PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

BJERREGAARDS GATE 31D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Bjerregaards gate 31D
0174 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1939
BRA:	63 m^2
BRA-i:	59 m^2
Rapportdato:	13.3.2026 (Gyldig til 13.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	3	9	0	2

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
Sebastian@fidens.no
97760060
Bjerregaards gate 31D
0174 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/40521

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.

Utvidet el-kontroll

Pga registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: Eldre vinduer og dører.	TG-2 settes grunnet slittasje.
Avløpsrør	TG-2 settes grunnet alder.
Vannledninger	TG-2 settes grunnet alder og manglende drenshull fra fordelerskap.
Vannbåren varme	TG-2 settes grunnet alder på jernrør.
Ventilasjon	TG-2 settes grunnet ingen lufteventil på ett soverom og avvik på ventilasjon i leiligheten opp mot NS 3600.
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 settes grunnet avvik på fallforhold i dusjsone, og svanke på gulv i lekkasjesonen.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 settes grunnet alder, og manglende klemring på sluk.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG-2 settes grunnet manglende drensåpning og dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG-2 grunnet naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	TG-IU settes pga manglende visuell kontroll
Varmtvannsbereder	TG-IU settes pga manglende visuell kontroll

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.3.2026	**13.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Preben Danielsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

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 MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C 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 UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). 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.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bjerregaards gate 31D, 0174 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**218**	Bruksnr:	**69**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0102**		

Byggeår: **1939** - Kilde: eiendomsverdi.no

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB.

Leiligheten er etablert over ett plan, i 1.etasje i en boligblokk over 5 etasjer + kjeller. Boligblokken er utstyrt med vallinganlegg. Leiligheten inneholder, gang, bad, 2 soverom og en stor og åpen stue/kjøkken-løsning. Høyeste takhøyde måles i gang til ca. 2,5m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,36m. Leiligheten har naturlig ventilering og varmes opp av elektrisk gulvvarme på bad og radiatorer på soverom og stue/kjøkken. Leiligheten gjennomgikk en større overflateoppussing og oppgradering av enkelte bygningsdeler i 2005. Leiligheten har de senere årene vært brukt som utleieleilighet, og har normal bruksslitasje. I eldre boligbygg som dette er det normalt er det normalt med skjevheter, riss/sprekker, hyppigere behov for vedlikehold og avvik opp mot NS 3600 og dagens nybygg bygget etter Tek17. For mer informasjon se rapportsammendraget.

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)
1. etasje	**59**	**59** Romfordeling: Gang, badm soverom x2, stue/kjøkken.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**63**	**59**	**4**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Boder som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av aksjeselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører: Eldre vinduer og dører.

Beskrivelse
Innvendige dører er 1-speils profilerte og hvitmalte. Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer ble byttet i 2005.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
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**
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Karmer er værslitte, med malingsavskalling som fører eksponert trevirke som og økende risiko for fukt- og råteskader. Vindu på kjøkken subber i karm. Entrédør tar i karm/terskel. Det registreres løse vridere.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Justeringer/smøring anbefales. Overflatebehandlinger og vedlikehold bør påregnes.

6.2 Vinduer og dører: Nyere vinduer

Beskrivelse
Vinduer mot bakgår med trekarm, treramme og 3-lags glass som utvendig glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-0**

Vinduene ble byttet i 2026 og fungerer tilfredsstillende.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ved høydemålinger på tilfeldige rom registreres det noe skjevheter, men dette er innenfor toleransekravene i NS3600:2025.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 25mm hele rommet og 10mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15mm hele rommet og 10mm over 2m.

Det er høydeforskjell på 20mm mellom gang og stue/kjøkken. Som tyder på at det har vært en avretting av gulv tidligere.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Norema-kjøkkeninnredning fra 2005 hvite glatte fronter, 25mm tykk benkeplate med underlimt vaskekum i første stål og ettgreps krummet armatur fra FM Mattsson. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for kjøle/fryseskap. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er ikke etablert lekkasjestopper eller komfyrvakt.

Innredningen vurderes å være i funksjonelt god stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er fremlagt godkjente tegninger, men disse er uklare og vanskelig og tyde.

Soverom ved kjøkken er satt opp i senere tid.
Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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
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?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Avløpsrør

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ved oppgradering av bad og kjøkken ble delere av innvendig avløpsrør skiftet.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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**

Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Det registreres rust på eldre støpejernsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå på anlegg av eldre årgang.

Eldre avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	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**

Fordelerskap er plassert på bad.

Det er etablert avrenning i fordelerskapet, men drenshull er ikke påvist. Det er fare for at det ved en lekkasje i fordelerskapet vil renne ut i konstruksjonen og fuktskader kan oppstå.

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er plassert i inspeksjonsluke på bad og fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å kontakte rørlegger for å utbedre avvik på drenering fra fordelerskapet, som kan redusere risiko for skader ved eventuell lekkasje.
Lekkasjestopper i fordelerskapet kan etableres for å sikre konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.

Eldre vannrør bør oppgraderes samtidig som ved eventuell oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap i felles trapperom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trapperom. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Dette avviket er normalt på leiligheter i eldre bygårder. Det er hull i sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Pga registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Radiatorer er skiftet, men det er usikkert når dette ble utført.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-2**
Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Anlegget bør etterses av fagmann.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	TG-IU

Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i felles del er dette borettslagets ansvar. Anlegget faller utenfor andelens ansvarsområdet.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette aksjeselskapet sitt ansvar. Berederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Berederen faller utenfor andelens ansvarsområdet.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i nyere vinduer på soverom og stue mot bakgård.
Soverom kan kun ventileres gjennom åpning av vindu.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Naturlig ventilering med spalteventiler i nyere vinduer på soverom og stue mot bakgård.

TG-2 settes grunnet soverom kan kun ventileres gjennom åpning av vindu som settes i luftestilling.

Merknad:
Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft i eldre boligbygg..

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg eller spalteventiler i vinduer anbefales etablert for å bedre ventileringen.
Det presiseres at det bør avklares med aksjelaget om muligheten for dette.

6.13 Våtrom: Bad



Eldre hovedsluk i støpejern på bad.



Sluk i dusjsone på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet har lysegrå malte 20x20cm fliser på gulv og hvite 20x20cm fliser. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er informert oppgradert i 2005.
Sluket er et eldre støpejernsluk fra opprinnelig byggeår.

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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.
Det er etablert 15mm oppkant med membran ved teskel.
Det er etablert fall til sluk i dusjsonen, men dette er mindre enn referansenivået.
I lekkasjesonen en er det relativt flatt med noe svanke der mindre vannsamlinger vil samles ved en eventuell lekkasje før det renner til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold bør svabring/opptørking av vann som samles på gulv påregnes..

Membran, tettesjikt og sluk

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

Hovedsluk er et eldre støpejernsluk, sluk i dusjsonen er av plast.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
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**

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Tilstandsgrad 2 er også satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med ettgreps krummet dusjarmatur med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 85cm bredt servantskap med glatte lysegrå fronter fronter og hvit keramisk servant med ettgreps krummet armatur fra FM Mattsson.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
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.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Rommet har naturlig avtrekk og tilluft ved dør.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

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

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra våtrommet (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.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med selskapet om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking bak dusj var ikke mulig pga utilgjengelighet ved bakenforliggende kjøkken.
Det er utført måling i pigg i treverk fra inspeksjonsluke på bad mot våtsone uten å registrerere (fuktverdier under 6,0%).
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Dokumentasjon

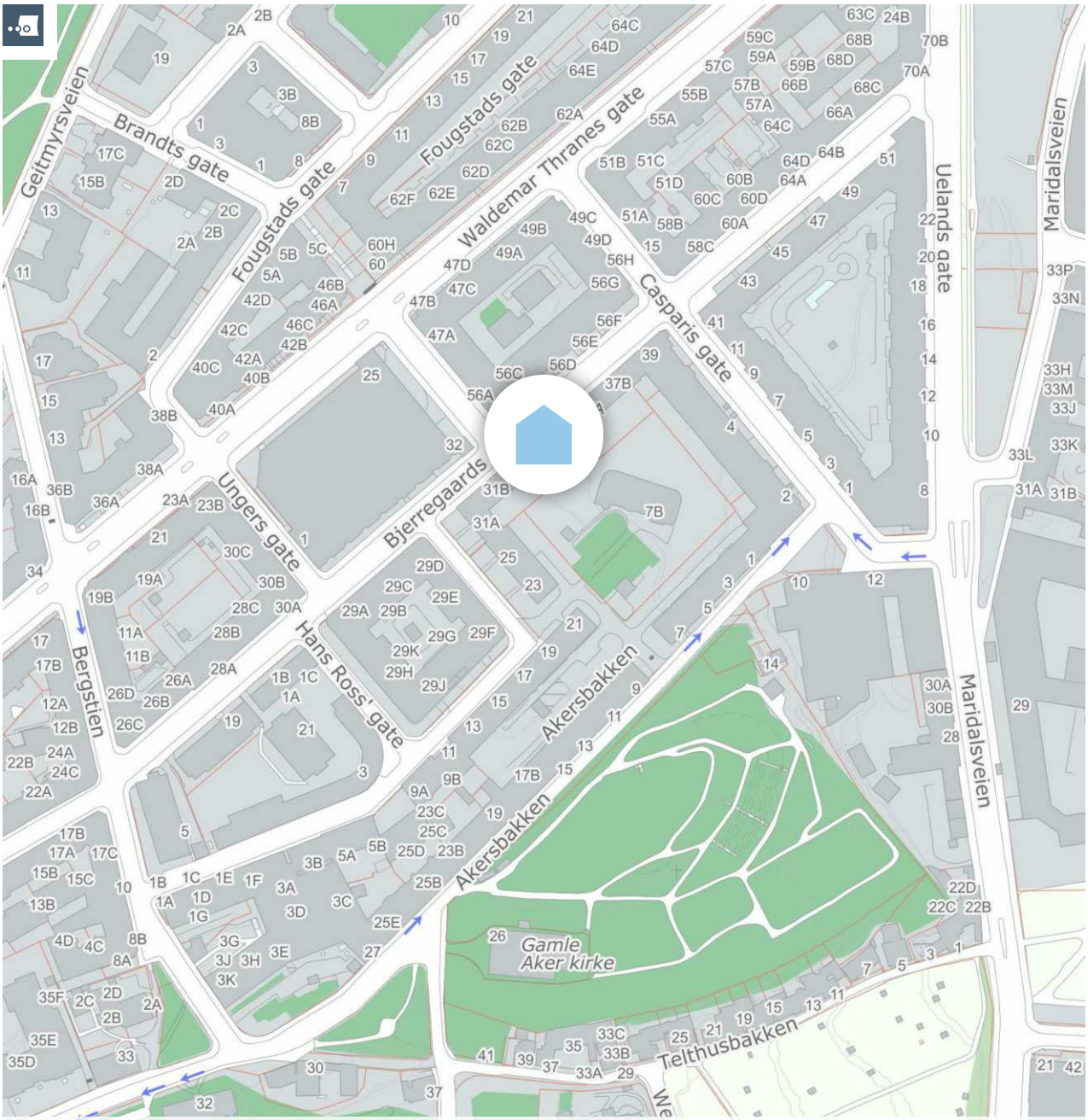
Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft



Meglers verdivurdering

BJERREGAARDS GATE 31 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 18.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kamilla Dagsland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjerregaards gate 31 D, 0174 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 218 BNR 69 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 3

Verdivurdert til

5 800 000

104 403	5 904 403	100 075
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 427 m²	
Byggeår					1939	

Fellesutgifter	5 089
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Stor og velholdt leilighet på 59 kvm med attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen. Her bor du sentralt med nærhet til et bredt servicetilbud, flotte parker, gode kollektivforbindelser og kort vei til populære handlegater.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260095

Selger 1 navn
Preben Danielsen

Gateadresse
Bjerregaards gate 31D

Poststed	Postnr
OSLO	0174

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Knut Danielsen og Hilde Hove Danielsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260095

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ingen arbeid utført av nåværende eiere, foruten mindre småarbeid på overflater (fug/maling av gulv). Fra egenerklæringsskjema til tidligere eier opplyses det om fullstendig renovert bad i 2005, fliser med varmekabler, sarnafil membran i gulvkonstruksjon. Dusjløsning og vegghengt toalett med skjult sisterne. Avtrekk i himling. Nytt vindu. Servant i benk. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Leiligheten har vært svært lite brukt i perioden 2005-2016.
Arbeid utført av	Fra egenerklæringskjema til tidligere eier: Abbco Bygg og Bolig

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ingen arbeid utført av nåværende eiere. Fra egenerklæringsskjema til tidligere eier opplyses det om ny sarnafil membran i gulvkonstruksjon. Nye sluk. Nytt røropplegg i gården pr 2016.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ingen arbeid utført av nåværende eiere. Fra egenerklæringsskjema til tidligere eier opplyses det: Plan og bygningsetaten: Utskifting av røropplegg samt skifting av sluk i våtrom (Saksnr 200506377), Utskifting av vann og avløpsledninger (Saksnr 201600969).

