 094 548**	**1 512 905**	**1 136 955**
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		8 519	0	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 673 888**	**-7 094 548**	**1 512 905**	**1 136 955**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	124 786	103 943	80 000	62 000
Renteinntekter	9	50 854	54 260	0	0
Rentekostnad	10	1 282 957	953 586	1 255 417	1 195 292
Andre finansposter	11	-41 683	-38 749	-20 000	-20 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 065 635**	**-756 634**	**-1 155 417**	**-1 113 292**
Årsresultat	**12**	**608 253**	**-7 851 182**	**357 488**	**23 663**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-1 266 534	-14 539 730	-454 413	-450 286
Opptak lån		0	23 000 000	0	0
Vedlikeholdsfond		0	-600 000	0	0
Andre endringer i disponible midler	12	922 026	0	0	0
Endring i disponible midler	**12**	**263 745**	**9 088**	**-96 925**	**-426 623**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	18, 19	289 586	289 586
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**292 186**	**292 186**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		23 500	12 258
Til gode av forretningsfører		500	100
Forskuddsbetalte kostnader	14	896 715	848 298
Andre fordringer		317 664	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		322 469	994 357
Innestående på særvilkår		669 037	646 213
Sum omløpsmidler		**2 229 885**	**2 501 226**
SUM EIENDELER		**2 522 071**	**2 793 412**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	24 200	24 200
Annen egenkapital 1.1		-20 868 489	-13 017 307
Årets resultat	12	608 253	-7 851 182
Sum egenkapital	**16**	**-20 236 036**	**-20 844 289**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	21 236 616	22 503 150
IN-innbetalinger	17	922 026	0
Sum langsiktig gjeld		**22 158 642**	**22 503 150**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 247	27 227
Leverandørgjeld		132 970	1 061 862
Påløpne renter		6 568	6 754
Annen kortsiktig gjeld		451 680	38 708
Sum kortsiktig gjeld		**599 465**	**1 134 551**
Sum gjeld		**22 758 107**	**23 637 701**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 522 071**	**2 793 412**

Oslo 31.12.24
Styret i Ungers gate borettslag

Sted:_____, dato:_____

Kristin Helene Randulff Nielsen Styreleder	Kristine Lippestad Styremedlem	Aleksander Andersen Styremedlem
Ole Andreas Sandring Styremedlem	Tuva Skei Tønset Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	2 910 228	2 910 228	2 910 207	2 910 207
3602 Leieinntekt forretningslokaler	30 000	255 072	270 000	132 500
3605 Leieinntekter fellesarealer	6 000	6 000	6 000	6 000
3607 Renter og avdrag	1 150 185	916 824	1 577 653	0
3612 Inntekt kabel-tv	296 354	214 704	312 684	312 684
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	502 571	0	0	1 195 012
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	221 787	0	0	450 286
3625 Inntekt bredbånd	53 250	46 860	54 528	54 528
3630 Dugnadsbidrag	70 716	51 792	50 000	40 000
Sum	**5 241 091**	**4 401 480**	**5 181 072**	**5 101 217**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	320 000	0	0	0
Sum	**320 000**	**0**	**0**	**0**

konto 8400- tilskudd fra Klimaetaten

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 125	5 500	5 700	6 300
Forretningsførerhonorar	160 194	157 824	164 000	165 000
Aksjeutbytte fra OBF	-124 786	-103 943	-80 000	-62 000
Annen regnskapsførsel	48 783	40 192	40 000	56 000
Sum	**90 316**	**99 573**	**129 700**	**165 300**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	250 000	310 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	35 250	43 710	35 250	35 250
Sum	**285 250**	**353 710**	**285 250**	**285 250**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	274 471	8 127 178	500 000	500 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	3 189	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	53 064	33 443	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	9 538	15 583	16 200	10 000
Sum	**340 261**	**8 176 204**	**516 200**	**510 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	194 263	194 325	201 000	210 000
6360 Renhold	200 740	192 562	198 000	206 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	70 454	42 058	44 000	73 000
6725 Juridisk rådgivning	38 500	97 595	0	30 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	134 310	0	70 000
6740 Honorar konsulenttjenester	0	18 250	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	18 374	19 800	19 000	15 000
Sum	**522 330**	**698 900**	**462 000**	**604 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	5 238	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	3 500	4 920	0	0
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	171 024	4 290	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 891	7 534	0	0
7772 Andre gebyrer	8 800	4 390	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	8 400	4 584	0	0
7790 Andre driftskostnader	170 846	30 464	45 000	45 000
Sum	**370 562**	**64 321**	**45 000**	**45 000**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	47 283	54 260	0	0
8059 Andre renteinntekter	3 570	0	0	0
Sum	**50 854**	**54 260**	**0**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8145 Lånenr 9041.72.11798	0	231 688	0	0
8146 Lånenr 9041.72.73475	780 386	713 061	1 255 417	0
8150 Lånenr 1636.86.92895	502 571	0	0	1 195 292
8159 Andre rentekostnader	0	8 837	0	0
Sum	**1 282 957**	**953 586**	**1 255 417**	**1 195 292**

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-41 683	-38 749	-20 000	-20 000
Sum	**-41 683**	**-38 749**	**-20 000**	**-20 000**

Note 12 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**1 366 675**	**1 357 587**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	608 253	-7 851 182
Opptak av langsiktig lån	0	23 000 000
Avdrag langsiktig lån	-1 266 534	-14 539 730
Annen langsiktig gjeld	922 026	0
B. Årets endring i disponible midler	**263 745**	**9 088**
C. Disponible midler 31.12	**1 630 420**	**1 366 675**

Note 12 - Disponible midler

Note 13 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	**2 600**	**2 600**

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	519 662	480 805
1749 Forskuddsbetalte kostnader	377 053	367 493
Sum	**896 715**	**848 298**

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 71 andeler a kr 100 per rom, med kjøkken regnet som rom i de opprinnelige leilighetene.

Note 16 - Egenkapital

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

Note 17 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Bytte bank	Refinansiering av lån Lånenr 9041.72.11798, samt økning i forbindelse med rehabilitering av vinduer. IN-ordning etableres samtidig.
Lånenummer:	**16368692895**	**90417273475**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.75 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.03.2048	09.08.2024
Opprinnelig lånebeløp:	22 388 948	23 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	22 503 150
Avdrag i perioden:	426 954	22 503 150
Opptak i perioden:	21 663 570	0
Lånesaldo 31.12:	**21 236 616**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	18 701 299	0
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt IN i perioden:	930 545	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	8 519	0
Andelssaldo 31.12:	**922 026**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**22 158 642**	**0**

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368692895	5	476 256	2 381 280
	1	467 751	467 751
	1	463 499	463 499
	2	433 733	867 466
	3	425 228	1 275 684
	1	420 976	420 976
	1	416 724	416 724
	1	391 210	391 210
	3	382 705	1 148 115
	6	344 435	2 066 610
	1	335 930	335 930
	2	331 678	663 356
	3	293 407	880 221
	6	289 155	1 734 930
	1	284 903	284 903
	2	280 651	561 302
	3	276 398	829 194
	6	267 894	1 607 364
	1	265 482	265 482
	3	263 641	790 923
	1	259 389	259 389

Lån

2	204 110	408 220
8	195 605	1 564 840
1	194 484	194 484
5	191 353	956 765

Kommentarer til lån

Pantelånet er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på kr 289 586.

Note 18 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	289 586
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	289 586
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	289 586

Antatt levetid i år :

Note 19 - Bygninger

Bygningen er oppført ca. 1926. Opprinnelig anskaffelsesverdi er ikke kjent, men bokført verdi er kr 289 586. Bygningen er ikke avskrevet, men det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig.

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Ungers gate borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ungers gate borettslag som viser et overskudd på NOK 608 253. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
24.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 24. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

24.04.2025 18:35:32

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ungers gate borettslag tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - I næringslokalet på hjørnet.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Ungers gate borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 18 andelseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 20 stemmeberettigede.

Før votering over pkt. 5.1 forlot en eier møtet, det er til sammen 19 stemmeberettigede fra og med dette punktet.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Stine Farkvam valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

Pkt. 4.2, 4.3 og 4.4 (orientering) ble behandlet etter pkt. 6.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Note 8 - Andre driftsutgifter:
det er feilpostering på kto. 7720 og 7790. Deler av beløp som er postert på disse kontoene, gjelder vedlikehold - oppussing av næringslokalet.

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å honorere styret med kr 250.000,-

Generalforsamlingen bør vurdere et tilleggs-honorar pga. den store arbeidsbelastningen styret har hatt i forbindelse med utleie og oppussing av næringslokalet, samt oppfølging etter overtakelse.
Et forslag er størrelsesorden på ca. kr 60.000,-

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 250 000,-.

Det ble vedtatt et tilleggshonorar på kr 60 000,-.
19 stemmer for, 1 stemme mot

Styret honoreres med totalt kr 310 000,- for styreåret 2024-2025.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om næringslokalet -

Orientering om prosessen fra start til endelig resultat i næringslokalet.

Vedtak:

Sak ble tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om bygårdens strømkapasitet -

Borettslaget kan få en utfordring med kapasiteten inn til andelene og bør søke om økt tilførsel.

Styret orienterer om prosess og kostnad.

Vedtak:

Sak ble tatt til orientering.

4.3 Lydisolering/brannskiller

Det er lydt mellom mange av andelene i bygården:

Hva er interessen for at styret i neste periode skal jobbe med innhenting av informasjon rundt ekstra isolering i etasjeskillene/vegger??

Dette kan mulig styrke øke brannsikkerheten ved at spredningsrisikoen minsker.

Vedtak:

Generalforsamlingen viste interesse for at styret i neste periode skal jobbe med innhenting av informasjon rundt ekstra isolering i etasjeskillene/vegger.

4.4 Komitèarbeid

For å få gjennomført enkelte 'operasjoner' i borettslaget, tenker vi på å opprette arbeidsgrupper/komitèer for interesserte.
Vi orienterer om tankene bak -

Vedtak:

Sak ble tatt til orientering.

5. Forslag til vedtak

5.1 Forslag til leiekostnad for parkering av motorisert kjøretøy

Styret vurderer løpende bruken av fellesområdene i bakgården. Her også kapasiteten til god og sikker sykkelparkering, men også det at motoriserte kjøretøy parkeres vederlagsfritt i bakgården.

Leieinntekter kan øremerkes utbedring av sykkelparkering eller andre prosjekter i hagerommet.

Før votering over pkt. 5.1 forlot en eier møtet, det er til sammen 19 stemmeberettigede

fra og med dette punktet.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at styret utarbeider/setter en leiesum per sesong for motorisert kjøretøy eid eller leid av andelseier.
Vilkår for plass, er at kjøretøyet er i bruk under sesongen.
Det søkes til styret om plass innen xx dato.
Leiesum tillegges andelseiers faktura for felleskostnad.