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ingen arbeid utført av nåværende eiere. Fra egenerklæringsskjema til tidligere eier opplyses det om: Fordelingstavle med automatiske vippebrytere, jordfeilbryter. Fornyet elektrisk fordelingsnett. Down lights med dimmere i de fleste rom. Varmekabler i bad.
Arbeid utført av	Grefsen elektroservice

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260095

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskift av alle vinduer som vender mot bakgård i 2026, da vinduene hadde nådd forventet levealder.
Arbeid utført av	Vindu Entreprenøren AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260095

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260095

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

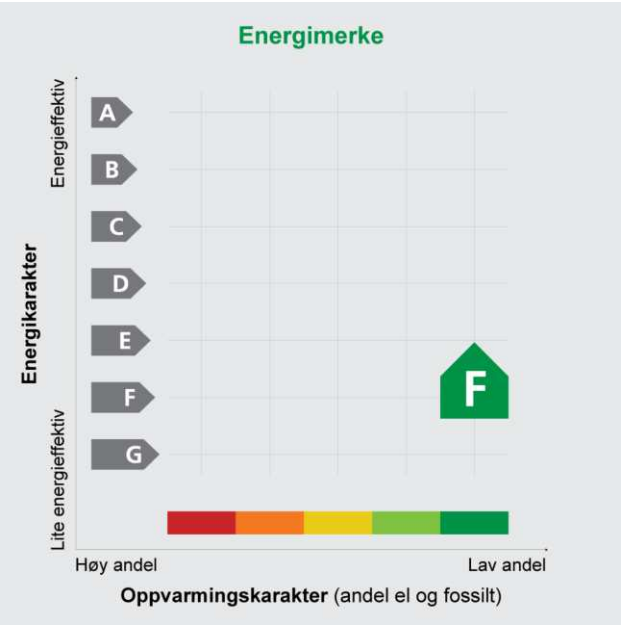
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Preben Danielsen	8ddea551235ed587da4f7 6122aeefc657f8a38fa	17.03.2026 15:51:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260095

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Bjerregaards gate 31 D
Postnr	0174
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	218
Bnr.	69
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80535872
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1021866
Dato	18.06.2019



Innmeldt av	FJELD STIAN

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	1939	
Bygningsmateriale:	Mur/tegl	
BRA:	62	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjerregaards gate 31 D
Postnr/Sted: 0174 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 18.06.2019 21:12:20
Energimerkenummer: A2019-1021866
Ansvarlig for energiattesten: Bjerregaardsg 31 AS
Energimerking er utført av: FJELD STIAN

Gnr: 218
Bnr: 69
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 80535872

Generell informasjon

Energimerket er levert av Energiportalen AS - Norges ledende selskap på energirådgivning til boligmarkedet.

Skal du pusse opp din nye bolig og ønsker råd om hva du kan få støtte til?
Ta kontakt med en av våre energirådgivere: E-post: post@energiportalen.no eller ENØK-tlf: +47 47 222 076

Du kan også ta en objektiv energianalyse av din bolig på www.energiportalen.no

Deres ref.: 9046412 Vår ref.: 0787-1-06 Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Bjerregaards Gate 31
Organisasjonsnr:	930787353
Aksjonær:	Danielsen, Knut
Medaksjonær:	Danielsen, Hilde Beate Hove
Leilighetsnummer:	06
Aksjeboenhetsnumer:	00037
Adresse:	Bjerregaards Gate 31 D, 0174 OSLO
Aksjenummer:	6
Gnr.	218
Bnr.	69

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 85696633.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Lån i Sparebank 1 Lstlander, 1829.15.58441, NIBOR 3 mnd. serielån, innfrielsesdato 01.07.2054
Iht vedtektene skal overdragelse av aksje følges av original andelsobligasjon samt tomtebevis, se pantattest.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenr.:	18291558441
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,03%
Restsaldo:	4 773 750,00
Innfrielsesdato:	01.07.2054
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 089,35,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 089,35	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	724,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 853,-
Annen formue:	3 310,-
Gjeld:	105 319,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenummer:	18291558441
Restsaldo:	104 402,90
Kapitalkostnader:	1 925,39

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 104 402,90,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Birgitte Junge pr. e-post: anne.birgitte.junge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Maria Jacobsen Blondin, e-post:bg31@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 787

AS BJERREGAARDSGATE 31

Velkommen til årsmøte i AS BJERREGAARDSGATE 31

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

Dato for årsmøtet:

22. mai 2025 kl. 18:00, Bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Utbedring av avvik fra brannteknisk tilstandsrapport
7. Nye lysarmatur i kjellerboder
8. Plassering av søppelskur
9. Fastsettelse av honorarer
10. Bytte internettleverandør + etablering av fibernett
11. Bytte av revisor
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS BJERREGAARDSGATE 31

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Alexander Onarheim Høgh er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble forretnignsfører Terje Sørhus foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. Årsberetning for 2024_2025 (2).pdf

Sak 6

Utbedring av avvik fra brannteknisk tilstandsrapport

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har tatt i bruk Vedlikeholds- og bærekraftsmodulen på Styrerommet. Der har det blitt utarbeidet en vedlikeholdshistorikk som er vedlagt. Tiltak som er markert med til vurdering kan vurderes av generalforsamlingen på et senere tidspunkt, og er sånn sett ikke bindende.

Denne saken diskuterer to tiltak som ikke har blitt behandlet av generalforsamlingen tidligere. Disse sakene omhandler brannvernsmessige hensyn, og må sånn sett ikke godkjennes av generalforsamlingen da det faller inn under Styrets ansvar. Styret ønsker likevel å presentere hva disse to tiltakene er.

Tiltak: Retting av mindre avvik fra brannteknisk tilstandsrapport:
Status: Pågående

Dette tiltaket omhandler å fjerne TG3 avvik fra brannteknisk tilstandsrapport utarbeidet av Norsk Brannvern AS i 2024. Arbeidet inkluderer Å montere og skilte tilstrekkelig slokkeutstyr og tette gjennomføringer i kjeller.

Tiltak: Retting av avvik fra brannteknisk tilstandsrapport - Branndører og ledelys
Status: Planlagt
I henhold til brannteknisk tilstandsanalyse utført av Norsk Brannvern AS i 2024, så må følgende avvik rettes:

Det er krav om å bytte dører i kjelleren til brannsikre dører (se under). Foreslått leverandør er Firesafe AS som har kompetanse til å utføre dette. Styret vil i løpet av juni 2025 motta et estimat på denne jobben.

- Mellom brannceller (2 stk)
- Til vaskerom (2 stk)
- Søppelrom (4 stk)
- Elrom (2 stk)
- Vaktmesterrom 1 stk

Det må monteres monteres ledelys i kjeller og i oppgang (dvs. armaturer med batteripakke) som kan vise rømningsvei ved strømbrudd. Dette arbeidet foreslåes utført av Fjellelektrikeren som vi er i prosess med å utarbeide en rammeavtale med.

Styret ønsker å be generalforsamlingen om fullmakt til å ta opp nytt lån for å dekke disse kostnadene. Dersom dette ikke blir vedtatt, må disse tiltakene finansieres ved ekstrainnbetaling.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at generalforsamlingen innvilger fullmakt til å ta opp lån for å dekke kostnader knyttet til lukking av avvik fra brannteknisk tilstandsrapport

Forslag til vedtak
Styret får fullmakt til å ta opp lån for å dekke kostnader knyttet til lukking av avvik fra brannteknisk tilstandsrapport

Vedlegg
4. 2024 - Bjerregårdsgate 31 - BKL 1 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2024 rev.pdf
5. AS Bjerregaards gate 31 - Vedlikeholdsplan.pdf
6. Elkontroll Fjellelektrikeren 18.12.2024.pdf

Sak 7

Nye lysarmatur i kjellerboder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er et åpent el-avvik (nr. [29]) fra elkontroll i 2025 med kategori TG1. Et utsnitt er gitt under:

Lamper ved boder kan være en brannrisiko

Løsning for lys i kjellere er uheldig da eldre lamper er montert på brennbart materiale. Disse blir varme og kan utgjøre en brannfare. Det anbefales på det sterkeste å flytte lampene og aller helst legge opp et nytt lys anlegg i kjeller med LED armaturer Anbefalt tiltak: Skifte ut eldre lysarmaturer til LED

Generelt anbefales det og vurdere og bytte ut eldre lysarmaturer til LED armaturer da dette også er et godt ENØK tiltak (Energibesparende tiltak). Man kan ved og gå over til LED lys spare endel på strømregning men i tillegg vil dette bedre sikkerheten mot brann fordi eldre armaturer med blinkende tennere og / eller lysrør kan skape høye temperaturer pga dette gir tilbakeslag på drosselen til armatur og når dette står og blinker kan faktisk drossel bli så varm at den smelter og dette kan medføre til brann/branntilløp.

Vi har fått et prisestimat på ca 400 000 for å utføre denne jobben. Det påpekes at det i hovedsak er brannrisikoen som er relevant, da dette er lys som sjelden er på, så det vil nok ta flere år å spare inn installasjonskostnaden. Videre nevnes det at vi har mange lysstoffrør som det begynner å bli vanskeligere og vanskeligere å kjøpe lysstoffrør til.

Generalforsamlingen avgjør om dette tiltaket skal gjennomføres. I så fall vil det gjøres sammen med installering av ledelys (se forrige sak) og vil også bli finansiert ved nytt låneopptak. Det ekstra låneopptaket vil tilsvare ca 9000 kr i snitt per leilighet i økt fellesgjeld.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å bytte til LED-pærer.

Forslag til vedtak

Bytte ut gamle glødepærer og lysstoffrør til LED-pærer

Sak 8

Plassering av søppelskur

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har forekommet en forespørsel fra en beboer om søppelskurene heller burde plasseres foran hekken ved oppgang A. Plassering foran hekken vil nok medføre at vi må asfaltere foran søppelskuret for å tilfredsstille krav fra Renovasjonsetaten, samt en mindre kostnad med å flytte søppelskuret. Det vil dog kunne gi et finere estetisk uttrykk.

Forslag til vedtak

Plassere søppelskur foran hekken ved A-oppgangen

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000, som er uendret fra foregående år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 10

Bytte internettleverandør + etablering av fibernett

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Aksjelaget har i dag internett levert av Telia (av typen coax). Dagens avtale med Telia er 201 kr per måned per leilighet for 100 mpbs.

Vi har mottatt tilbud fra to leverandører; Global Connect og OBOS Nett. Begge leverandørene har tilbudt seg å kostnadsfritt etablere fiberkabel til oss, samt installere koblingspunkt og ruter i hver leilighet i bytte mot at aksjelaget binder seg til en 72 måneder lang avtale.

GlobalConnect:

- 100/100 mbps - 179 kr per måned per leilighet
- 1000/1000 mbps - 199 kr per måned per leilighet

OBOS:

- 1000/1000 mps - 179 kr per måned per leilighet

Det opplyses om at kostnad for å anlegge fiber estimeres til kr 230 000 dersom man skulle stått for det selv.

Styrets innstilling

Styret innstiller å gå for avtalen 1000/1000 mbps fra OBOS nett.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Bytte internettleverandør + etablering av fibernett
- Mot Bytte internettleverandør + etablering av fibernett

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. GlobalConnect 1000/1000 mbps.
2. GlobalConnect 100/100 mbps.
3. OBOS 1000/1000 mps.

Vedlegg

7. AS Bjerregaardsgate 31 (1).pdf
8. AS Bjerregaards Gate 31 - Tilbud - 130525mk.pdf

Sak 11

Bytte av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har fått følgende tilbakemelding fra vår forretnignsfører Terje Sørhus i OBOS.

Siden revisoren dere har, Crowe, bruker veldig lang tid på revisjonen, anbefaler vi at det opprettes sak til generalforsamlingens behandling om valg av ny revisor. Vi har avtale med BDO AS, EY AS, Alpha Revisjon AS og PWC. I tillegg til å være veldig raskes med tilbakemeldinger, det er avtalt maksimum 5 virkedager fra vi sender regnskapet til første gangs revisjon, er de også billigere enn Crowe. Kostnaden vil bli ca. kr 10 000,- hvis en av disse velges. Det tilkommer etableringskostnader riktignok, men det er jo kun første året.

I dag betaler vi omlag 20 000 kr i revisorhonorar.

Styret foreslår at aksjelaget bytter engasjerer BDO AS som revisor. Det vil medkomme et etableringsgebyr i størrelsesorden 10 000 - 20 000, men dette vil spares inn over tid. I tillegg vil årsregnskapet ferdigstilles raskere, slik at det blir enklere for Styret å sende ut årsmøteinnkalling tidligere.

Forslag til vedtak
Engasjere BDO som revisor

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges inn ett styremedlem, en styreleder og to varamedlemmer.

- Alexander Onarheim Høgh (styreleder) flytter i juni, og stiller derfor ikke til gjenvalg.
- Fredrik Melby Meyer (styremedlem) stiller ikke til gjenvalg.
- Marte Næss Tomassen (styremedlem) er valgt inn for to år, og har følgelig ett år igjen.

Kandidater vil bli foreslått under møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

Til årsmøte i AS Bjerregaardsgate 31

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til **AS Bjerregaardsgate 31** som viser et underskudd på **NOK 866 099**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet
Styret 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 selskapets 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.

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

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.
©2025 Crowe Partner Revisjon AS

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 12.05.2025

Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessige og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 12. mai 2025

CROWE PARTNER REVISJON AS

Ulrik Ytterstad
Statsautorisert revisor

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

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 12.05.2025

AS BJERREGAARDSGATE 31
ORG.NR. 930 787 353, KUNDENR. 787

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 654 614	2 664 794	2 660 000	2 660 000
Andre inntekter	3	4 296	1 713	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 658 910**	**2 666 507**	**2 660 000**	**2 660 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-10 152	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-72 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	15	-15 292	-15 292	-15 292	-15 000
Revisjonshonorar	6	-20 000	-18 125	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-85 640	-151 858	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-71 152	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 160 413	-1 367 828	-1 085 000	-200 000
Forsikringer		-129 615	-137 728	-140 000	-168 000
Kommunale avgifter	9	-404 140	-447 338	-404 500	-459 000
Energi/fyring	10	-608 538	-656 801	-710 000	-710 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 191	0	-120 000	-125 000
Andre driftskostnader	11	-500 062	-512 536	-318 000	-328 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 215 142**	**-3 389 657**	**-3 024 892**	**-2 243 000**
DRIFTSRESULTAT		**-556 232**	**-723 150**	**-364 892**	**417 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 467	15 109	15 000	15 000
Finanskostnader	13	-321 334	-238 591	-265 000	-600 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-309 867**	**-223 482**	**-250 000**	**-585 000**
ÅRSRESULTAT		**-866 099**	**-946 632**	**-614 892**	**-168 000**

Overføringer:
Udekket tap -866 099

Transaksjon 09222115557546197241 Signert AOH, FMM, MNT

AS BJERREGAARDSGATE 31
ORG.NR. 930 787 353, KUNDENR. 787

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14,15	1 452 710	1 468 002
Tomt	15	613 830	613 830
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 066 540**	**2 081 832**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 881	69 073
Forskuddsbetalte kostnader		39 120	26 548
Andre kortsiktige fordringer		0	5 306
Driftskonto OBOS-banken		605 428	0
Innestående i andre banker		0	868 541
SUM OMLØPSMIDLER		**649 429**	**969 468**
SUM EIENDELER		**2 715 969**	**3 051 300**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	108 000	108 000
Udekket tap	17	-3 432 871	-2 566 772
SUM EGENKAPITAL		**-3 324 871**	**-2 458 772**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	4 983 125	4 130 000
Annen langsiktig gjeld	19	731 400	731 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 714 525**	**4 861 400**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 936	0
Leverandørgjeld		96 879	401 179
Påløpte renter		84 558	69 870
Annen kortsiktig gjeld	20	99 941	177 623
SUM KORTSIKTIG GJELD		**326 315**	**648 672**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 715 969**	**3 051 300**

Oslo,08.05.2025
Styret i AS Bjerregaardsgate 31

Alexander Onarheim Høgh Fredrik Melby Meyer Marte Næss Thomassen

Transaksjon 09222115557546197241 Signert AOH, FMM, MNT

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader2	2 659 500
Eiendomsskatt	420
Korreksjon tidligere år	-5 306
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 654 614**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	3 596
Nøkler	700
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 296**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

Transaksjon 09222115557546197241 Signert AOH, FMM, MNT

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 546
Hurd Økonomi & regnskap AS	-48 003
Vindu entreprenøren AS	-17 813
Plan- og bygningsetaten	-2 790
SUM KONSULENTHONORAR	**-71 152**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Malercompagniet Oslo AS	-845 328
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-845 328**
Drift/vedlikehold bygninger	-50 121
Drift/vedlikehold VVS	-12 573
Drift/vedlikehold elektro	-127 549
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 039
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 063
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-25 927
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 688
Kostnader dugnader	-4 126
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 160 413**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-423
Vann- og avløpsavgift	-265 875
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-137 570
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-404 140**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-28 756
Fjernvarme	-579 782
SUM ENERGI / FYRING	**-608 538**

Transaksjon 09222115557546197241 Signert AOH, FMM, MNT

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 674
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 635
Lyspærer og sikringer	-4 177
Vaktmestertjenester	-356 137
Renhold ved firmaer	-79 300
Andre fremmede tjenester	-15 073
Andre kontorkostnader	-140
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-9 194
Øreavrunding	0
Tap på fordringer,	-5 602
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-500 062**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 733
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 157
Andre renteinntekter	5 577
SUM FINANSINNTEKTER	**11 467**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-321 282
Renter på leverandørgjeld	-34
Andre rentekostnader	-18
SUM FINANSKOSTNADER	**-321 334**

NOTE: 14
BYGNINGER

Bokført verdi	1 452 710
SUM BYGNINGER	**1 452 710**

Tomten ble kjøpt i 1939.
Gnr.218/bnr.69 M. flere

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygg	
verdi	1 468 002
Årets avskringing	15 292
Bokført verdi 31.12.2024	1 452 710
Tomt	613 830
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**2 066 540**

Bygget avskrives over 100 år. Tomt avskrives ikke.

Transaksjon 09222115557546197241 Signert AOH, FMM, MNT

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 108 000 fordelt på 45 askjer à kr 2400.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Sparebank 1 Østlandet
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,76 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-5 025 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	41 875	
		-4 983 125
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 983 125**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andelsobligasjoner	-131 400
Tomteinnskudd	-600 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-731 400**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-95 320
For mye innkrevde felleskostnader i 2024	-4 622
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-99 941**

Transaksjon 09222115557546197241 Signert AOH, FMM, MNT

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	4 983 125
TOTALT	**4 983 125**

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

Bygninger	1 452 710
Tomt	613 830
TOTALT	**2 066 540**

Transaksjon 09222115557546197241 Signert AOH, FMM, MNT

Styrets årsberetning for 2024/2025 og kommentar til regnskap 2024

Dette dokumentet inneholder styrets årsberetning for 2024/2025, kommentar til regnskap for året 2024 samt tentative fremdriftsplaner.

1 Årsberetning

1.1 Administrasjon

Det har blitt avholdt 5 styremøter siden forrige ordinære generalforsamling. I tillegg har Styret kommunisert og arbeidet digital gjennom en messenger-chat. Styret har bestått av:

- Alexander Onarheim Høgh (styreleder)
- Fredrik Melbye Meier (styremedlem)
- Marte Tomassen Næss (styremedlem)
- Knut Ola Hamnes Høvik (vara)
- Line B. Skåland Stoltz (vara)

Det har i perioden vært en utfordring å fordele arbeidsoppgavene på en optimal måte. Dette skyldes i hovedsak forhold knyttet til styreleders egen kapasitet og organisering, og ikke innsatsen fra øvrige styremedlemmer. Styreleder erkjenner at enkelte beboere har opplevd for lang svartid eller manglende oppfølging, og til disse retter styreleder en oppriktig unnskyldning. Vi tar tilbakemeldingene på alvor, og anser dette som viktige læringspunkter for fremtidig styrearbeid.

For å legge til rette for en smidig overgang til neste styre, har det blitt lagt ned et betydelig arbeid i å integrere sameiets vedlikeholdsoversikt, bygningsdokumentasjon og lovpålagte rutiner i Styrerommet (og tilhørende vedlikeholdsmodul). Dette vil gi neste styre et bedre verktøy for oppfølging, prioritering og videre utvikling av sameiets forvaltning

1.2 Kommunikasjon

Styret kommuniserer med beboere via Vibbo, som igjen distribueres via sms/e-post. Alle beboere oppfordres til å kontakte Styret via Vibbo ved eventuelle spørsmål eller forespørsler.

1.3 Vedlikeholdsarbeid

Siden forrige generalforsamling har følgende arbeid blitt utført:

- Balkongimpregnering utført av Malercompagniet ved Svein Aastad. Godt utført jobb, og Malercomapgniet bør gjenbrukes for videre oppdrag.
- Brannteknisk tilstandsrapport utført av Norsk Brannvern AS.
- Avvik med TG3 utbedres i løpet av juni 2025. TG2 avvik må rettes innen utgangen av 2026 og vil bli diskutert videre i eget punkt under årsmøteinnkallingen.
- 5-årig kontroll av elektrisk anlegg i fellesareal utført av Fjell Elektrikeren AS som følge av pålegg fra.
- Mange avvik har blitt lukket, men det er noen avvik som ikke har blitt lukket som vil bli diskutert videre i eget punkt under årsmøteinnkallingen
- Rens av ventilasjonskanaler.
- Kjøpt inn ny vaskemaskin og tørketrommel til oppgang A/B da de gamle hadde gått i stykker.
- Skiftet tappekraner i vaskerom i oppgang A/B

- Utplassert 4 stk rottefangere fra Anticimex. Ingen nye rotter har blitt observert etter at disse boksene ble plassert ut.
- Leid inn gartner til et engangsoppdrag for trimming av busker/trær i bakgården.
- Det nevnes at Styret er i en pågående prosess med å utbedre mindre setningsskader i fasaden i tråd med vedtak fra generalforsamling 2023. Kim Jensen fra Wettergren fasade utførte lignende arbeid i 2021 og vurderes brukt på nytt.
- Etablert nytt søppelskur foran oppgang A.

1.4 Oppfølging fra årsmøte 2024

Følgende saker skulle bli videre behandlet etter årsmøtet fra 2024.

- Grill i bakgården
- Det har ikke blitt etablert grill i bakgården, hovedsakelig fordi modellen det var snakk om har utgått. Dette vil bli fulgt opp av det neste Styret.
- Inngangsdører og støyproblematikk
- Det ble forsøkt justering av dørpumper, men dette har ikke fungert. Styret er i prosess med å bytte ut dørpumpene i tråd med vedtak fra 2024.
- Renovering av gjerde utenfor A-oppgangen
- Dette har ikke blitt fulgt opp. Det sittende Styret beklager dette, men det vil bli gjort i løpet av sommeren. Forslag til type gjerde mottas med takk.
- Etablering av sykkelstativ i portrommet
- Det jobbes med å utarbeide en tilfredsstillende løsning slik at vaktmester kommer forbi med søppelkasser fra kjelleren, og at vi får plass til størst mulig antall sykler.