5.2 Brannvarslingsanlegg og tilkobling til OBRE

Bør borettslagets brannvarslingsanlegg være direkte tilkoblet Oslo Brann & Redning?
Direkte tilkobling koster borettslaget en etablerings- og årsavgift.
Ved utrykning vil et beløp belastes andelseier eller UBRL hvis i fellesområder.

https://www.oslo.kommune.no/brannvern-ildsted-og-feiing/alarmtilkobling-til-110-sentralen/

Vedtak:

Generalforsamlingen ønsker direkte tilkobling.
18 stemmer for, 1 stemme mot

Forslaget ble vedtatt med en forutsetning at Oslo kommune sine priser, som ble lest opp under generalforsmalingen, er gjeldende.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Styreleder - ikke på valg

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Kristine Lippestad

Styremedlemmer som ikke er på valg: Ole Andreas Sandring, Louise Odden og Daniel Moldstad

Vedtak:

Ingen meldte seg, og det ble derfor ikke foretatt noe valg av et nytt styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:
Synne Grønboengen
Øyvind Bjørnson Lunke
Åsmund Olason

Vedtak:

Synne Grønboengen og Øyvind Bjørnson Lunke ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité for 1 år

Følgende har fullført sin periode: Frida Sarto Thorshaug og Sigrid Rask Sørensen

Vedtak:

Skye Im og Ane Marte Stein ble valgt som valgkomité for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamlingen ble hevet kl.19.54

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Kristin Helene Randulff Nielsen, 1 år igjen
Styremedlem, Daniel Moldstad, frem til generalforsamling 2027
Styremedlem, Ole Andreas Sandring, 1 år igjen
Styremedlem, Louise Odden, frem til generalforsamling 2027
Varamedlem, Synne Grønboengen, for 1 år
Varamedlem, Øyvind Bjørnson Lunke, for 1 år

Protokoll for Ungers gate borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Stine Farkvam (sign.)	06.05.2025

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Ungers gate Borettslag v/OBF ref 01

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.09.2019
	19/29863	Anita Bliksvær	

Forlengelse av festeforhold og varsel om regulering av festeavgift

Bjerregaards gate 28 mfl., gnr. 218/bnr. 66, 68, 175 og 176
Vi viser til festekontrakt mellom Ungers gate Borettslag og Oslo kommune.

Forlengelse av festeforholdet
Festekontrakten mellom Ungers gate Borettslag og Oslo kommune for gnr. 218/bnr. 66, 68, 175 og 176 i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 01.11.1951 med 70 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Festekontrakten utløper dermed den 31.10.2021.

I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Ungers gate Borettslag eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Regulering av festeavgift
Oslo kommune, ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, varsler med dette at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 01.11.2021.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 01.12.2011.

Ny årlig festeavgift fra 01.11.2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 108 000. Endringen i konsumprisindeksen per 01.12.2011 - 01.11.2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10.12.2021. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Ungers gate Borettslag i brev.

Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

Er noe uklart?
Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler på telefon eller send en e-post til anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no, hvis det er spørsmål i anledning saken.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Kroghs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

Vår dato.: 25. februar 2026
Vår ref.: 1/24/
Vårt oppdragsnr.: E20260321
Deres ref.: Michelle Engbirk

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 OSLO

E- post: m.engbirk@nordvikbolig.no
Tlf/Mobil: 413 95 609

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG:	**Ungers gate borettslag**
ANDELSSNUMMER:	**24**
EIER(E):	**Margrethe Meiner**

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Boligopplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr for selger:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Boligopplysninger:

Ungers gate borettslag		**Vår ref.:**	1/24	**Fødselsdato eier:**	01.02.1993
BJERREGAARDS GATE 28 C		**Type:**	Frittstående borettslag		
0172 OSLO		**Eiere:**	Margrethe Meiner		
Organisasjonsnr:	952 769 685	**Andelsnr:**	24		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 770**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	83
	Felleskostnader	3 687
	Bredbåndsavgift	232
	Avdrag IN-lån	554
	Renter IN-lån	1 214

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	281 817	Gjeld siste årsoppg.:	297 386
Klient ajourf. lån:	21 596 321,75	Klient gj. s. årsoppg.:	21 415 724

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368692895, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 25.02.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 267

Saldo per 25.02.2026: 20 225 236

Andel av saldo: 281 817

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.04.2048)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kristin Helene Randulff Nielsen

Adresse: Bjerregaards Gate 30 C

Postnr/-sted: 0172 OSLO

E-post: ungersgate@gmail.com

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 25.02.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	297 386	Andre inntekter:	2 779
Annen formue:	29 134	Utgifter:	16 057		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1926

Gårds/bruksnr: 218/175, 218/66, 218/68, 218/176

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift:115 217,00, 1,00, 1,00, 1,00

Avg. reguleres: <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

Boligopplysninger:

Ungers gate borettslag	**Vår ref.:**	1/24	**Fødselsdato eier:**	01.02.1993	
BJERREGAARDS GATE 28 C	**Type:**	Frittstående borettslag			
0172 OSLO	**Eiere:**	Margrethe Meiner			
Organisasjonsnr: 952 769 685					

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	78820547		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1926	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0402
Etasje:	4H	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	71

Fasiliteter:

EIENDOMMEN
Byggeår 1933 iht EDR. (1928 iht styret)
Tomten er festet. Festetiden er 70 år og regnes fra 01.11.1951. Festeavtalen ble forlenget med samme vilkår i 2021.

FELLESGJELD
Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler / seksjoner.

NÆRINGSLOKALE
Borettslaget eier et næringslokale som er for utleie.

FELLESKOSTNADER
Felleskostnader justeres årlig i januar med 2% jf. vedtak på generalforsamling 2017. Informasjon om dette vedtaket kan fås på forespørsel til styret.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til porter og inngangsdør, bestilles hos styret.
Navnelapper til ringeklokke printes på spesialpapir ved vaktmester,
og bestilles sammen med postkasseskilt hos styret.
Nøkler til postkasser må files hos nøkkelsmed, evt byttes til ny lås bestilt fra leverandør av
postkassene via styret for andelseiers regning.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger for større vedlikehold/rehabiliteringer foretatt de siste årene.
2023/2024: utskifting av vinduer (finansiert med låneopptak)

ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Styrets e-postadresse er: ungersgate@gmail.com

Vedtektenes punkt 1.4 (tilslutningsdokument kan innhentes fra styret eller forretningsfører)
De andelseiere som gir sin tilslutning til å motta elektronisk kommunikasjon fra borettslaget vil i fremtiden motta all informasjon, herunder varsel, meldinger, innkallinger samt øvrig informasjon per elektronisk post. Nye andelseiere plikter å melde fra til styret om de ønsker elektronisk eller vanlig postforsendelse.

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE
Ungers gate borettslags får utført vaktmestertjenester fra Espen Lie Eiendomsservice, ved
Lars Andreas Grimsgård. Vaktmesteren kan treffes på lgrimsgard@me.com.
Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til renovasjonsoppfølging, plenklipping, løpende
vedlikehold/tilsyn av fellesområder med lys og vannanlegg. Styret har tett samarbeid med
vaktmester vedrørende opprettholdelse av høyest mulig brannsikkerhet.
Ungers gate borettslag har avtale med renholdstjeneste med Rene Trapper. Renholdet skjer
i ukens første halvdel. Rene trapper står for gulvmattehåndtering.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Telia for leveranse av fibernett (avtale reforhandlet fom. mai 2025).

FORKJØPSRETT
Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Boligopplysninger:

Ungers gate borettslag	**Vår ref.:**	1/24	**Fødselsdato eier:**	01.02.1993
BJERREGAARDS GATE 28 C	**Type:**	Frittstående borettslag		
0172 OSLO	**Eiere:**	Margrethe Meiner		

Organisasjonsnr: 952 769 685

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FORSIKRING
Eiendommen til Ungers gate borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 78820547.
Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.
Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret. Egenandel ved aktivering kan tilfalle andelseier.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

FESTEKONTRAKT
Festekontrakten forlenges på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til borettslaget eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven §36.

Videre er det varslet at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 01.11.2021. I følge tomtefesteloven §15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå.
Festeavgiften ble sist regulert den 01.12.2011. Ny årlig festeavgift fra 01.11.2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 108 000,-. Endringen i konsumprisindeksen per 01.12.2011 - 01.11.2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10.12.2021.

IN-LÅN
Borettslaget har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 16368692895.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 513,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr424,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 423,-

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 1818,-

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR UNGERS GATE BORETTSLAG

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 15. mai 2006.
Siste endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 19. mai 2022.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Ungers gate Borettslag med adresse Bjerregaards gate 28-30 og Waldemar Thranes gate 21-23 med festerett til grunnen. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett).* Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

1.4 Elektroniske dokumenter og informasjon

De andelseiere som gir sin tilslutning til å motta elektronisk kommunikasjon fra borettslaget vil i fremtiden motta all informasjon, herunder varsel, meldinger, innkallinger samt øvrig informasjon per elektronisk post.
Nye andelseiere plikter å melde fra til styret om de ønsker elektronisk eller vanlig postforsendelse.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 71 boenheter, hvor hver boenhet har én stemme, og 171 andeler, pålydende *NOK* 100,00 pr rom, med kjøkken regnet som rom i de opprinnelige leilighetene. (1 roms leil. 2 andeler, 2 roms leil. 3 andeler. 3 roms leil. 4 andeler, 4 roms leil. 5 andeler.)

Kun fysiske personer kan være andelseier.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp tilfire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

3.3 Korttidsutleie

Andelseiere kan leie ut leiligheten sin for inntil 30 dager pr. år, uten samtykke fra styret.

Andelseiere må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Hvis boligen lånes ut gratis, regnes dette med i de 30 dagene.

Andelseier må melde følgende til styret:
- navn på leietaker(e) med kontaktinfo
- datoer for utleieperioden.

Husordensreglene gjelder også for leietakerne. Andelseier er ansvarlig for at leietakere gjøres kjent med husordensreglene.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, 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.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

Andelseierne skal gjøre boligen 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 andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

Bestemmelse om utdeling av utbytte til andelseierne eller reduksjon eller begrensning i leiene kan ikke vedtas uten at det i regnskapet er skaffet dekning for alle utgifter, herunder utgifter til nødvendige avskrivninger og avsetninger.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. 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, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år. I tillegg legger styret frem budsjett for neste år.
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor. Så lenge borettslaget har Oslo og Omegn Boligforvaltning AS som forretningsfører, skal dennes revisor også være revisor for borettslaget. Borettslaget kan dessuten velge desisorer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen, men likevel slik at minst 2 av det gamle styret blir sittende. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst fire medlemmer og inntil tre varamedlemmer. Styrets medlemmer kan bare velges blant andelseierne eller deres ektefeller/samboer. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Firmategning

To av styremedlemmene i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

6.12 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.13 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Vedtak om oppløsning av borettslaget kan alene fattes av to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom. Den ene skal være ordinær generalforsamling. På begge generalforsamlinger kreves at minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for oppløsning.

7.4 Bruk av piper

Ved installasjon av nye ildsteder plikter den enkelte andelseier å forsikre seg om at den aktuelle pipe er varm og kan benyttes. Varme piper er indikert og nummerert på planskisse i Vedlegg A. Kalde piper er indikert, men unummererte.

HUSORDENSREGLER UNGERS GATE BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 04.04.2018

Styret kan fastsette husordensregler for laget jamfør borettslagslovens § 5-11 fjerde ledd. Ved underskrivelse av kjøpskontrakt, plikter eieren å følge de ordensregler som gjelder for vårt borettslag, samt vise forståelse for at et godt bomiljø er avhengig av at alle beboere viser hensyn og fleksibilitet overfor sine naboer. De nedenforstående regler er også gjeldende for leietagere, men den respektive utleier kan bli holdt ansvarlig for eventuelle mislighold. Vesentlig mislighold kan i ytterste konsekvens sanksjoneres med tvangssalg, jamfør Burettslagslova §5-9.

1. **Støy:**
   Støy fra TV, musikkanlegg eller lignende som kan være til sjenanse for dine naboer må unngås. Merk at basstoner bærer særlig godt gjennom bygningsmassen. Spesielt hensyn må tas om sommeren hvor vinduer ofte står åpne.

   Etter kl 23:00 skal det være ro i borettslagets ute- og innearealer.

2. **Avfallshåndtering:**
   Det skal holdes ryddig rundt søppelhusene, dette kan bare skje ved at alt søppel blir lagt i søppelkassene. Dersom søppelkassene er fulle skal søppelet ikke hensettes ved søppelskurene. Det samme gjelder dersom det som skal kastes ikke passer i lukene etter bearbeiding.

3. **Innendørs fellesområder:**
   Fellesarealer som loft, kjeller og trappeoppganger inklusive inngangspartier må holdes ryddig og skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander; herunder barnevogner, sykler, ved, søppel, sko mm. Det understrekes at dette er viktig for å ivareta brannsikkerheten, da disse rommene tjener som rømningsvei og må holdes fri for løse objekter. Nødetater, blant annet ambulansepersonell med båre, må ha fri fremkommelighet.

   I tillegg til andelenes tildelte boder er det tilrettelagt med egne rom for parkering av barnevogner og sykler i kjellerrom.

   Søppel skal bæres ut i søppelkassene og ikke mellomlagres i trapperommet, da det kan forårsake sjenerende lukt, virker tiltrekkende på skadedyr og hindrer fri fremkommelighet i en nødsituasjon. Det skal ikke settes hyller, benker eller lignende i trappeoppgangen.

4. **Vedlikehold av andelen:**
Ansvaret for alt vedlikehold internt i den enkelte andel påhviler andelseieren. I denne sammenheng bemerkes spesielt vedlikehold av våtrom, da lekkasjer eller overløp grunnet manglende vedlikehold kan påføre andre andeler skader. Det vises også til §7.1 i vedtektene og §5-12 i borettslagsloven.

5. **Sikkerhet:**
Alle inngangsdører skal være låst hele døgnet. Dette gjelder også kjellerdører og dører mot bakgård. Dersom det foretas innlasting, skal ikke oppsatt ytterdør forlates utenfor synsrekkevidde. Last heller inn i gangen puljevis, og bær inn i leilighet/bod med låst ytterdør. Lys slukkes når fellesrommene forlates, begrenset innsyn kan minske risiko for innbrudd.

6. **Helse og miljø:**
Det skal ikke forekomme røyking under vinduer eller i/ved inngangspartiene til hver enkelt oppgang som kan være til sjenanse for naboer. Borettslaget har laget områder i bakgården hvor det finnes askebeger og sitteplasser.

7. **Husdyrhold:**
Det er generell båndtvang i borettslaget året rundt.
Bakgården er felles rekreasjonsareal for alle beboerne og skal ikke systematisk brukes som toalett for dyr. Ekskrementer som allikevel havner i fellesarealene skal i alle tilfeller plukkes opp og kastes i søppelet.

8. **Bruk av felles utendørsområder:**
Bakgården er felles rekreasjonsareal for alle beboerne i borettslaget. Det er derfor tvingende nødvendig at alle opptrer hensynsfullt mot andre som måtte oppholde seg der samtidig som, og etter, en selv. Generelt gjelder alminnelig folkeskikk, de nedenforstående punkter er å anse som et minimum.
   8.1. Felles eiendeler, som hagemøbler og grill, skal behandles forsiktig og stilles tilbake på steinhellene etter bruk. Bord tørkes av og griller klargjøres til neste bruker.
   8.2. Alle løsøre, som feks leker, spill, pledd og telt, skal ryddes bort fra plenen etter bruk. Husk at vaktmesteren skal klippe plenen og har begrenset med tid til rådighet.
   8.3. Engangsgriller skal kun benyttes på formålstjenlig varmebestandig underlag.
   8.4. Husk at ikke alle nødvendigvis vil høre din musikk eller ditt radioprogram.

9. **Parkering foran portrom:**
Parkering foran portrom frabedes, da dette er et viktig transportområde ved utrykning av ambulanse og brannvesen. Vaktmester trenger også dette området i forbindelse med daglig vedlikehold av bygården.

   Området kan under oppsyn brukes til lasting/lossing i en kort periode

HUSORDENSREGLER UNGERS GATE BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 04.04.2018

Styret kan fastsette husordensregler for laget jamfør borettslagslovens § 5-11 fjerde ledd. Ved underskrivelse av kjøpskontrakt, plikter eieren å følge de ordensregler som gjelder for vårt borettslag, samt vise forståelse for at et godt bomiljø er avhengig av at alle beboere viser hensyn og fleksibilitet overfor sine naboer. De nedenforstående regler er også gjeldende for leietagere, men den respektive utleier kan bli holdt ansvarlig for eventuelle mislighold. Vesentlig mislighold kan i ytterste konsekvens sanksjoneres med tvangssalg, jamfør Burettslagslova §5-9.

1. **Støy:**
   Støy fra TV, musikkanlegg eller lignende som kan være til sjenanse for dine naboer må unngås. Merk at basstoner bærer særlig godt gjennom bygningsmassen. Spesielt hensyn må tas om sommeren hvor vinduer ofte står åpne.

   Etter kl 23:00 skal det være ro i borettslagets ute- og innearealer.

2. **Avfallshåndtering:**
   Det skal holdes ryddig rundt søppelhusene, dette kan bare skje ved at alt søppel blir lagt i søppelkassene. Dersom søppelkassene er fulle skal søppelet ikke hensettes ved søppelskurene. Det samme gjelder dersom det som skal kastes ikke passer i lukene etter bearbeiding.

3. **Innendørs fellesområder:**
   Fellesarealer som loft, kjeller og trappeoppganger inklusive inngangspartier må holdes ryddig og skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander; herunder barnevogner, sykler, ved, søppel, sko mm. Det understrekes at dette er viktig for å ivareta brannsikkerheten, da disse rommene tjener som rømningsvei og må holdes fri for løse objekter. Nødetater, blant annet ambulansepersonell med båre, må ha fri fremkommelighet.

   I tillegg til andelenes tildelte boder er det tilrettelagt med egne rom for parkering av barnevogner og sykler i kjellerrom.

   Søppel skal bæres ut i søppelkassene og ikke mellomlagres i trapperommet, da det kan forårsake sjenerende lukt, virker tiltrekkende på skadedyr og hindrer fri fremkommelighet i en nødsituasjon. Det skal ikke settes hyller, benker eller lignende i trappeoppgangen.

4. **Vedlikehold av andelen:**
Ansvaret for alt vedlikehold internt i den enkelte andel påhviler andelseieren. I denne sammenheng bemerkes spesielt vedlikehold av våtrom, da lekkasjer eller overløp grunnet manglende vedlikehold kan påføre andre andeler skader. Det vises også til §7.1 i vedtektene og §5-12 i borettslagsloven.

5. **Sikkerhet:**
Alle inngangsdører skal være låst hele døgnet. Dette gjelder også kjellerdører og dører mot bakgård. Dersom det foretas innlasting, skal ikke oppsatt ytterdør forlates utenfor synsrekkevidde. Last heller inn i gangen puljevis, og bær inn i leilighet/bod med låst ytterdør. Lys slukkes når fellesrommene forlates, begrenset innsyn kan minske risiko for innbrudd.

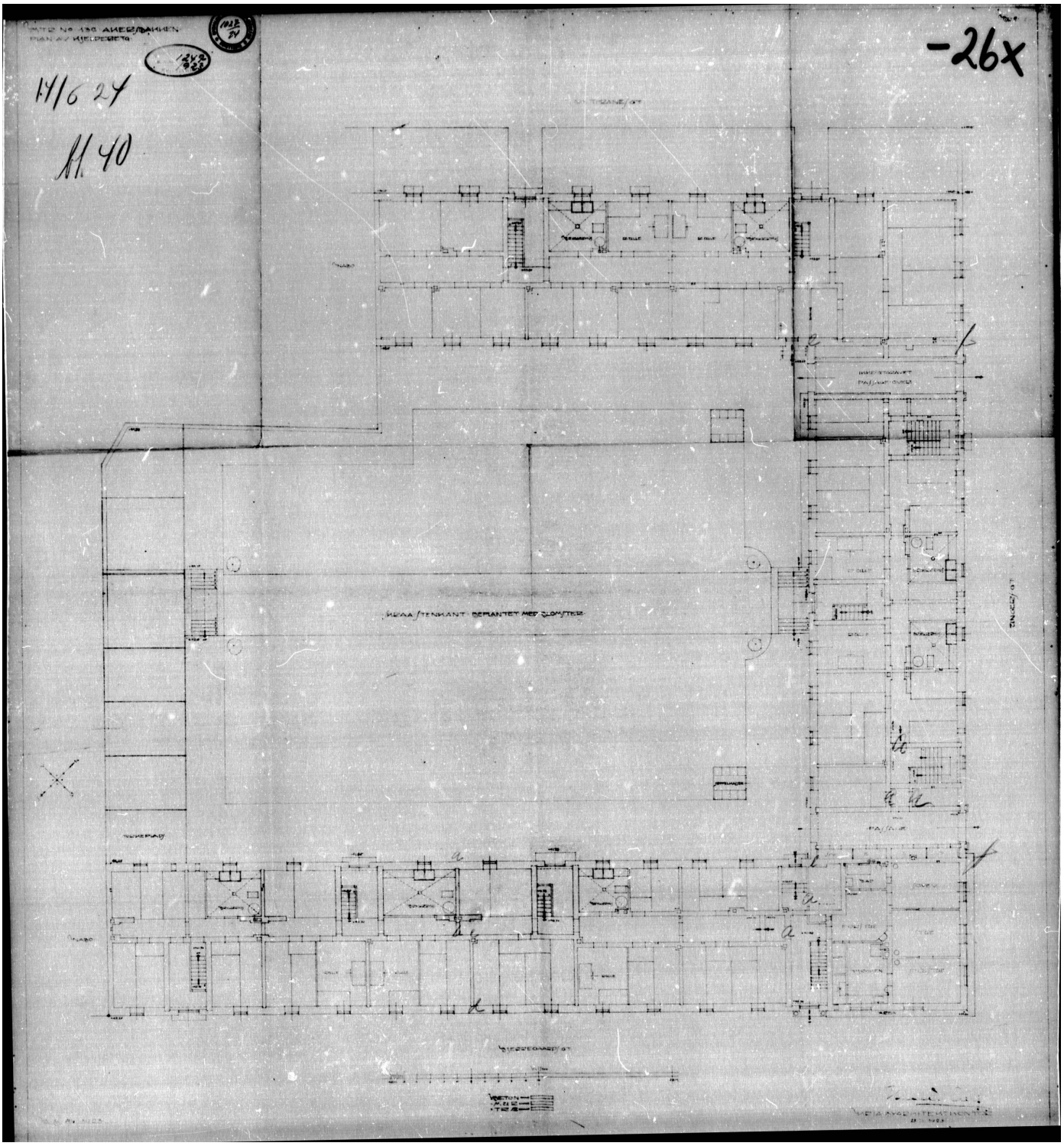
6. **Helse og miljø:**
Det skal ikke forekomme røyking under vinduer eller i/ved inngangspartiene til hver enkelt oppgang som kan være til sjenanse for naboer. Borettslaget har laget områder i bakgården hvor det finnes askebeger og sitteplasser.