1.5 Leverandører og tjenestetilbud

Styret har inngått følgende leverandøravtaler:

- Firesafe AS – Avtale om lovpålagt årlig kontroll av brannslukkingsapparat i fellesareal ihht. NS9310. Dette er et utspring av brannteknisk tilstandsrapport fra 2024.
- Firesafe AS – Avtale om lovpålagt 5-årig kontroll av brannslukkingsapparat i i boliger ihht. NS9310. Første kontroll blir i 2025. Dette er et utspring av brannteknisk tilstandsrapport fra 2024.
- Fjell Elektrikeren AS – Fornyet rammeavtale inngås i slutten av mai 2025. Merk at denne rammeavtalen gjelder kun borettslaget, og ikke privatpersoner.

1.6 Spesielle uforutsette hendelser

Styret har ikke registrert noen spesielle uforutsette hendelser som går utover det som vil bli presentert i saken om vedlikeholdsplan.

1.7 Andre saker

Det opplyses om at Styret avventer endelig tilbud fra Vindusentreprenøren i forbindelse med vindusprosjektet. Videre informasjon vil distribueres når tilgjengelig.

1.8 Beboeraktiviteter

Det ble ikke arrangert høstdugnad 2024, men vårdugnad 2025 blir arrangert 19.05.2025. Det er et avvik at det bare ble avholdt en dugnad i 2024.

2 Økonomi

2.1 Årsregnskap

Regnskapet er gjort opp med et negativt årsresultat på kr 866 099 som følge av balkongrehabilitering.

Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør 323 114 kr.

Det bemerkes at i vintermånedene er disponible midler som oftest lavere en sommermånedene grunnet fyringsutgifter. Videre gjøres aksjonærene oppmerksom på at noen av kostnadene er særlige for i år:

- Elkontroll (og utbedring av avvik) på kroner 200 000.
- Brannteknisk tilstandsrapport, kr 35 000.
- Søppelskur (som er utgiftsført under vaktmestertjenester), ca. kr 100 000.
- Innhenting av gammel dokumentasjon fra Hurd Økonomi og regnskap, kr 48 000.
- Impregnering av balkonger Malercompagniet 845 000

2.2 Budsjett 2025

Styret har blitt opplyst av OBOS om at budsjett normalt sett ikke vedtas av generalforsamlingen.

Budsjettet for 2025 ble satt høsten 2024 basert på daværende prognoser i OBOS sitt økonomiverktøy. Finanskostnadsprogonosen på kr 600 000 er blitt satt for høyt ved en feil, og utgjør dermed årsaken til at det er busjettert med negativ likviditet.

Det er likevel satt opp et budsjettmøte høsten 2025 for å se på foreløpig årsresultat og vurdere behovet for å øke fellesutgiftene. Et mulig vedtak kan være å innføre en fast, årlig indeksregulering, men det vil i så fall fattes av tiltredende styre.

	Regnskap 2024	Budsjett 2025
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 654 614	2 660 000
ANDRE INNTEKTER	4 296	0
INNTEKTER	**2 658 910**	**2 660 000**
PERSONALKOSTNADER	-14 100	-14 000
STYREHONORAR	-100 000	-100 000
REVISJONSHONORAR	-20 000	-19 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-85 640	-105 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-71 152	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 160 413	-200 000
FORSIKRINGER	-129 615	-168 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-404 140	-459 000
ENERGI / FYRING	-608 538	-710 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-106 191	-125 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-500 062	-328 000
DRIFTSKOSTNADER	**-3 199 850**	**-2 228 000**
DRIFTSRESULTAT	**-540 940**	**432 000**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD		
FINANSINNTEKTER	11 467	15 000
FINANSKOSTNADER	-321 334	-600 000
FINANSPOSTER	**-309 867**	**-585 000**
RESULTAT	**-850 807**	**-153 000**
LÅNEOPPTAK	0	434
AVDRAG PÅ LÅN	-4 983 125	54 434
ENDRING LIKVIDITET	**4 132 318**	**-207 000**

3 Framtidsplaner

Styrets planer for den kommende perioden:

- Etablere grill i bakgården
- Bytte dørpumper til inngangsdørene
- Renovering av gjerde utenfor A-oppgangen
- Etablering av sykkelstativ i portrommet
- Følge vedlikeholdsplanen (se eget punkt i årsmøteinnkallingen).

Brannteknisk tilstandsanalyse



Bjerregaardsgate 31. 0174 Oslo

Gnr: 218 **Bnr:** 69	**Utarbeidet av RiBr:** Uno Henriksen	**Kontrollert av RiBr:** Wenche Korsbakke
Dato: 24.10.2024	**Revisjonsnummer:** Versjon 1	**Oppdragsgiver:** Styret i AS Bjerregaardsgate 31

Innholdsfortegnelse

1. Innledning 3
1.1 Formål med tilstandsanalysen og valg av byggeforskrift 3
1.2 Opplysninger om bygget 3
1.3 Areal og virksomhet i bygget 4
1.4 Beskrivelse av bygget 4
1.5 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen 4
1.6 Referansenivå for brannsikkerheten 4
1.7 Bygningsbrannklasser 5
1.8 Følgende skal være egne brannceller 5
1.9 Oppdragsgiver 5
2. Branntеknisk tilstandsvurdering 6
2.1 Branntekniske installasjoner i bygget 6
2.2 Tilstandsgrad (TG) 6
2.3 Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak 7
2.4 Handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge 8
3. Beskrivelse av branntekniske krav 9
3.1 Definisjoner 9
3.2 Brannklasseinndeling av materialer og bygningsdeler 11
3.3 Avstand mellom bygninger og mellom grupper av bygninger 11
3.4 Bygningsdelers brannmotstand 11
3.5 Kledningers og overflaters branntekniske klasse 12
3.6 Ikke-bærende ytterveggers brannmotstand 12
3.7 Rømningsvei 12
3.8 Dør i rømningsvei 13
3.9 Brannmotstand til vinduer som følge av horisontal brannsmitte 13
3.10 Vindu som rømningsvei 13
3.11 Markering, ledelys og henvisning 14
3.12 Brannventilasjon 14
3.13 Adkomst for brannvesenet 14
3.14 Slokkeredskap 14
4. Bilder fra befaringen 15

1. Innledning

1.1 Formål med tilstandsanalysen

Formålet med tilstandsanalysen er å avdekke den branntekniske tilstanden til bygningsmassen. Tilstandsrapport etter denne anvisningen tilfredsstiller analysenivå 1 i NS 3424. Styret har kontaktet Norsk Brannvern for å få en brannteknisk gjennomgang. Brann- og redningsetaten har ikke utført tilsyn på objektet.
Brannteknisk tilstandsanalyse på nivå 1, kan iht. *NBI 720.306* fungere som en dokumentasjon av brannsikkerheten i bygningen og dermed inngå som tilfredsstillende dokumentasjon for tilsynsmyndighet (brannvesenet). Tiltakslisten er kun et forslag til eier om hvilke branntekniske mangler som bør utbedres for å ivareta minimumskravene fastsatt i *Byggeforskrift 1985*.

Valg av byggeforskrift.
Bygget oppført i 1939 og ikke endret siden. Byggeforskrift 1985 legges til grunn.

1.2 Opplysninger om bygget

Adresse	Bjerregaards gate 31. 0174 Oslo
Gårds- og bruksnummer	Gnr.: 218 og Bnr.: 69
Org. Nr.	930787353
Eier	AS Bjerregaardsgate 31
Byggeår	1939
Antall etasjer	Bygget har 5 tellende etasjer (iht. BF85 23:11)
Brutto areal	Grunnflaten for bygget er ca. 670 m² (norgeskart)
Ombygginger / Endringer	Ingen
Antall boenheter	45
Antall næringslokaler	0
Bæresystem	Etasjeskiller av betong Ytter- og bærevegger av betong
Type trapperom	Åpent
Antall rømningsveier	2
Heis	Nei
Bygningsbrannklasse	BKL 1
Type bygning	Bygård til boligformål
Seksjonering	Ja, mellom C og D
Brannalarmanlegg	Nei
Sprinkleranlegg	Nei
Røykventilasjon	Manuell
Nødlys	Nei
Brannenergi	50-400 MJ/m²
Brannvesen	Innsatstid anses å være mindre enn 10 min
Lagring av farlig stoff	Nei

Vedlegg 4 2024 - Bjerregaardsgate 31 - BKL 1 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2024 rev.pdf

1.3 Areal og virksomhet i bygget

Plan	Bruttoareal	Type virksomhet	Tellende etasje	Antatt brannbelastning
Kjeller	Ca. 670 m^2	Lagring	Nei	50-400 MJ/ m^2
1. - 5. etasje	Ca. 670 m^2	Boligformål	Ja	50-400 MJ/ m^2

1.4 Beskrivelse av bygget

Bygård oppført 1939 i plasstøpt betong. Kledd med teglstein. Bygget er på 5 etasjer og har kjeller under hele bygget.
Bygget har 4 oppganger, A, B, C og D. Det er seksjoneringsvegg mellom B og C.
I 3. 4. og 5. etasje har hver leilighet har tilgang til ett trapperom og en rømningsbalkong.
En fra oppgang A til B og en fra oppgang C til D.
Det er branndører i kjeller mellom A og B og mellom C og D slik at det ikke skal spres røyk mellom trapperommene.
Søppelsjakter er i bruk.
Det er vaskerom i kjellerne.
Dører ned til kjellerne er B60. Dører til leilighetene er B30.
Det er utgang fra hver kjeller til bakgård. Åpen bakgård felles med andre bygg.

Brannvesenet har tilfredsstillende tilgang til bygget fra gateplan.
Oppstillingsplass og tilkobling til vannforsyning for brannvesenet er ikke undersøkt nærmere.

Tabell som gir oversikt over rømningsveier:

Etasje	1 rømningsvei	2 rømningsveier	Info
Kjeller		x	Åpent trapperom og utgang til terreng
1. – 2. etasje		x	Åpent trapperom + vindu/balkong med underkant 5,0 m ned til terreng
3. – 5. etasje		x	Åpent trapperom + brannbalkong

1.5 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen

Norsk Brannvern AS har ikke fått informasjon fra eier om at det foreligger noen spesielle tillatelser, dispensasjoner eller lignende fra bygningsmyndighetene for den aktuelle bygningen.
Det er ikke utført tilsyn på objektet.

1.6 Referansenivå for brannsikkerheten

For eksisterende bygninger gjelder *Brann- og eksplosjonsvernloven* og *Forskrift om brannforebygging* med veiledning, som skal sikre at brannsikkerheten blir opprettholdt i enhver bygning, og stiller en rekke minimumskrav til brannsikring når det gjelder organisatoriske tiltak, tekniske tiltak og dokumentasjon.

Vedlegg 4 2024 - Bjerregaardsgate 31 - BKL 1 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2024 rev.pdf

I henhold til *Forskrift om brannforebygging* § 8 skal eier av byggverket oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF 85) eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Personsikkerheten skal alltid prioriteres.

1.7 Bygningsbrannklasser

I bygning som skal brukes til flere av de anvendelser som er omtalt i kap. 31 til 39 i Bf 85, skal rom med forskjellige anvendelse skilles i henhold til den anvendelse som gir de strengeste krav.

Boligblokk på 5 tellende etasjer har bygningsbrannklasse 1. **BKL 1** (tabell 31:1, BF 85).