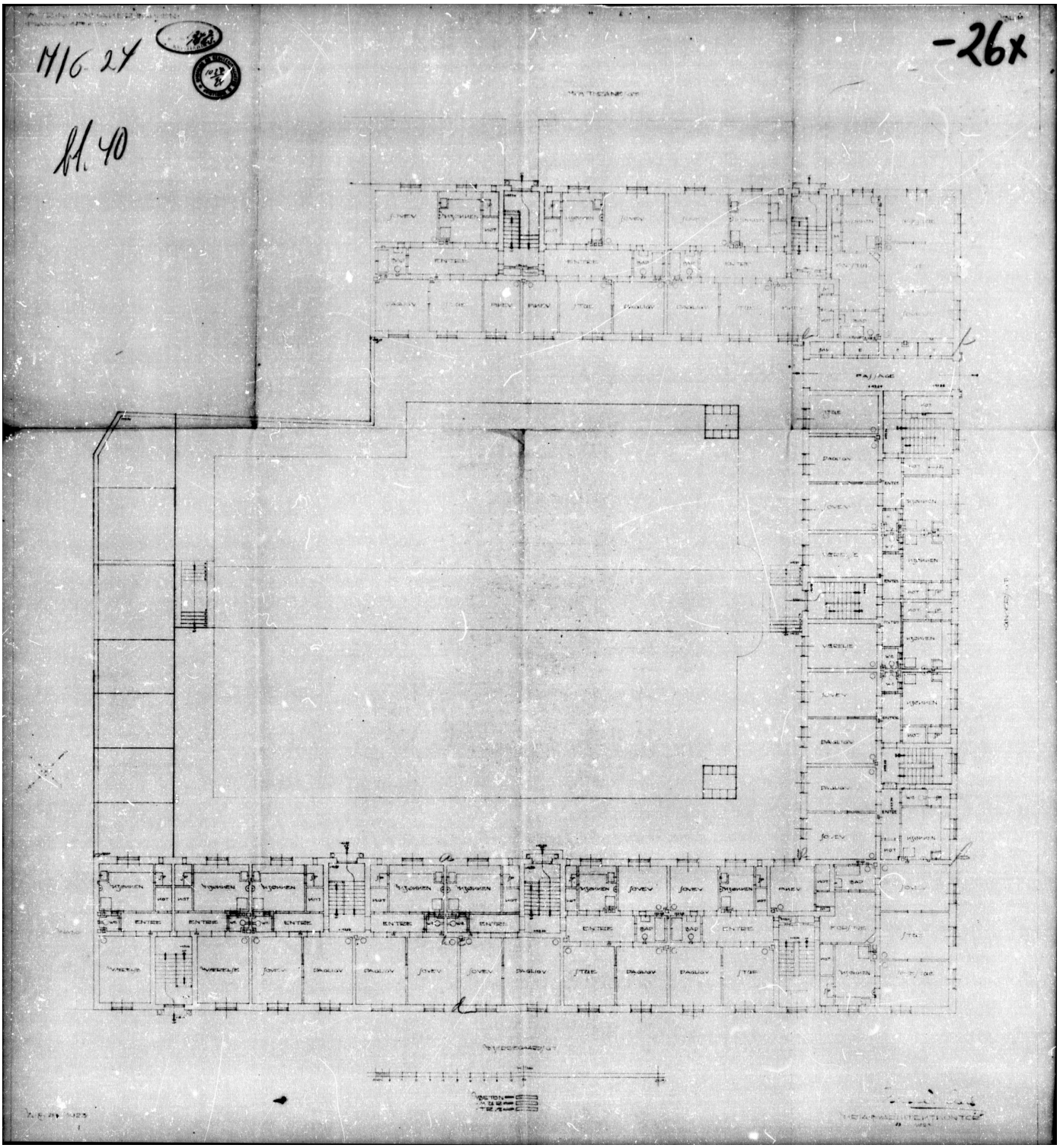
7. **Husdyrhold:**
Det er generell båndtvang i borettslaget året rundt.
Bakgården er felles rekreasjonsareal for alle beboerne og skal ikke systematisk brukes som toalett for dyr. Ekskrementer som allikevel havner i fellesarealene skal i alle tilfeller plukkes opp og kastes i søppelet.

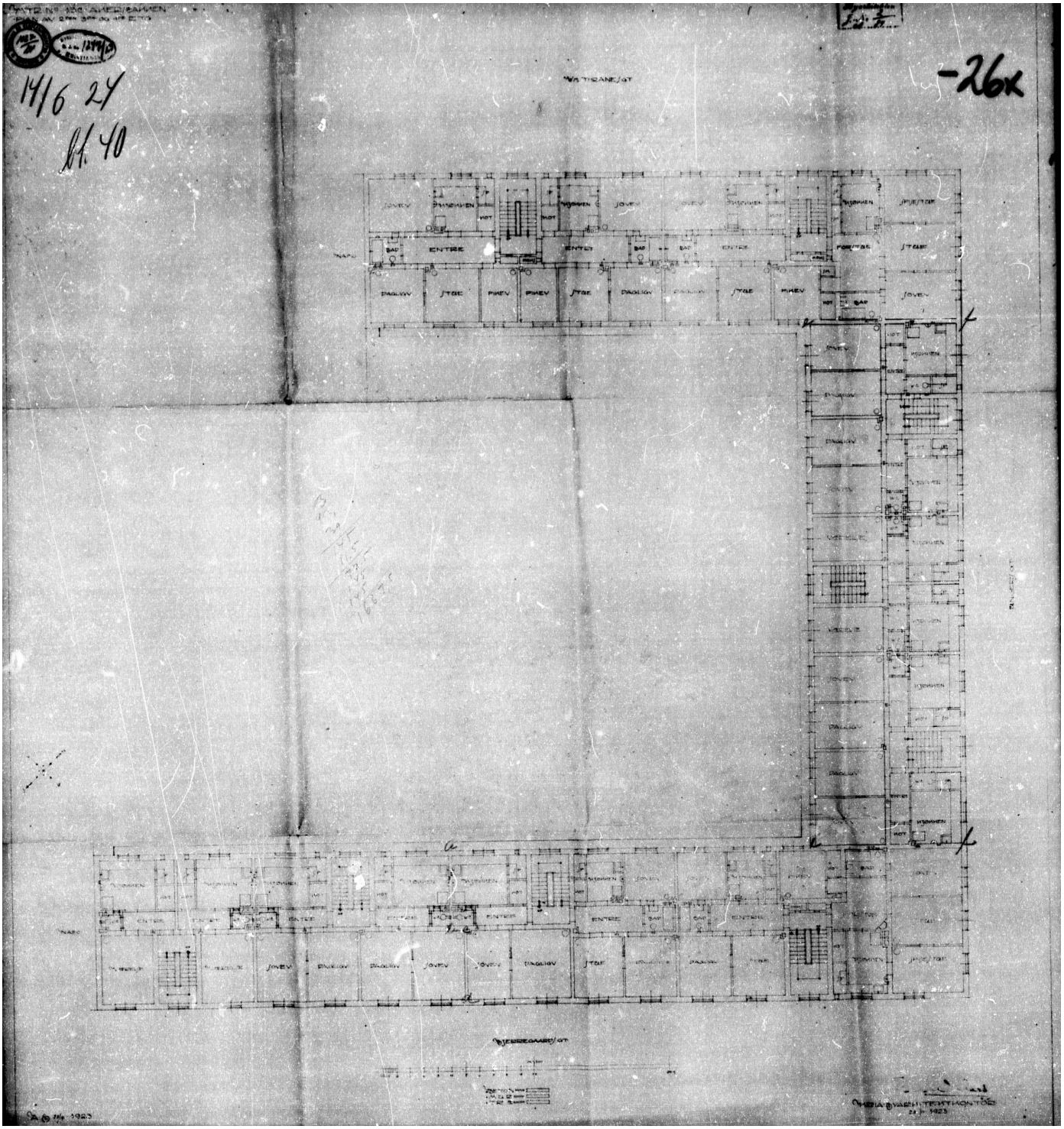
8. **Bruk av felles utendørsområder:**
Bakgården er felles rekreasjonsareal for alle beboerne i borettslaget. Det er derfor tvingende nødvendig at alle opptrer hensynsfullt mot andre som måtte oppholde seg der samtidig som, og etter, en selv. Generelt gjelder alminnelig folkeskikk, de nedenforstående punkter er å anse som et minimum.
   8.1. Felles eiendeler, som hagemøbler og grill, skal behandles forsiktig og stilles tilbake på steinhellene etter bruk. Bord tørkes av og griller klargjøres til neste bruker.
   8.2. Alle løsøre, som feks leker, spill, pledd og telt, skal ryddes bort fra plenen etter bruk. Husk at vaktmesteren skal klippe plenen og har begrenset med tid til rådighet.
   8.3. Engangsgriller skal kun benyttes på formålstjenlig varmebestandig underlag.
   8.4. Husk at ikke alle nødvendigvis vil høre din musikk eller ditt radioprogram.

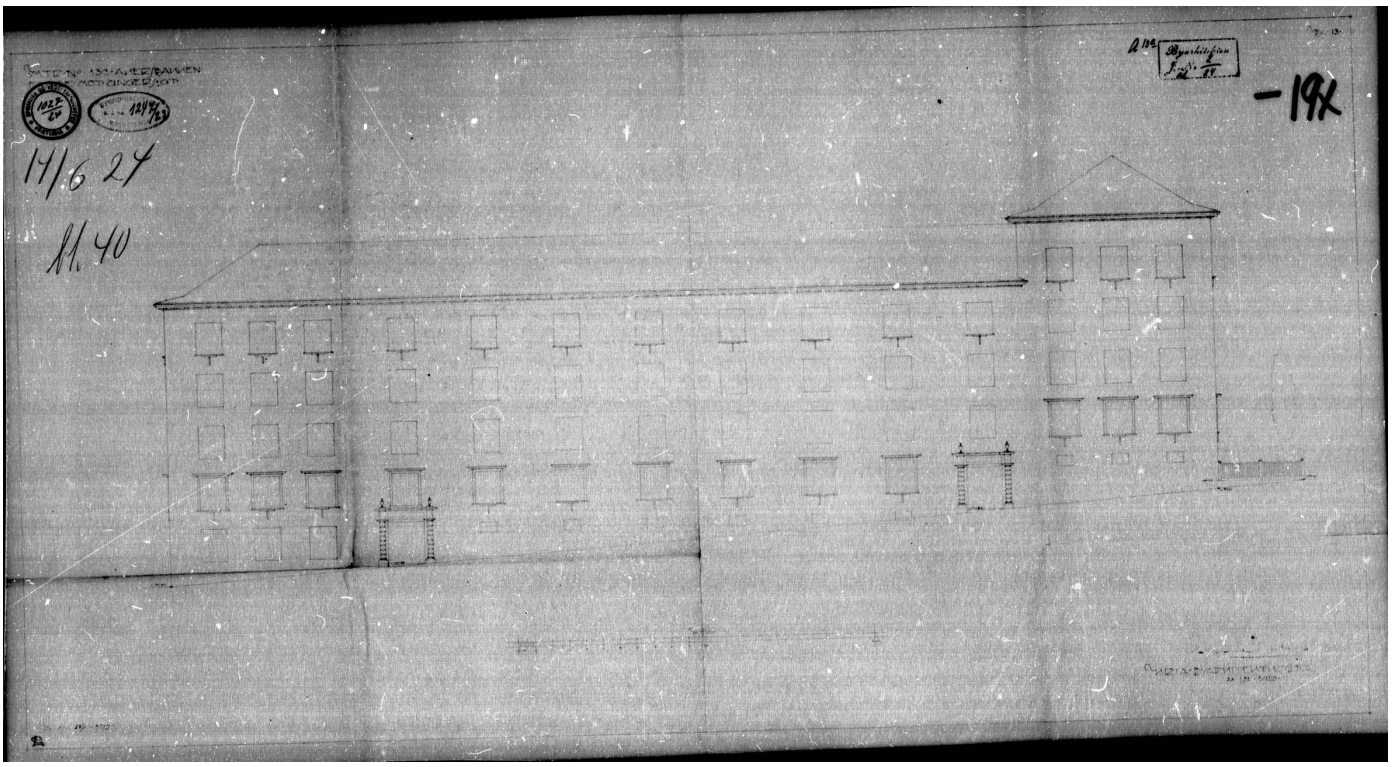
9. **Parkering foran portrom:**
Parkering foran portrom frabedes, da dette er et viktig transportområde ved utrykning av ambulanse og brannvesen. Vaktmester trenger også dette området i forbindelse med daglig vedlikehold av bygården.

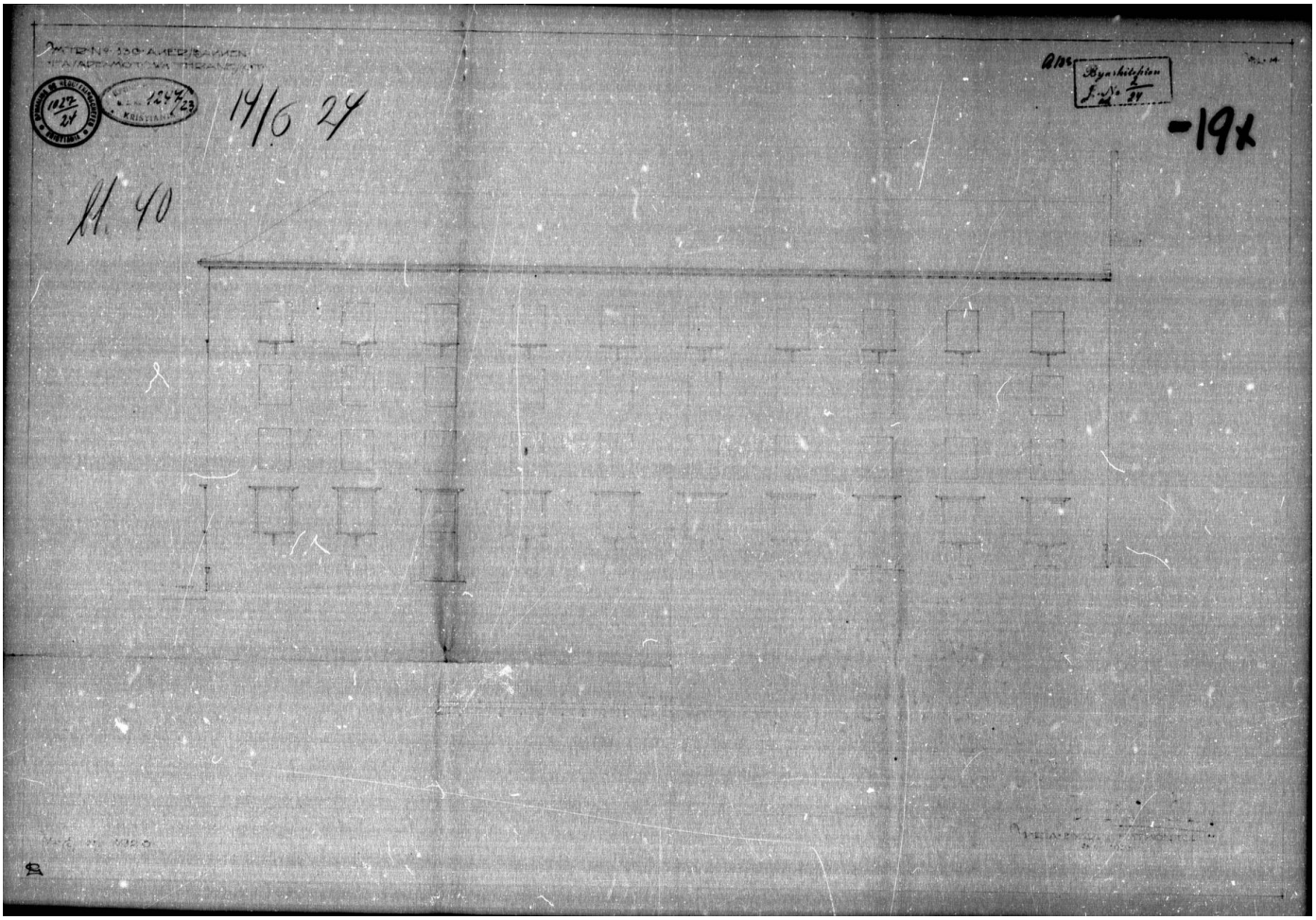
   Området kan under oppsyn brukes til lasting/lossing i en kort periode