1.8 Følgende skal være egne brannceller

- Rømningsvei (trapperom)
- Hver boenhet
- Kjeller
- Tekniske rom (Vaskeri, søppelrom, tavlerom, fyrrom, heismaskinrom og ventilasjonsrom)

1.9 Oppdragsgiver

Oppdragsgiver er styret i aksjeselskapet. Til stede på befaring 23.10.2024 deltok Alexander Onarheim Høgh på vegne av styret samt Uno Henriksen fra Norsk Brannvern AS. Befaringen omfattet fellesarealer (trapperom og kjeller).

Det er viktig at tiltak for personsikkerhet følges opp snarest. Nedenfor er det satt opp en handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge. Denne er utarbeidet som hjelp for styrets videre arbeid. Det er viktig at det settes i gang en plan for gjennomføringen av disse tiltakene, slik at de kan lukkes innen foreskrevet tidsrom beskrevet i punkt 2.2.

Likeledes er det viktig at styret fortsetter å følge opp sitt ansvar som er lovpålagt iht. internkontrollforskriften, når det kommer til dokumentasjon og utførelse av HMS.

Følgende rapporter skal settes inn i styrets brannperm:

- denne tilstandsrapporten
- rapporter og dokumentasjon fra brann- og redningsetaten
- servicerapporten til håndslokkere
- servicerapporten til brannalarmanlegget hvis dette monteres
- servicerapporten til nødlys
- servicerapporten til røykluke
- servicerapporten til el-kontroll

Vedlegg 4 2024 - Bjerregaards gate 31 - BKL 1 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2024 rev.pdf

2 Brannteknisk tilstandsvurdering

2.1 Brannstekniske installasjoner i bygget

- Håndslokkere

2.2 Tilstandsgrad (TG)

Tilstands-grad	Tilstand ift. referansenivå	Betydning	Tidsplan for utbedring
TG 3	Alvorlig avvik	Avvik fra referansenivå. Fare for liv og helse og behov for strakstiltak.	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
TG 2	Vesentlige avvik	Vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Mangler på vesentlig dokumentasjon eller feil utførelse / vedlikehold.	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
TG 1	Mindre avvik	Avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig for referansenivået. Liten betydning for personsikkerheten.	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 2-5 år.
TG 0	Ingen avvik	Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Løsningen tilfredsstiller FOB § 8. Ingen tiltak nødvendig, men anbefalt.	Ikke krav om utbedring, men anbefalt.
TGIU	Ikke undersøkt	Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse. Mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for dypere undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik.	Bør undersøkes nærmere.

Vedlegg 4 2024 - Bjerregaardsgate 31 - BKL 1 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2024 rev.pdf

2.3 Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak

Avvik nr.	Registrerte avvik	Beskrivelse av tiltak	TG
1	**Dører – kjeller** Dører mellom A og B og mellom C og D er gamle platebeslåtte dører. Dette skal være branndører med krav minimum B60.	Bytte dørene til dører med brannmotstand B60. De skal være selvlukkende og røyktette.	2
2	**Dører til rom i kjellerne** I kjellerne er det flere rom som skal være egne brannceller. Det gjelder vaktmesterbod, vaskerom, søppelrommene og el-rommene. Her er det uklassifiserte dører.	Skifte til dører med brannklassifisering minimum B60.	2
3	**Slokkeutstyr** Det mangler håndslokkere i trapperommene. Slokkere i kjellerne ikke hengt opp.	Sørge for tilstrekkelig med slokkeutstyr. Det skal være 1 slokker i hver kjellertrapp, en i hvert av vaskeriene og ett utenfor søppelrommene, samt en i vaktmesterboden. Det skal være en håndslokker i hvert trapperom. Inngå serviceavtale for årlig kontroll i henhold til NS 3910.	3
4	**IK-el etter NEK 405** Det er ikke gjennomført IK-el etter NEK 405. Dette er et FG-krav, og skal gjennomføres hvert 5. år. Det ble avdekket elektriske feil visuelt.	Godkjent firma må utføre IK-el og feil rettes.	3
5	**Brannskille – kjeller** Enkelte gjennomføringer i kjeller er ikke tettet. Det er en firkantet åpning i vegg fra fyrrommet til gangen.	Tette alle gjennomføringer. Sette inn brannventil eller tett åpning i vegg til gang fra fyrrommet	3
6	**Brannbart og hindringer i rømningsveiene** Både i trapperommene og på brannbalkongene er det lagret brennbare ting som også hindrer rømning. Det er sett skoskap, skostativ blomsterpotter mm.	Fri rømningsbredde er minimum 90 cm. I tillegg skal det ikke være noe brennbart i rømningsveier. Rydde rømningsveiene.	3
7	**Lagring utenfor boder** Det er lagret mye utenfor bodene i kjellerne. Det skal ikke lagres utenfor boder.	Rydde	3

Vedlegg 4 2024 - Bjerregaards gate 31 - BKL 1 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2024 rev.pdf

8	**Ledelys** Det mangler ledelys i trapperom og i kjellerne.	Montere ledelys eller bytte ut eksisterende armaturer med armaturer med etterlysfunksjon.	2
9	**Brannalarmanlegg** Det er ikke krav til brannvarslingsanlegg i gården, men et anlegg vil bedre brannsikkerheten for beboerne.	Montere heldekkende brannvarslingssystem (kat. 2) med orienteringsplan Inngå serviceavtale.	0

2.4 Handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge

Dette er kun en kort oppsummering av tiltakene. Se punkt 2.3 for mer detaljert info av både avvik og tiltak.

Tilstandsgrad 3			
Prioritet	**Avvik nr.**	**Oppsummering av tiltak**	**Ferdigstilles innen dato**
1	3	Montere og skilte tilstrekkelig slokkeutstyr. Serviceavtale for årlig kontroll NS 3910.	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
2	4	Få gjennomført IK-el av godkjent firma og rette feil.	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
3	5	Tette gjennomføringer i kjeller	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
4	6	Rydde trapperom for hindringer og brannbart	Krav om utbedring. Må utbedres straks
5	7	Rydde kjellerne for brannbart utenfor boder	Krav om utbedring. Må utbedres straks

Tilstandsgrad 2			
Prioritet	**Avvik nr.**	**Oppsummering av tiltak**	**Ferdigstilles innen dato**
6	1	Bytte dører i kjellergangene	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
7	2	Bytte dører til søppelrom, elrom og vaktmesterboder	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
8	8	Montere ledelys	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.

Vedlegg 4 2024 - Bjerregaards gate 31 - BKL 1 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2024 rev.pdf

Tilstandsgrad 0			
Prioritet	**Avvik nr.**	**Oppsummering av tiltak**	**Ferdigstilles innen dato**
9	9	Montere heldekkende brannvarslingssystem	Ikke krav om utbedring, men anbefalt.

3. Beskrivelse av branntekniske krav

Utdrag av de mest aktuelle minimumskrav til bygningen(e) (BF 85) som anses å være relevante for denne branntekniske tilstandsanalysen. For mer utfyllende informasjon følg henvisninger og se i BF 85. Bygning skal gi tilfredsstillende sikkerhet mot brann og spredning av brann. Den skal være utført med sikte på rask rømning og effektiv slokking.

3.1 Definisjoner

Brannalarmanlegg
Anlegg for deteksjon og alarm av brann bestående av branndetektor, alarmgiver og eventuelt en sentral hvor man kan se hvor brann er detektert.

Brannbelastning
Den samlede varmemengde som frigjøres ved fullstendig forbrenning av alt brennbart materiale, både det som inngår i bygningens deler, fast innredning og det som oppbevares i bygningen.

Brannbelastning – spesifikk
Brannbelastningen i en branncelle eller bygning fordelt på arealet av omgivende (begrensende) konstruksjoner. Spesifikk brannbelastning angis i MJ/m².

Branncelle
Avgrenset del av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen i løpet av fastsatt tid. I de konstruksjoner som omgir branncellen, kan det være deler med mindre brannmotstand, f.eks. vinduer og dører, hvis brannens spredning gjennom disse kan hindres ved brannvesenets normale innsats eller på annen måte.

Branndekke
Horisontal, bærende bygningsdel, minst A 120, uten åpninger, opplagt på konstruksjon med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m² kreves så høy brannmotstand at dekket bibeholder de egenskaper om kreves av den under brannen.

Branndør – selvlukkende
Brannklassifisert dør om automatisk lukker slik at den oppfyller de krav som stilles til dør i vedkommende klasse. Betegnes med S.

Brannmotstand
Den tid angitt i minutter som en bygningsdel motstår opphetning med bibehold av de egenskaper som kreves av den. Brannmotstanden bestemmes ved normert prøving eller beregning.

Brannsluse

Vedlegg 4 2024 - Bjerregaards gate 31 - BKL 1 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2024 rev.pdf

Branntrygt rom som danner rømnings- eller forbindelsesveg gjennom et brannteknisk skille. Brannslusens dører og luker skal være selvlukkende og utført slik at slusen kan passeres uten at mer enn en dør eller luke må åpnes av gangen. Ventilasjon av brannslusen skal ikke foregå gjennom åpninger til de rom som betjenes av slusen.

Branntrygt rom
Rom skilt fra tilstøtende om og fra det fri ved bygningsdel minst A 60, og på fundament minst i samme klasse. Dør eller vindu til det fri kan utføres uten krav til brannmotstand hvis brann ikke kan spres gjennom slike åpninger.

Brannvegg
Vegg minst A 120, uten åpninger, og på fundament med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m2 kreves så høy brannmotstand at veggen bibeholder de egenskaper som kreves av den under brannen.

Brannventilasjon
Ventilasjon til utlufting av røyk, varme gasser o.a. under brann.

Brennbart materiale
Materiale som ved prøving ikke fyller kravene til ubrennbart materiale.

Bruksenhet
En samling rom eller lokaler som sammen anvendes i en bestemt hensikt (f.eks. bolig, kontor) av en bruker. Bruksenhet kan bestå av en eller flere brannceller.

Bygningsbrannklasse
Et sett krav til brannmotstand i en bygnings bærende og skillende konstruksjoner.

Ledelys
Lysanlegg med egen strømkilde som tennes automatisk ved svikt i hovedbelysningen og som gir tilstrekkelig lys til og i rømningsvei.

Markeringslys
Permanent lyskilde som belyser eller gjennomlyser markeringsskilt.

Rømningsvei
Forbindelse mellom branncelle og det fri, spesielt tilrettelagt for rømning ved brann.

Røykvarsler
Detektor sammenbygget med alarminnretning som utløses av røyk og gir alarm med minimum 85 dB(A) lydstyrke 3 m fra detektoren.

Sprinkleranlegg
Stasjonært slokkingsanlegg.

Trapperom – åpent
Trapperom som har direkte forbindelse gjennom dør til bruksenhet.

Trapperom – lukket
Trapperom som har forbindelse til bruksenhet bare gjennom korridor, og som er lukket med dør B 30 eller F 30 mot korridor.

Trapperom – branntrygt
Lukket trapperom utført som branntrygt rom uten forbindelse til kjeller.

Vedlegg 4 2024 - Bjerregaards gate 31 - BKL 1 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2024 rev.pdf

Trapperom – røykfritt
Branntrygt trapperom med forbindelse til bruksenhet bare gjennom rom åpent mot det fri (f.eks. balkong).

Ubrennbart materiale
Materiale som ved prøving fyller kravet til ubrennbarhet.

3.2 Brannklasseinndeling av materialer og bygningsdeler

Materialer, bygningsdeler, kledninger og overflater klassifiseres etter sine branntekniske egenskaper på grunnlag av prøving eller beregninger. Departementet kan avgjøre om ikke-klassifiserte materialer tilfredsstiller forskriftens krav.

Klassene er følgende (etter BF 85):

Materialer	• ubrennbare og brennbare.
Bygningsdeler	• A 10, A 15, A 30, A 60, A 90 m.fl.
	• B 15, B 30, B 60, B 90 m. fl.
	• F 15, F 30, F 60, F 90 m.fl.
Golvbelegg	• G
Kledninger	• K1-A, K1 og K2.
Overflater	• In1, In2, In3 for innvendige flater,
	• Ut1, Ut2 for utvendige
Selvlukkende	• S

Bokstaven A betyr at bygningsdelen praktisk talt helt består av ubrennbare materialer.

Bokstaven B betyr at bygningsdelen kan inneholde brennbare materialer i den utstrekning dens branntekniske funksjon tillater det.

Bokstaven F betyr at bygningsdelen er flamme- og røykbegrensende.

Tallet i klassebetegnelsen angir i minutter den tid som bygningsdelen ved normert brannprøving eller beregning motstår oppheting med bibehold av de egenskaper som kreves av den.

3.3 Avstand mellom bygninger og mellom grupper av bygninger

Det stilles ingen krav til avstand mellom bygninger som er skilt med brannvegg.

3.4 Bygningsdelers brannmotstand

Bærende eller branncellebegrensende vegg skal ha brannmotstand etter tabellen under. For vegger med brennbar isolasjon gjelder dessuten 30:515 i BF85. For yttervegger i brannceller som kan utsettes for strålevarme gjennom vindu, dør eller annen åpning i annen branncelle i samme bygning, gjelder bestemmelsene i 30:322 i BF85 tilsvarende.

Bygning inndeles på hensiktsmessig måte i brannceller med konstruksjon etter tabell under. Brannceller må ikke ha form eller innredning som gjør varsling og rømning ved brann vanskelig. Sjakter som ikke ligger i tilknytning til trapperom skal utføres som egne brannceller. Dører i branncellebegrensende vegger skal minst ha 1/2 av veggens brannmotstand.

Vedlegg 4 2024 - Bjerregaards gate 31 - BKL 1 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2024 rev.pdf

Heismaskinrom, ventilasjonsrom, søppelrom for felles søppelnedkast og fyrrom skal være branncelle A 60 for brann innenfra, dette gjelder også for vaskerom hvor det er installert maskiner. Hver bruksenhet (boenhet) skal utgjøre egen branncelle. I rekkehus, kjedehus ol. skal branncellebegrensende vegg føres opp til taktekningen.

Bygningsbrannklasse	1
Bærende hovedsystem[1)]	A 90
Sekundære bærende deler, etasjeskiller som ikke er stabiliserende	A 60
Ikke-bærende branncellebegrensende bygningsdel (unntatt yttervegg)	A 60
Bygningsdel som omgir trapperom og heissjakt utenom trapperom	A 60
Trappeløp	A 30
[1)] I bygning inntil 8 etasjer kan etasjeskiller være A 60	

3.5 Kledningers og overflaters branntekniske klasse

Bygningsbrannklasse	1
Innvendig overflate	In1
Utvendig overflate	Ut1
Innvendig kledning	K1
Utvendig kledning	K1
Særkrav for rømningsvei	
Innvendig overflate	In1
Innvendig kledning	K1-A

3.6 Ikke-bærende ytterveggers brannmotstand

Bygningsbrannklasse	1
Vegger som kan rekkes for slokking fra utsiden	B 30
Vegger som ikke kan rekkes for slokking fra utsiden	A 30

3.7 Rømningsvei

Rømnings vei skal på en oversiktlig måte føre til det fri uten lommer, retningsforandringer el. som kan hindre personer fra å komme ut under brann. Rømningsvei skal være egen branncelle. Heis og rulletrapp skal ikke regnes som rømningsvei. Antall rømningsveier er avhengig av bygningens bruk, antall etasjer og antall mennesker. Fri bredde i rømningsvei skal minst være 10 mm pr. person og ikke mindre enn 900 mm. Golvbelegg skal være klasse G.

Fra branncelle i 1. til 8. etasje og med golv inntil 22 m over terreng er krav til rømningsvei:
- direkte utgang til terreng, eller
- to trapperom, eller

Vedlegg 4 2024 - Bjerregaards gate 31 - BKL 1 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2024 rev.pdf

• ett branntrygt trapperom.

Fra branncelle skal annet hvert rom i etasjer som ikke har direkte tilgang til det fri eller til rømningsvei, ha minst ett vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsvei. Vindu (balkong) med underkant høyest 5,0 m over planert terreng eller vindu (balkong), som er tilgjengelig for brannvesenets stiger kan erstatte ett åpent eller lukket trapperom som rømningsvei. Må tilfredsstille krav til rømningsvindu – se punkt 3.8.

3.8 Dør i rømningsvei

Dør i rømningsvei i bygning skal slå ut i rømningsretningen. Dette krav gjelder ikke dør til boenhet. Dører skal tilfredsstille minimums krav i tabell.

Plassering av dør	BKL – 1
Branncelle – åpent trapperom	B 30 S
Korridor – lukket trapperom	B 30 S eller F 30 S
Korridor/sluse – branntrygt trapperom	A 60 S
Branncelle – korridor	B 30
Loft - trapperom	B 30 S
Kjeller – trapperom	B 60 S
Teknisk rom	A 60

3.9 Brannmotstand til vinduer som følge av horisontal brannsmitte

Eldre gårder har fote motstående vinduer i indre hjørner. Dersom det er trapperom på den ene siden, bør klassifiserte vinduer plasseres i trapperommet fordi vinduene bare må åpnes og lukkes med såkalt «vaktmesternøkkel».
Høye vinduer er ofte årsaken til brannspredning oppover fasaden. Hvis vinduene likevel skal skiftes, bør øverste felt være fast og ha brannmostand minst E30 (F30), mens nederste kan være vanlig rute.
Opprinnelige (uklassifiserte) vinduer kan generelt beholdes dersom bygningen sprinkles.

Følgende skal legges til grunn:
Når avstand mellom rutene er under 2 meter, skal ett av vinduene ha brannmostand EI60, eller begge EI30.
Når avstanden mellom rutene er 2-4 meter, skal ett av vinduene har brannmostand E6 (F60) eller begge E30 (F30).
Når avstanden mellom rutene er over 4 meter, stilles ikke krav til vindu.
(Ref: Byggforskserien. Byggforvaltning 2-2007)

3.10 Vindu som rømningsvei

Vindu som skal regnes som rømningsvei, skal i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør 1,5 m. Høyden skal minst være 60 cm og bredden minst 50 cm. Vinduets underkant skal ikke være mer enn 1 m over golvet, hvis det ikke er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet.

Vedlegg 4 2024 - Bjerregaards gate 31 - BKL 1 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2024 rev.pdf

3.11 Markering, ledelys og henvisning

Markeringslys, markeringsskilt og henvisningsskilt til og i rømningsveier, til slokkeutstyr og til brannmelder skal utføres etter NS 4210. Markeringslys til og i rømningsvei skal være grønt (farge 104 etter NS 4054). Bygning med flere enn 2 etasjer skal ha ledelys.

3.12 Brannventilasjon

I bygning med flere enn 2 etasjer skal trapperom ha brannventilasjon. For bygninger med inntil 8 etasjer kan brannventilasjonen skje gjennom vindu i trapperom. Alle andre bygninger skal ha røyksjakt som er skilt fra loft i minst A 30 og som har ett tverrsnitt på minst 1 m². Sjakten skal gå 20 cm over takflaten.

3.13 Adkomst for brannvesenet

Der fasade skal være tilgjengelig for slokking, eller rømning skal kunne foregå over brannvesenets materiell, kan bygningsrådet kreve kjøreatkomst for brannvesenet, hvis forholdene gjør dette nødvendig. Hvor bærbar stige skal brukes i redningsinnsats skal gangavstand fra bil til aktuelle rømningssteder ikke være over 50 m. Se Veiledningen Tilrettelegging for rednings og slokkemannskap (OBRE) for ytterligere informasjon fra det lokale brannvesen.

I bygning med flere enn to etasjer skal det være atkomst utenfra gjennom takluke til loft. Hvis loftet er inndelt i flere brannceller, skal det være atkomst til hver celle. Hvis det ikke er atkomst til yttertak over brannvesenets stiger, skal det være atkomst til yttertak fra minst ett trapperom. Atkomst fra trapperom til yttertak skal være skilt fra loftet. Skillet skal ha brannmotstand som branncellebegrensende bygningsdel.

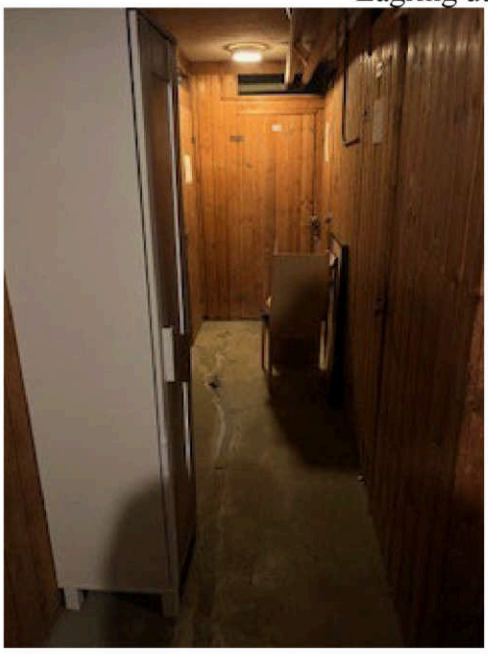
3.14 Slokkeredskap

Der det kreves brannslange og håndslokkeapparat, skal disse være hensiktsmessig plassert, godt synlige og lett tilgjengelige. Deres plass skal være tydelig merket etter NS 4210. Det anbefales å følge de nyeste kravene etter NS-EN 3-7:2004 + A1:2007.

Vedlegg 4 2024 - Bjerregaardsgate 31 - BKL 1 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2024 rev.pdf

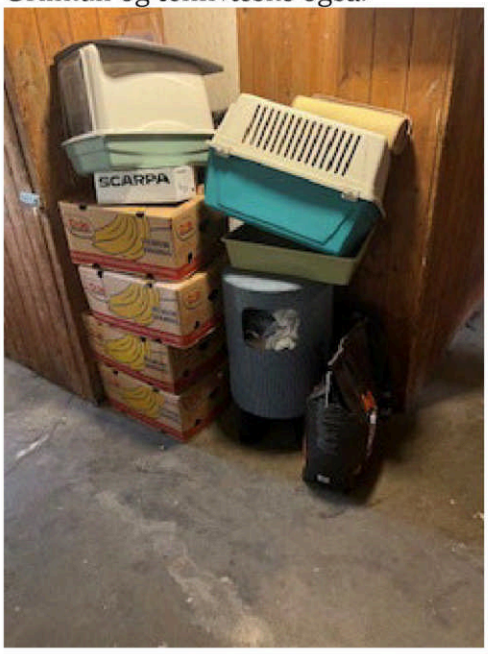
4. Bilder fra befaring

Lagring utenfor boder i kjeller.

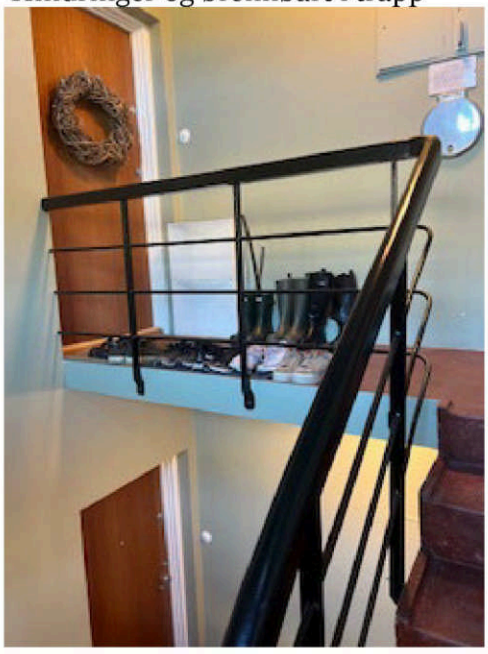




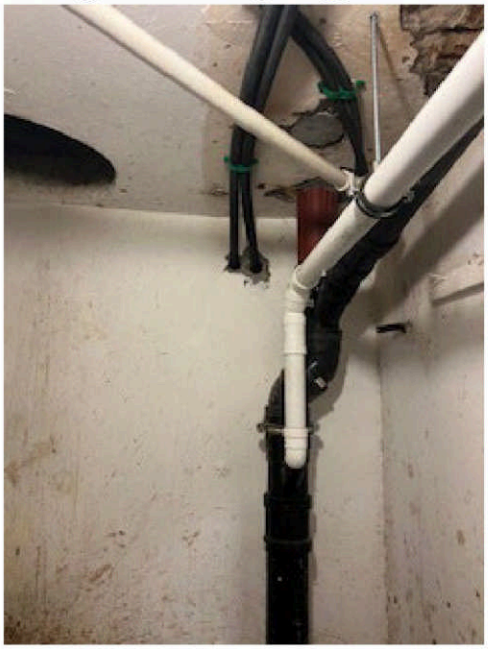
Grillkull og tennvæske også.