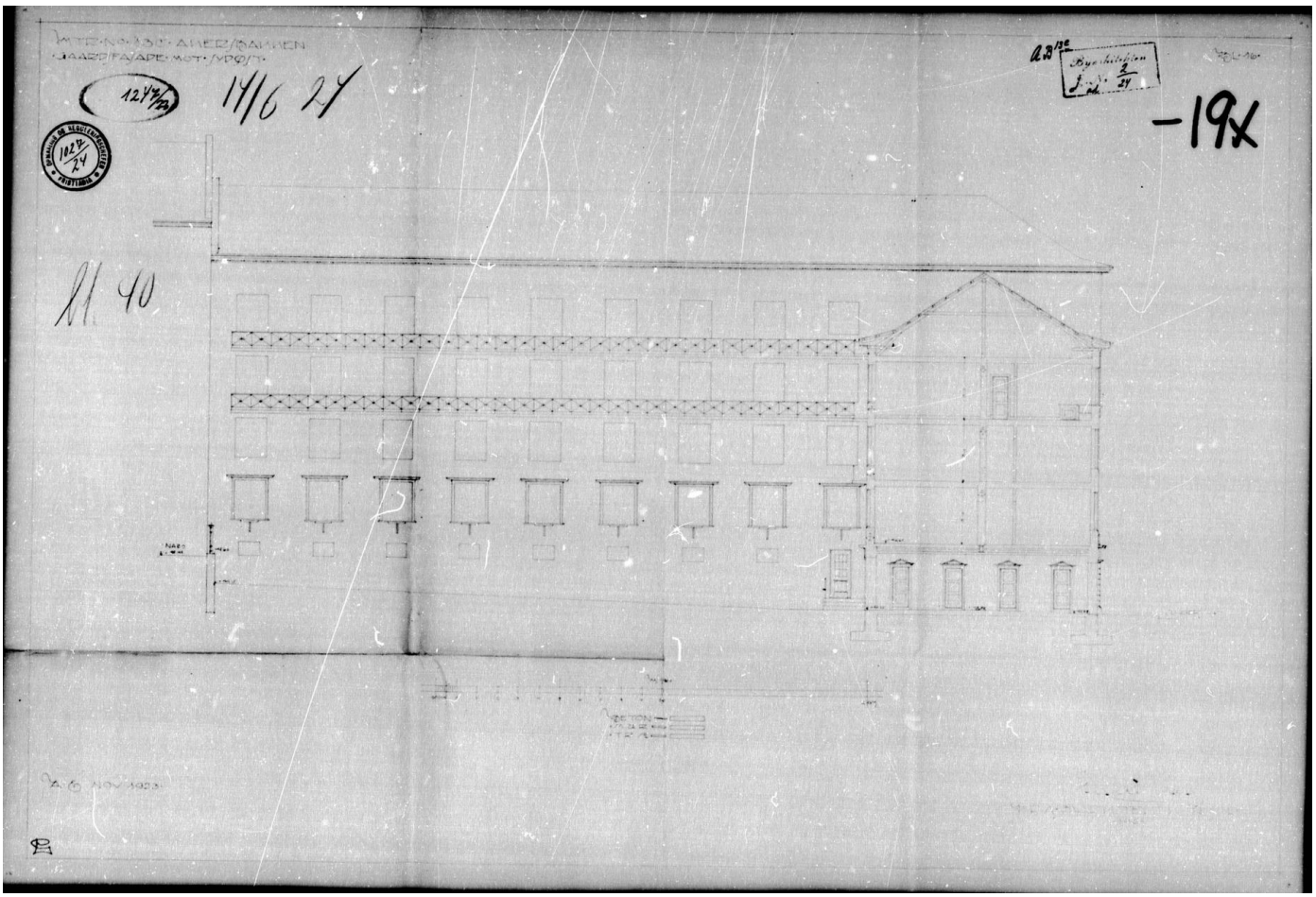

-26x
14/6 24
11.40
HELA / TENNANT BEPLANTET MED BLOMSTER

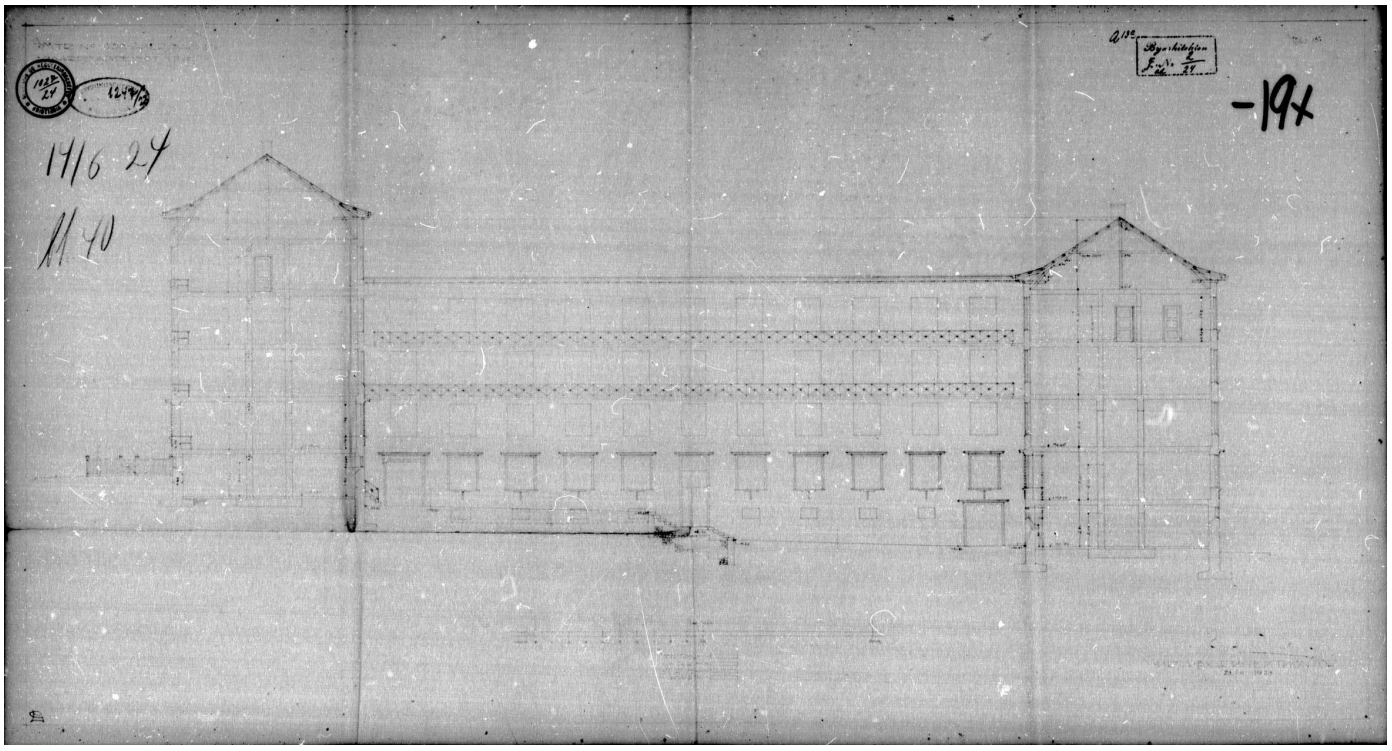

M/C 24
11.40
-26x

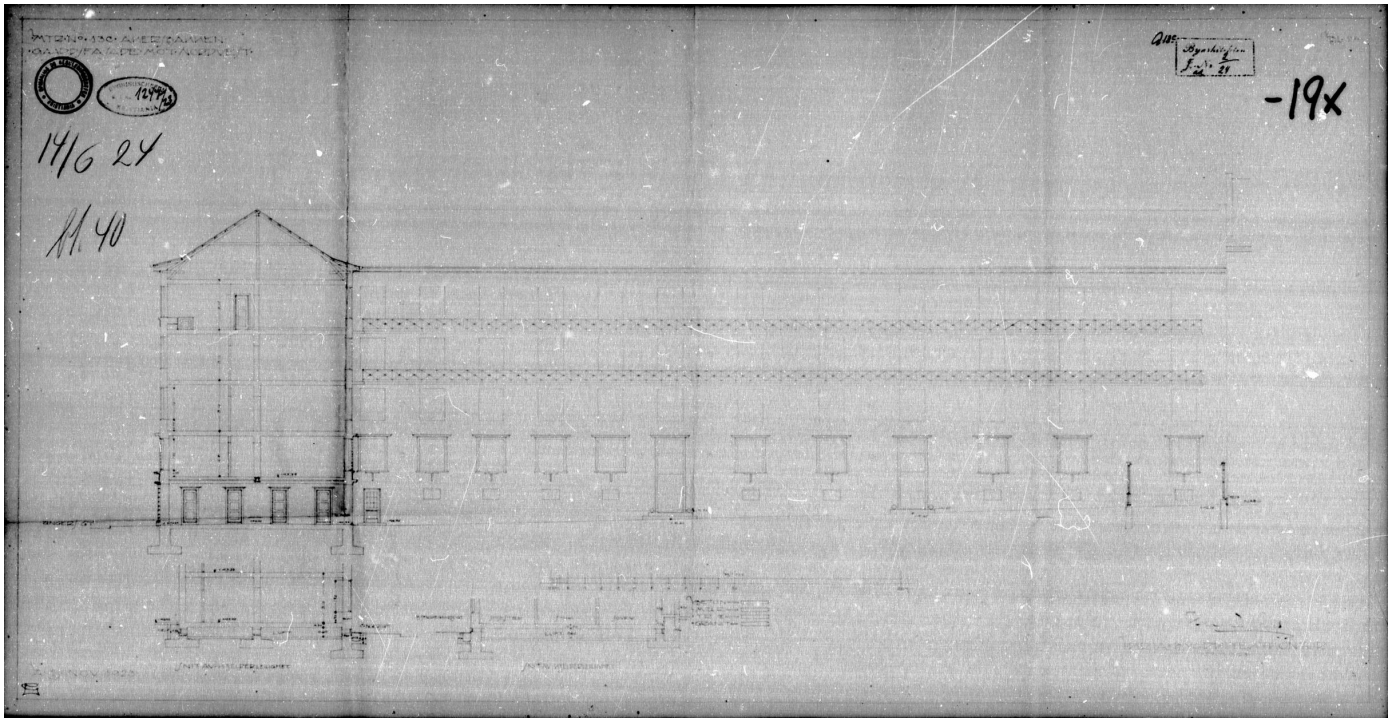

WATTRANE/GT
-26K
14/6 24
ENTRE
PIKEV
JOVEV
PASSIVEN
BAD
HOT
PASSIV
JTGE
KJØKKEN
VASKE
PIKE/JTGE
FORSTUE
OSBERGMARKGT


-192
14/6 27
11.40

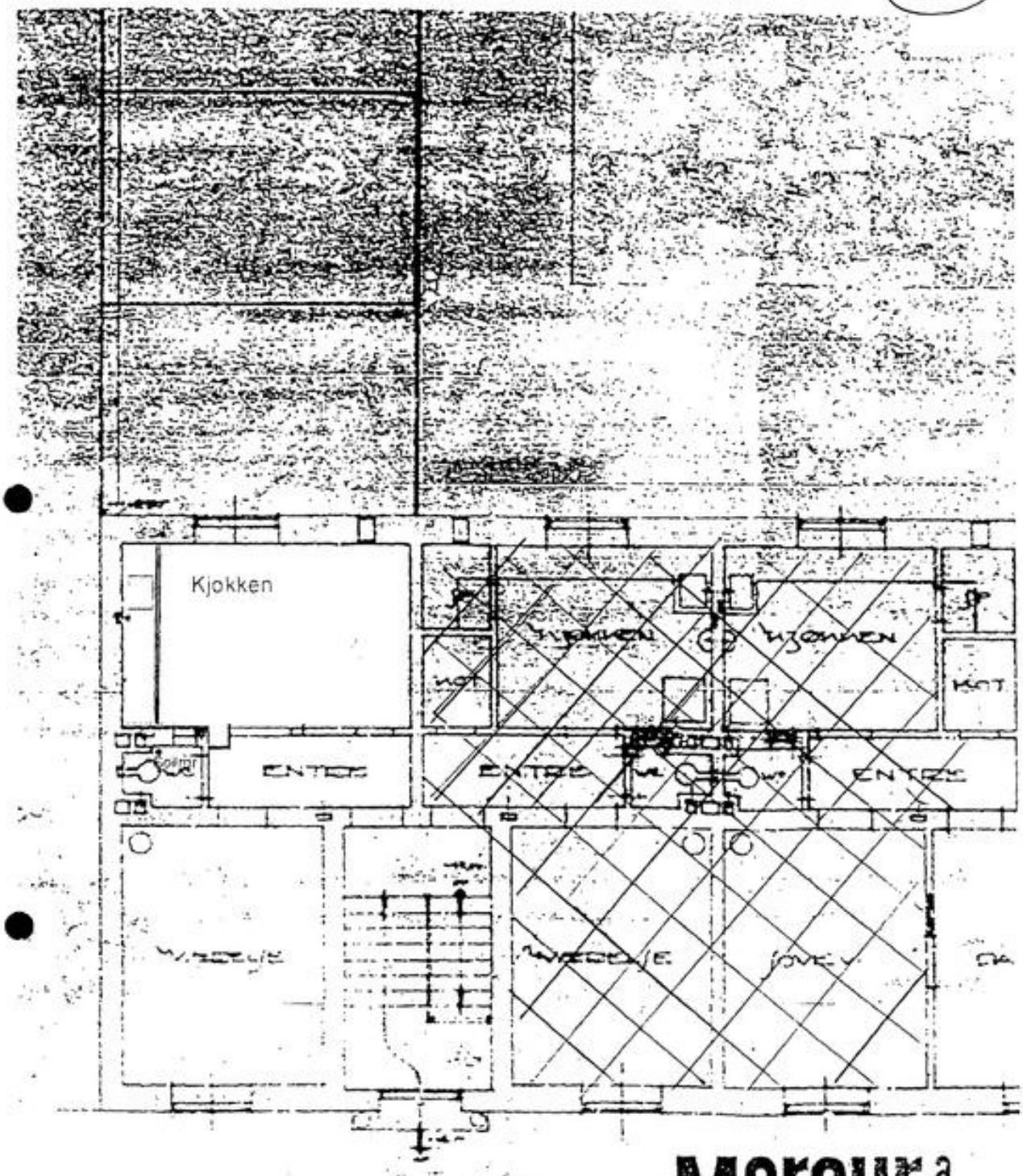








8A



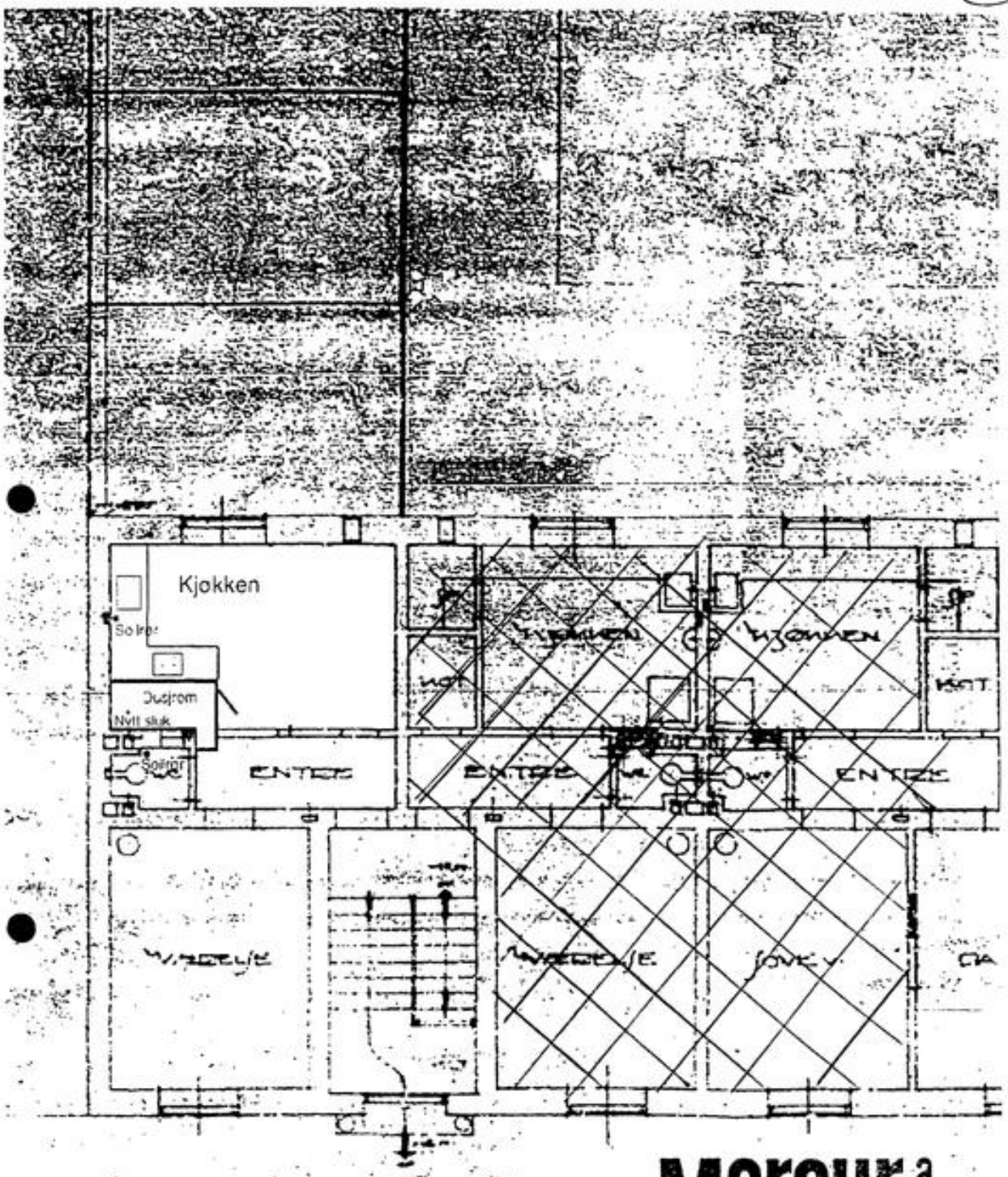
Mercur a/s
Ing. og aut. rørleggerbedrift
VK 11/5-200

EKSISTERENDE PLAN

G.nr.218 B.nr.66, seksj.nr:7
Plansnitt Bjerregaardsgate 28, oppgang A

1

(8)



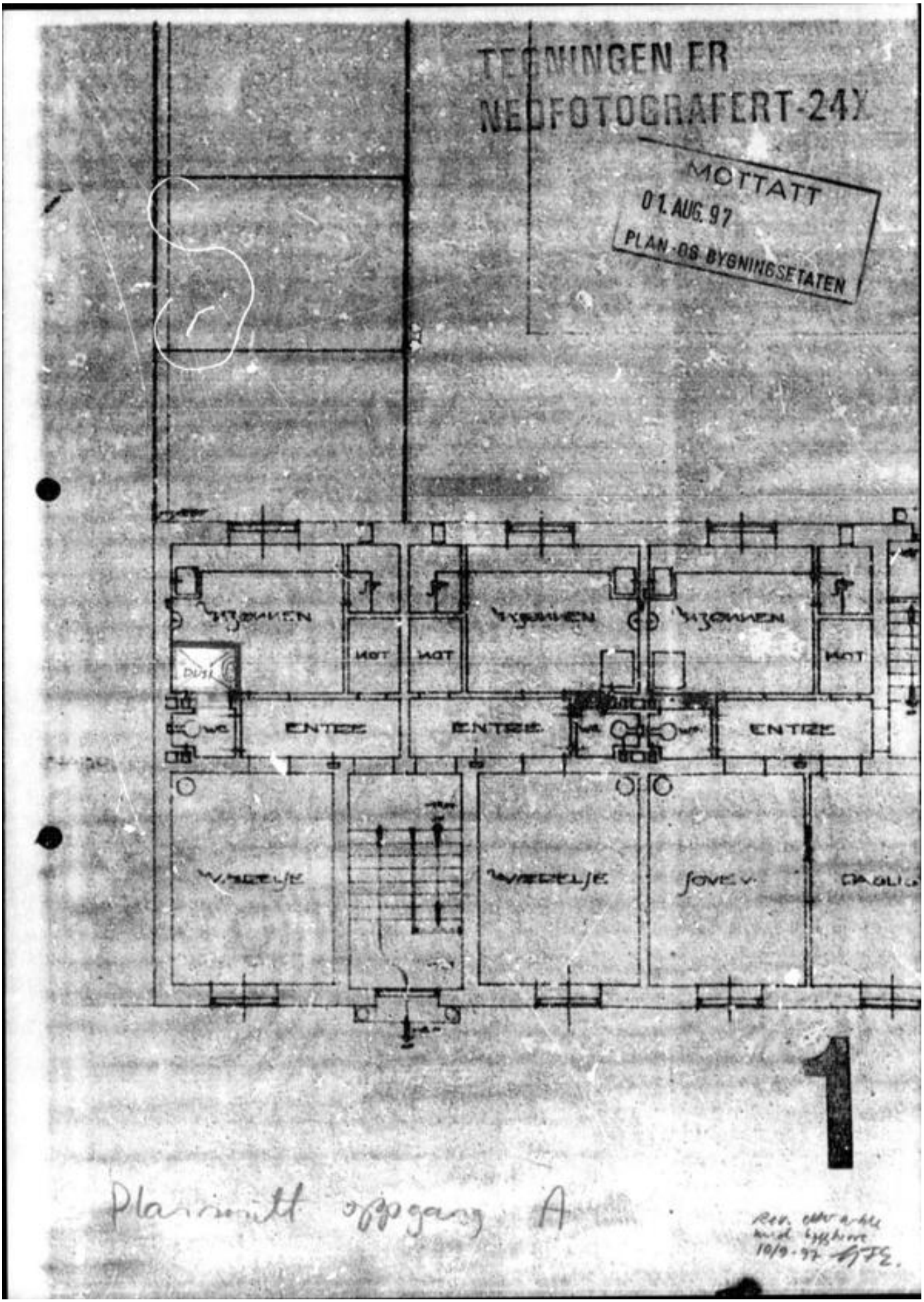
Mercur a/s
Ing. og aut. rørleggerbedrift

VIK 11/5 · 20..

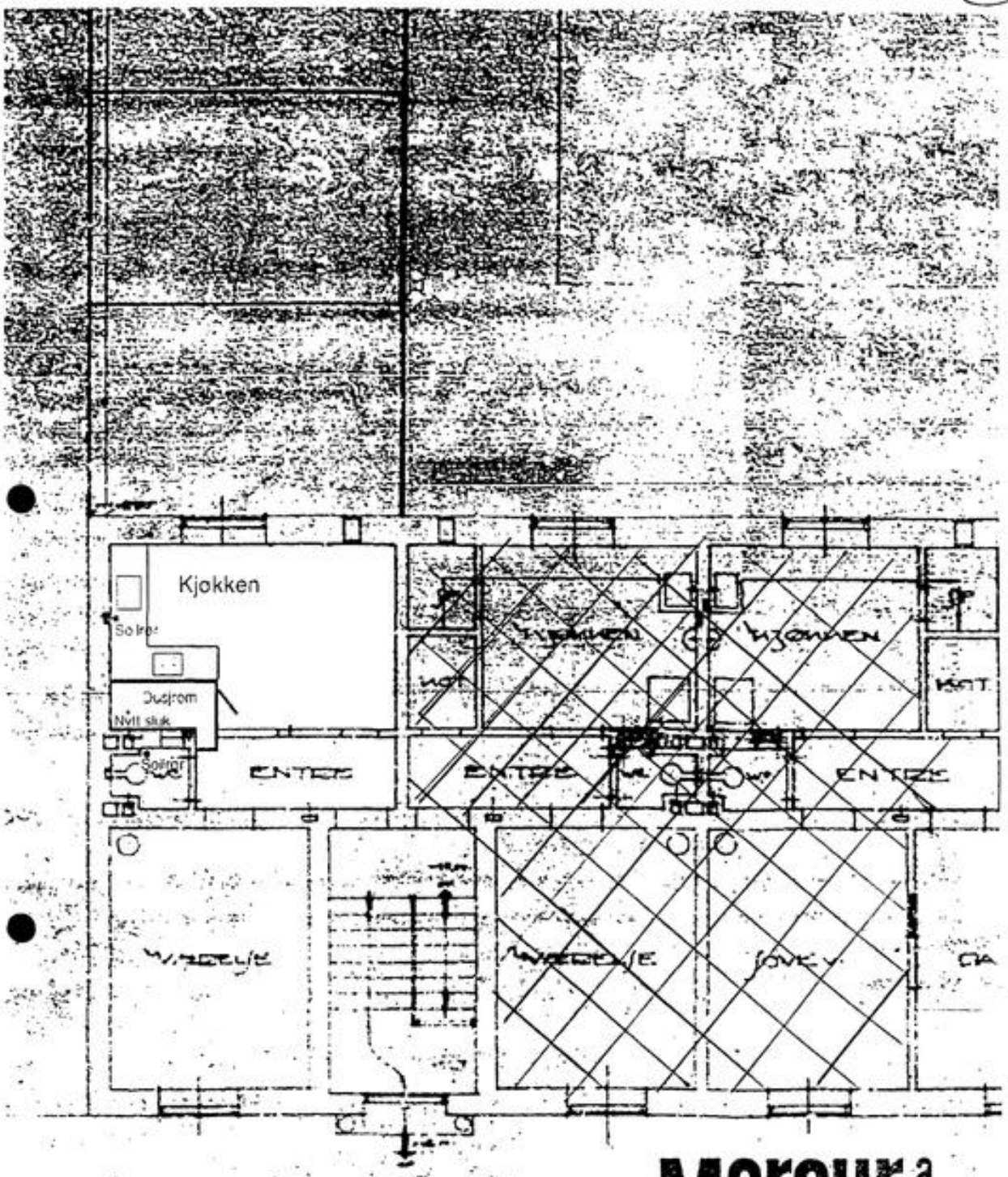
Ny plan

G.nr.218. B.nr:66. seksj.nr:7
Plansnitt Bjerregaardsgate 28, oppgang A

2


TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
MOTTATT
01. AUG. 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ENTRE
ENTRE
ENTRE
SOVEV.
1
Plan midtt oppgang A

(8)



Mercur as
Ing. og aut. rørleggerbedrift

VIK 11/5 · 200

Ny plan

G.nr.218. B.nr:66. seksj.nr:7
Plansnitt Bjerregaardsgate 28, oppgang A

2

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.04.2024
	202217166 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	BJERREGAARDS GATE 28	Eiendom:	218/66/0/0
Tiltakshaver:	UNGERS GATE BORETTSLAG	Søker:	ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Bjerregaards gate 28

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 02.04.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202217166			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje	A3111	29.08.2022	1/9
Plan 2 3 4. etasje	A3121	29.08.2022	1/10
Plan 2 3 4. etasje	A3122	29.08.2022	1/11
Snittegning-ND NTech Villa Sidesving	N460918	24.01.2022	1/12
Fasade Waldemar Thranes gate	A3320		1/13
Fasade gårdsrom (Waldemar Thranes gate)	A3330		1/14
Fasade Ungers gate	A3310		1/15
Fasade gårdsrom (Ungers gate)	A3340		1/16
Fasade gådsrom (Bjerregårds gate)	A3350		1/17
Fasade Bjerregrds gate	A3300		1/18

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
UNGERS GATE BORETTSLAG, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MODERNE BYGGFORNYELSE AS
Lørenveien 68
0585 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.10.2023
	200307925 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	BJERREGAARDS GATE 28	Eiendom:	218/66/0/0
Tiltakshaver:	Ungersgt brl. c/o Oslo Boligforvaltning v/Frode Westby	Søker:	Rørtek A/S v/Steve Allman
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bjerregaards gate 28

Plan- og bygningsetaten godkjenner anmodningen om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 07.12.2004. Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Spesielle forhold

Anmodningen om ferdigattest har dessverre ikke blitt korrekt registrert hos oss, og vi har derfor ikke fanget opp at vi har hatt en ubehandlet anmodning om ferdigattest i denne saken. Vi beklager dette.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

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

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
Ungersgt brl. c/o Oslo Boligforvaltning v/Frode Westby, PB 2384 Solli, 0201 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

VVV Rørleggerforretning AS
v/Nils Roverudseter
Haavard Martinsensv 9
0978 OSLO

Dato: 11 JUL 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200009943-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Elena Jakobsen	Arkivkode:

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 28	Eiendom:	218/66/0/0
Tiltakshaver:	Astrid Helgesen og Paul-Arne Waale	Adresse:	Bjerregaards gate 28A, 0172 OSLO
Søker:	VVV Rørleggerforretning AS	Adresse:	Haavard Martinsensv 9, 0978 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Per Arne Horne
avdelingsleder

Elena Jakobsen
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Skema nr. 1.