Hindringer og brennbart i trapp



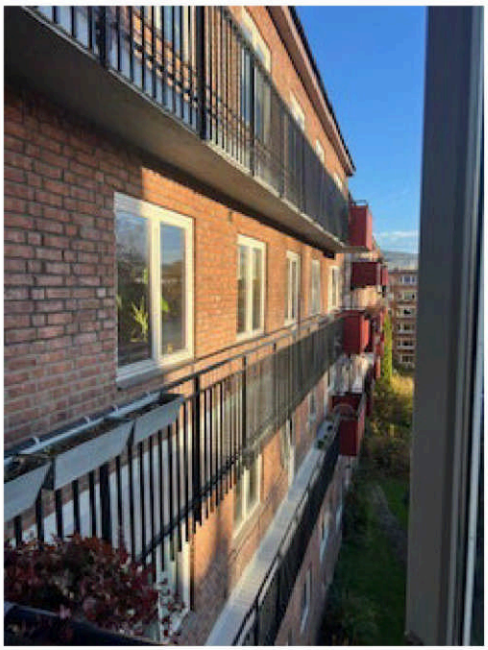
Utett gjennomføring i søppelrom



Utett gjennomføring i brannvegg kjeller



Hindringer på brannbalkongene



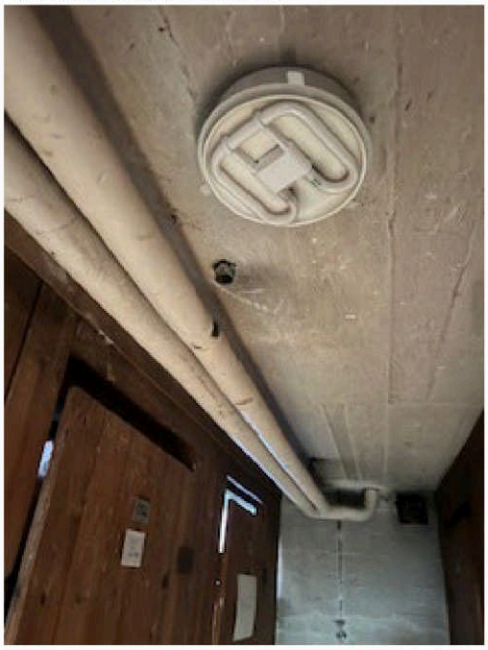
Åpning fra fyrrom til gang



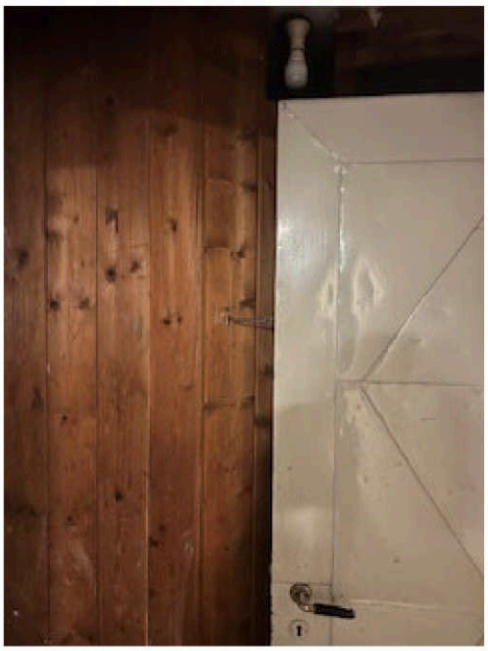
Vedlegg 4 2024 - Bjerregaards gate 31 - BKL 1 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2024 rev.pdf

Feil på el-anlegg funnet visuelt. Krav til sertifisert kontroll





Dører i kjeller til søpleropm, el-rom og vaktmesterboder er gamle platebeslåtte dører.



Vedlegg 4 2024 - Bjerregaardsgate 31 - BKL 1 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2024 rev.pdf



Vedlikeholdsplan

AS BJERREGAARDSGATE 31

Vinduer, dører og porter

Redusert

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn

- God

BYGNING UTVENDIG

Tak, torg og takterrasser

- God

Tiltak

Tiltak	Årstall	Status	Estimat
Mulig fjerning av asbest i fyrrom	2040	Til vurdering	
Fasaderens	2030	Til vurdering	
Vurdering av varmesystem	2029	Til vurdering	
Avløpsrens	2028	Til vurdering	
Kamerainspeksjon av bunnledninger	2027	Til vurdering	
Retting av avvik fra brannteknisk tilstandsrapport - Branndører og ledelys	2026	Planlagt	
Utskiftning av lysarmaturer i kjellerboder og retting av andre avvik	2026	Til vurdering	
IK-el etter NEK405	2025	Ferdigstilt	
Utbedring av setningsskader i fasaden	2025	Pågår	
Retting av TG3 avvik fra brannteknisk tilstandsrapport	2025	Pågår	
Utplassert rottefangere fra Anticimex	2024	Ferdigstilt	
Ny vaskemaskin og tørketrommel i oppgang A/B	2024	Ferdigstilt	
Ventilasjonsrens	2024	Ferdigstilt	
Brannteknisk tilstandsanalyse	2024	Ferdigstilt	
Utskiftning av tappekraner i vaskerom oppgang A/B	2024	Ferdigstilt	
Balkongimpregnering	2024	Ferdigstilt	
Oppussing av oppganger	2023	Ferdigstilt	
Omtekking av tak	2023	Ferdigstilt	

Utskiftning av vinduer i kjeller, samt oppgang B/C/D	2022	Ferdigstilt	
Byggteknisk tilstandsrapport	2022	Ferdigstilt	
Byggteknisk tilstandsrapport	2017	Ferdigstilt	
Utskiftning av vann og avløpsrør (stigerør/stammer)	2016	Ferdigstilt	
Nytt porttelefonanlegg	2013	Ferdigstilt	

Mulig fjerning av asbest i fyrrom

Bygning innvendig · Til vurdering 2040

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

Det anbefales å fjerne asbest i fyrrom, men dette er ikke et prekært tiltak da asbesten ikke utgjør noen fare med mindre arbeid skal utføres på isolering som inneholder asbest. Tiltaket er kun satt til vurdering.

Fasaderens

Bygning utvendig · Til vurdering 2030

Vegger og fasader

Det legges inn et forslag i vedlikeholdsplanen om å utføre fasaderens for å bedre uttrykk. Dette tiltaket må i så fall besluttes på en generalforsamling. Dersom generalforsamlignen ikke ønsker å utføre jobben, vil tiltaket bare flyttes lenger frem i tid.

Anbefalt leverandør er Malercompagniet ved Svein Aastad.

Vurdering av varmesystem

VVS · Til vurdering 2029

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

Rørene til fjernvarmesystemet er gammelt, og det anbefales å utføre en kontroll av dette og utarbeide en plan for vedlikehold og eventuell utskiftning.

Avløpsrens

VVS · Til vurdering 2028

Rør for vann, avløp og takvann

Det anbefales å utføre en rens av avløpsrør. Anbeflat leverandør er Serwent TT-teknikk AS. Dette tiltaket skal vurderes av generalforsamlingen før det blir planlagt.

Kamerainspeksjon av bunnledninger

VVS · Til vurdering 2027

Rør for vann, avløp og takvann

I henhold til byggteknisk tilstandsrapport fra 2022 er det et anbefalt tiltak å gjennomføre en kamerainspeksjon av bunnledninger. Se udrag fra rapport under:

På generelt grunnlag anbefales ut fra alder å foreta en kartlegging med kamerainspeksjon/filming av tilstanden på bunnledningene i bygningen. Det anbefales å filme alle hovedstrekk med påstikk fra alle fallstammer, samt de to uttrekksledningene. I tillegg bør det filmes overvannsledningene fra de to drenskummene i bakgården inkludert trace mot sluk i kjellernedganger. Bakgrunnen for anbefalingen er alderen på rørene, samt at evt. skader på rørene vil kunne føre til alvorlige følgeskader med funksjonssvikt. Dette gjelder alt fra at lekkasjer vil kunne føre til utvasking av løs masser under det støpte kjellergulvet til at man risikerer å måtte stenge avløp midlertidig. Dersom det oppstår skader på uttrekksledning risikerer man å måtte grave opp

Dette tiltaket skal vurdere av generalforsamlingen.

Retting av avvik fra brannteknisk tilstandsrapport - Branndører og ledelys

Brannsikkerhet · Planlagt 2026

I henhold till brannteknisk tilstandsanalyse utført av Norsk Brannvern AS i 2024, så må følgende avvik rettes:

Det er krav om å bytte dører i kjelleren til brannsikre dører (se under). Foreslått leverandør er Firesafe AS som har kompetanse til å utføre dette. Styret vil i løpet av juni 2025 motta et estimat på denne jobben.

- Mellom brannceller (2 stk)
- Til vaskerom (2 stk)
- Søppelrom (4 stk)
- Elrom (2 stk)
- Vaktmesterrom 1 stk

Det må monteres monteres ledelys i kjeller og i oppgang (dvs. armaturer med batteripakke) som kan vise rømningsvei ved strømbrudd. Dette arbeidet foreslåes utført av Fjellelektrikeren, og prisestimatet er foreløpig ukjent. Sameiet har dog en rammeavtale med Fjellelektriken, og det anbefales å utføre dette arbeidet på timer og materiell da dette vil være det billigste alternativet (ved fastpris må Fjellelktrikeren prise inn en del usikkerhet).

Ettersom disse avvikene dekkes av brannsikkerhet, er dette noe Styret står ansvarlig for og generalforsamling er sånn sett ikke en beslutningstager i denne beslutningen, men skal likefullt opplyses om at dette er planlagt arbeid.

Utskiftning av lysarmaturer i kjellerboder og retting av andre avvik

Elektro · Til vurdering 2026

Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

I henhold til åpent el-avvik [29] fra elkontroll i 2025 (avvik av typen TG1)
Lamper ved boder kan være en brannrisiko

Løsning for lys i kjellere er uheldig da eldre lamper er montert på brennbart materiale. Disse blir varme og kan utgjøre en brannfare. Det anbefales på det sterkeste å flytte lampene og aller helst legge opp et nytt lys anlegg i kjeller med LED armaturer

Anbefalt tiltak: Skifte ut eldre lysarmaturer til LED

Generelt anbefales det og vurdere og bytte ut eldre lysarmaturer til LED armaturer da dette også er et godt ENØK tiltak (Energibesparende tiltak). Man kan ved og gå over til LED lys spare endel på strømregning men i tillegg vil dette bedre sikkerheten mot brann fordi eldre armaturer med blinkende tennere og / eller lysrør kan skape høye temperaturer pga dette gir tilbakeslag på drosselen til armatur og når dette står og blinker kan faktisk drossel bli så varm at den smelter og dette kan medføre til brann/branntilløp.

Dette arbeidet anbelas utført av Fjellelktrikeren da borettslaget har en rammeavtale med disse, og utført på timer og materiell. I tillegg bør resterende avvik fra elrapport rettes sammen med denne jobben.

Prisen på jobben ligger på ca 400 000. Årsaken til dette er forklart i epost (Prisestimat armaturer i kjeller 02.02.2025 Knut Bache) gitt fra Fjellelektrikeren under:

Hei Aleksander.

Har nå sjekket opp litt rundt jobben med nytt lysanlegg i kjellere og dette er en større jobb.