Bygge-anmeldelse

Byarkitekten 1093 1214
2 Tillæg 23 1923

1247/23

Bygningskommissionen **Ferdig attestert** 19[illegible] angaaende nybygning, til- og paabygning samt hovedreparationer vedtat dette skema (nr. 1), som av anmelderen skal nøiagtig utfyldes for hver post, og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster, som ikke vedkommer det anmeldte arbeide, anføres dette uttrykkelig. Alle maal, som er nødvendig for at prøve bygverkets lovmedholdighet, skal være indskrevet i tegningerne og angit i teksten. Arbeider, som utføres indtil nabogrænse, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27de mai 1887 § 3 angaaende naboeiendomsforhold. I planerne maa det anvendte materiale for vægge være betegnet paa kjendelig maate, f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, træ, rabitz, betoneton, beton osv. I fasadetegning og snit angis det bestemte plan for fortaug, gaardsplads og likesaadan dybde for kjælderrum, area og fundamenter, alt tydelig med indskrevne maal, særlig dybden ved alle nabogrænser. Endvidere bygningens og etagernes høide m. v. Tegningene, der skal indleveres i 2 sæt, hvoraf det ene paa *lerret*, med *sorte streker* paa hvit bund, skal være dateret samt *signert*.

Anmeldelsen indsendes gjennem bygningsinspektøren.

J.-nr.

Til

bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 25 anmeldes herved, at eftermævnte byggearbeider agtes utført paa

Matr.-nr. 130 ut. Ekrestakken gate

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag, § 25 1ste.

Situationsplan m. 1/1000
Plan av kjælder, 1ste 2den 3die og 4de etg.
Snit og fasade mot gaardspladsen
Fasade mot Bjerregaardsgt
" " Ungersgt
" " Wm Thranesgt

7 henhold til avtale i maalestok 1/200. senere indskiftes disse med tegninger m. 1/100

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse.

Paaningshus

3. Anlæg av de i bygningslovens §§ 58, 76, 77 og 78 omhandlede slags.

4. Beskrivelse over grundens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grundundersøkelse § 41.

Grunden bestaar av opfyld grus og alm. lere
Fundamenterne utføres i betonblandning 1:5:7 Betonvæggenes dimensjoner efter tegningerne
Samme redegjørelse for kjældermellemvægge og kjældergulvet vil ikke indsendt naar de endelige anmeldelsestegninger er
m 1/100 ikke indsendt 2 lag asfalt stoppe vægge smøres
med gudron saa den indre del vender vort henimod
Ikke bære vægger isoleres § 40 m over tilstødende
terræng samt to underkant 1ste etgs kjælkelag med 2
lag asfaltpap paa alle ydre vægge paa samme maate
i 2den 3die 4de etg kjælderpiller. Paa grænsen
av Bjerregaardsgt og Ungersgt er anlagt en trappe
kjælderen. Denne trappe vil bli utført paa vanlig maate med
bygsarm under det forøvrige kjælderlag med gulvet
til der vil bli etablert luftrum for ikke kjælderlaget ut mot bygsarm og endelig vil der under de kjældergulve bli stoppet
Ventilasjonsrør 30 pcs. til underkant 1ste etgs kjælderlag
alle ydre kjældervægge av murverk, de indre kjældervægge
av træ. Vægge mellem 1ste og 2den etg og 2den 3die
3die 4de etg maa ikke den nedre kjælderlejlighet gjøres
mørk, men under kjælderlaget stoppe fundamentene
ikke med betongsaalen. Samme redegjørelse i
dette vil være ikke indsendt

5. Anvendte bygningsmaterialer og vægtkonstruksjoner, § 29.

6. Isolation, § 31 [illegible] og § 42.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Mercur AS Ing & Aut Rørleggerforretning.
Ole Deviks vei 46
0668 OSLO

Dato: 02.10.2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200009943-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Veronica Lyså Knutsen	Arkivkode:

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 28	Eiendom:	218/66/0/0
Tiltakshaver:	Astrid Helgesen og Paul-Arne Waale	Adresse:	Bjerregaards gate 28A, 0172 OSLO
Søker:	Mercur AS Ing & Aut Rørleggerforretning.	Adresse:	Ole Deviks vei 46, 0668 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93e

Søknaden omfatter endring av bygningstekniske installasjoner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 e godkjennes søknaden, vedlagt tegning 1 og 2 kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Det foreligger skriftlig samtykke fra berørte parter.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Søknaden:
Bytte av SA avløpsrør.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Avfallsplan:

Det vises til godkjent avfallsplan.

Ansvarlige foretak

Ansvarlige foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner evt. ansvarlig utførende skriftlig anmode om ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon som må være med: "Som bygget"- tegninger med unntak av innvendige tegninger, kontrollerklæringer for utførelsen, evt. samlelister over avviksrapporter med bekreftelse på utbedring av feil og evt. bekreftelser fra andre myndigheter.

Byggeplassmappe

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Vedlegg:

Orientering om klageadgang
Kontrollplan for prosjektering
Innlevert kontrollerklæring over prosjektering
Kontrollplan for utførelse
Godkjent avfallsplan
Godkjente søknader om ansvarsrett
Skjema for kontrollerklæring, NBR blankett nr. 5149
Skjema for anmodning om ferdigattest, NBR blankett nr. 5167

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon Byggkontroll

Veronica Lysså Knutsen
Saksbehandler

Kopi til: VAV v/ Gebyrseksjonen
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

VVV Rørleggerforretning AS
v/Nils Roverudseter
Haavard Martinsensv 9
0978 OSLO

Dato: 11 JUL 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200009943-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Elena Jakobsen | Arkivkode:

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 28	Eiendom:	218/66
Tiltakshaver:	Astrid Helgesen og Paul-Arne Waale	Adresse:	Bjerregaards gate 28A, 0172 OSLO
Søker:	VVV Rørleggerforretning AS	Adresse:	Haavard Martinsensv 9, 0978 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

TILLATELSE TIL SKIFTE AV ANSVARLIG FORETAK

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven.

Til tidligere gitt tillatelse av 02.10.00 foreligger det søknad om skifte av ansvarlig foretak av 11.07.03.

Søknaden omfatter skifte av ansvarlig foretak for fagområdene KUT 260.1, KUT 311.2, SØK 311.1 og SAM 311.2.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, nr. 2; 97 og 93 b nr. 2 og 98 godkjennes søknad om endring; vedlagt godkjent søknad om ansvarsrett, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Tidligere godkjent søknad om ansvarsrett for KUT 311.2 og KUT 260.1 godkjent 02.10.00 utgår.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Spesielle forhold:
VVV Rørleggerforretning AS overtar hele arbeidet innen KUT 260.1 og KUT 311.2 og de deler at arbeidet for SØK 311.1 og SAM 311.2 som er relevante i forbindelse med innsendelse av søknaden om skifte av ansvarlig foretak og anmodningen om ferdigattest.

Ansvar:
VVV Rørleggerforretning AS er godkjent for SLK 311.1, SAM 311.2, KUT 260.1 og KUT 311.2.

Kontrollplaner:
Det er ikke foretatt endringer i kontrolldokumentasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Søknaden anses å være i tråd med plan- og bygningsloven med forskrifter.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Per Arne Hørne
seksjonsleder

Elena Jakobsen
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Godkjent ansvarsrett

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

VVV Rørleggerforretning AS
v/Nils Roverudseter
Haavard Martinsensv 9
0978 OSLO

Dato: 11 JUL 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200009943-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Elena Jakobsen	Arkivkode:

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 28	Eiendom:	218/66/0/0
Tiltakshaver:	Astrid Helgesen og Paul-Arne Waale	Adresse:	Bjerregaards gate 28A, 0172 OSLO
Søker:	VVV Rørleggerforretning AS	Adresse:	Haavard Martinsensv 9, 0978 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Per Arne Horne
avdelingsleder

Elena Jakobsen
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Rolf Hauan
Eikeveien 7

1470 LØRENSKOG

26 JAN. 1999

(Tidligere mappenr. 970040208) Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9703034-10 Saksbeh: Leif Oskar Solheim Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 28	Eiendom:	218/66/0/0
Tiltakshaver:	Rønningen, Arve	Adresse:	Bjerregaards gate 28a, 0172 Oslo
Søker:	Rønningen Arve	Adresse:	Bjerregaards gate 28a, 0172 Oslo
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon/utvidelse bad

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 09.01.99.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

John C. Forester
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Avd.ing.II

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gjelder: Vindusutskifting

Arbeidets adresse: Bjerregaardsgate 28-30/
Waldemar Thranes gate 21-23

Mappe nr.

Løpe nr. 80/2902

Byggherre

Ansvarshavende

Borettslaget Bjerregaardsgate 28-30/
Waldemar Thranes gate 21-23
v/Karin Rundin,
Bjerregaardsgate 28 A,
OSLO 1

Deres ref. PMB/HP

Dato 19. oktober 1983

Der meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M. Bøeglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

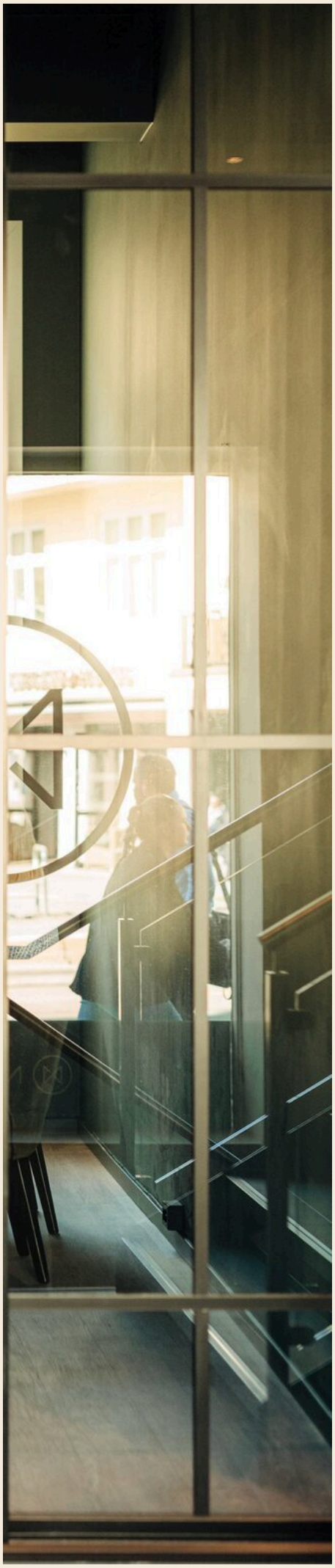
[illegible] C-14 ANDVORD

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: 5-0105/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjerregaards gate 28C 0172 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 66 (ideell andel 1/1) 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)

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



Denne boligen er presentert av:

Anders Diep Kanck

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik St. Hanshaugen
a.kanck@nordvikbolig.no
913 12 549