Hvis hver bod skal ha hver sin armatur vil det til sammen kreve 135 armaturer totalt. Dette inkluderer også å bytte til sensor armatur i tavlerom og søppelrom så hele kjelleren får automatisk belysning.

Det krever også noe demontering av brytere og eldre kabler, som er ganske overkommelig.

1stk sensor armatur kan kun styre 2stk. vanlige armaturer før man må ha ny sensorarmatur og dette krever kabling med flere ledere og er mer tidkrevende. Derfor er det faktisk enklere å kun montere sensorarmaturer over alt. De er dyrere, men dette vil vi spare mye tid på.

I tillegg må 37stk. av armaturene som står i gangene være med batteri backup og fungere som ledelys ved strømbrudd.

Anlegget vil kreve 2stk. nye strømkurser med nye jordfeilautomater og planen er å trekke om eksisterende anlegg i tillegg til nytt kablet anlegg i forhold til hva som er enklest i praksis.

Pris estimat:

1stk. sensor armatur bod:

- *Armatur SG Orion 10W sensor (uten backup)*

1968,- x 98 = 192864,- (241080,- ink. Mva)

1stk. sensor armatur kjelleroppgang:

- *Armatur SG Orion 10W sensor (uten backup)*

2618,- x 37 = 96866,- (121082,- ink. Mva)

Totalt for 135stk armaturer SG Sensor 10W uten batteri backup, ferdig montert: 362162,- ink. Mva.

Dette inkluderer da opplegg av ny kabling fra eksisterende røranlegg, nye jordfeilautomater x2 og demontering av gamle brytere og lamper.

Minner om at dette kun er et estimat hvor prisene kan variere +/- 15%.

Bortkjøring av gamle lamper og parkering kommer i tillegg som en liten kostnad.

Prisen er kun gjeldene ved tilgang og tilgjengelighet i boder. Boder må være klargjort så vi har minst 1x1 meter gulvareal å boltre oss på. Vi bruker slagdrill med støvsuger, men dekker ikke til noe utover dette.

Har man ting man er redd for i boden, må vi få beskjed av beboer og beboer må være behjelpelig så vi kan jobbe effektivt.

IK-el etter NEK405

Elektro · Ferdigstilt 2025

Sameiet er lovpålagt å gjennomføre en IK-el etter NEK405 hvert 5.år, slik påpekt i Brannteknisk tilstandsrapport fra 2024 utarbeidet av Norsk Brannvern AS. Dette arbeidet ble utført av Fjellelektrikern AS ved Knut Bache. Flere avvik ble rettet, men det gjenstår noen avvik som vil legges inn i vedlikeholdsplanen.

Dokumentasjon er lastet opp under:
FDV - 3 - Bygningskategorier - 4 - Elektro - Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt - 5årig elkontroll

KONTAKTER

Leverandører
Fjellelektrikeren AS

Utbedring av setningsskader i fasaden

Bygning utvendig · Pågår 2025

Vegger og fasader

Anbefalt tiltak fra tilstandsrapport fra 2022:

Setningsskader på bakside i oppgang B bør utbedres. Ødelagt teglstein skiftes. Ødelagte fuger refuges for å motvirke vanninntrenging i fasaden. Oppsprukket og forvitret fugemateriale krafses ut og spekkes med en murmørtel med høy E-modul, produkt bør velges i samråd med murmester.

Det ble vedtatt på generalforsamling i 2023 at dette tiltaket skulle utbedres. Styret har innhentet Kim Jensen fra Wettergren Fasade AS som utførte en lignende jobb for oss i 2021.

Som en kommentar fra Styret bemerkes det at setningsskadene ikke er farlige, det er et resultat av at bygget fortsatt er noe i bevegelse grunnet underliggende leirgrunn og er sånn sett en normal "slitasjeskade".

Retting av TG3 avvik fra brannteknisk tilstandsrapport

Brannsikkerhet · Pågår 2025

Dette tiltaket omhandler å fjerne TG3 avvik fra brannteknisk tilstandsrapport utarbeidet av Norsk Brannvern AS i 2024. Arbeidet inkluderer Å montere og skilte tilstrekkelig slokkeutstyr og tette gjennomføringer i kjeller.

Dette tiltaket går på brannsikkerhet, og er sånn sett ikke noe som må vedtas av generalforsamlingen, da dette ansvaret tilfaller Styret direkte.

Utplassert rottefangere fra Anticimex

Bygning innvendig · Ferdigstilt 2024

Skadedyr

Våren 2024 ble det observert en rotte i bakgården, og en rotte i kjelleren i C/D oppgangen. Det ble satt ut 4 stk rottefangere fra Anticimex i juni 2024 som vil bli stående i 2 år dersom avtalen ikke forlenges.

Etter utplassering har det ikke blitt observert rotter innendørs eller utendørs.

Ny vaskemaskin og tørketrommel i oppgang A/B

Bygning innvendig · Ferdigstilt 2024

Inventar, kjøkken, bodanlegg, postkasser o.l.

Det ble kjøpt og installert ny vaskemaskin og tørketrommel i oppgang A/B.

Ventilasjonsrens

VVS · Ferdigstilt 2024

Ventilasjon

Rens av ventilasjonsanlegg med med "Power Clean-metoden" utført av Serwent Ventilasjonsrens.

Se dokumentasjon under FDV - 3 bygningskategorier - 3 VVS - Ventilasjon

KONTAKTER

Leverandører
Serwent

Brannteknisk tilstandsanalyse

Brannsikkerhet · Ferdigstilt 2024

Brannteknisk tilstandsrapport levert av Norsk Brannvern.

Se rapport under FDV / 3 - Bygningsktageorier / 8 - Brannsikkerhet / Brannceller og rømningsveier)

Utskiftning av tappekraner i vaskerom oppgang A/B

VVS · Ferdigstilt 2024

Stoppekraner, sluk og armaturer til forbruksvann

Nye tappekraner ble installert i vaskerommet til oppgang A/B.

KONTAKTER

Leverandører
Boligrørleggeren AS

Balkongimpregnering

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2024

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn

Samtlige balkonger ble rehabilitert av Malercompagniet (prosjektert av Svein Aastad) ved epoxyimpregnering.

KONTAKTER

Leverandører
Malercomagniet

Oppussing av oppganger

Bygning innvendig · Ferdigstilt 2023

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

Maling av oppgang, ble utført av Malercompagniet.

KONTAKTER

Leverandører
Malercompagniet

Omtekking av tak

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2023

Tak, torg og takterrasser

Nytt taktekke ble lagt i 2023. Arbeidet ble utført av Nortekk og prosjektert av Siv.ing Petter Normann Hansen.

Utskiftning av vinduer i kjeller, samt oppgang B/C/D

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2022

Vinduer, dører og porter

Vinduer i kjeller, samt oppgang B/C/D ble utført av Andreas & Sønn i 2022. Vinduer i oppgang A ble ikke byttet ut da de er fra rundt 2010 (dokumentasjon mangler på denne jobben).

Som et notis til kommende styrer anbefales det ikke å bruke denne leverandøren igjen grunnet dårlig leveransekvalitet.

Byggteknisk tilstandsrapport

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2022

En tilstandsrapport av bygget ble levert av Siv.Ing Petter Normann Hansen.

Dette er lastet opp under filer/byuggteknisk tilstandsrapport

KONTAKTER

Leverandører
Petter Normann Hansen

Byggteknisk tilstandsrapport

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2017

En tilstandsrapport av bygget ble levert av OPAK.

Dette er lastet opp under filer/byggteknisk tilstandsrapport

Utskiftning av vann og avløpsrør (stigerør/stammer)

VVS · Ferdigstilt 2016

Rør for vann, avløp og takvann

Vann- og avløpsrør (stigerør/stammer) ble skiftet i 2016.
Vanndistribusjonsnettet i kjeller-kjellerstrekket- ble skiftet samme år.
Samtidig ble de nye stengeventilene på oppleggene merket med skilt.

Det mangler dokumentasjon på dette, men skal ha blitt prosjektert av siv.ing Petter Normann Hansen

---

Nytt porttelefonanlegg

Tele og automatisering · Ferdigstilt 2013

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

Fjell Elektrikeren AS



Borettslag med kjellere, oppganger og felles ute området.

Bjerregaards gate 31, 0174 Oslo

Rapport iht. NEK 405-3: 2020 Tillegg A avsnitt A.2

Rapporten inneholder el-termografering iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 18.12.2024

ID 1171833

Kunde:	AS Bjerregårdsgate 31
Kontroll utført av:	Knut Bache
Kontrollforetak:	Fjell Elektrikeren AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	3	13	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	2	4	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	1	9	0

TG0 **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1 **TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak** TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2 **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3 **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innehold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Ingen konklusjon

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Fjell Elektrikeren AS
post@fjellelektrikeren.no
99092055
Surstoffveien 5 , 0661 Oslo

IK ansvarlig: Sindre Bakkene
post@fjellelektrikeren.no
90708085

Om rapporten

Kontroll dato: 18.12.2024
Neste kontroll: 18.12.2029

Sted: Bjerregaards gate 31 , 0174 Oslo
Gårds- og bruksnummer: 218 og 69
Bygningsnummer og bygningstype:

- 80535872 - 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: Fellesanlegg som innebærer: Oppganger, kjellere, uteområder og tavler fellesanlegg
Kontrollobjekt som er ikke kontrollert

- Private boder og sikringsskap er ikke kontrollert.

Kontrollør

Knut Bache
knut@fjellelektrikeren.no
40052632

Nivå på kontrollør:
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende
405-3 sertifisert næring

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: Nemko 804.15-6844
Utløpsdato: 05.04.2027

Sertifiseringsnr. 405-1 elektrotermografør: Nemko 804.13-3727
Utløpsdato: 31.08.2027

Kunde

AS Bjerregårdsgate 31
930 787 353
bg31@styrerommet.no
+47 908 55 560

Bjerregaards gate 31
0174 Oslo

Ansvarlig person hos kunden:
Alexander O. Høgh
bg31@styrerommet.no
+47 908 55 560
Stilling: Styreleder

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 1939
Referansenivå senere større ombygninger i senere år: Usikkert, 2 stk. tavler er byttet for mellom 20-30 år siden. De har ingen dokumentasjon på dette.

Habilitetsnivå kontrollør

Nivå D
Ikke uavhengig foretak, som samtidig forestår prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg. Samme person som har prosjektert, bygget eller reparert et anlegg kan utføre kontroll av samme anlegg

Informasjon om elektrotermografi

Nivå B
405-1 sertifisert Elektro-termografering er utført og evt. Elektro-termografi avvik som er funnet fremkommer her i rapporten sammen med evt. 405-3 El-avvik som er funnet

Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: Fotric
Type: 346A
Serienummer: Z1S3M273001
Termisk oppløsning: 384x288
Termisk følsomhet: 0,04
Linsen: 25
Siste kalibreringsdato: 11.03.2025

Måleutstyr 1

Fabrikat: Metrel
Type: MI 3125BT
Serienummer: 21321370

Måleutstyr 2

Fabrikat: Fluke
Type: a3001
Serienummer: 4466528

Protokoll for objektene som ble inspisert på elektro-termograferingen

Innledning

Vi bemerker at alle avvik som evt. er funnet fra elektrotermograferingen de kommer frem med egen tellemotor og egne avvik oppsatt for elektrotermograferingen dersom det er funnet avvik.

Kontrollobjekter

Rapporten med elektrotermografering vedlegges her en oversikt / liste over inspiserte objekter jfr. krav i 405-1: 2020 avsnitt 8.2.3.

Inspisert objekt 1

Inspisert objekt	**Hovedfordeling oppgang C**
Hvor er objektet plassert?	**Tavlen er plassert i eget rom i kjeller**
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	**Normal drift**
Dato og klokkeslett	**07.01.2025 12:49**
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	**Ingen avvik**
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	**IT 230V**
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	**Normal temperatur**

Inspisert objekt 2

Inspisert objekt	**Hovedfordeling oppgang B**
Hvor er objektet plassert?	**Tavlen er plassert i eget rom i kjeller**
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	**Normal drift**
Dato og klokkeslett	**07.01.2025 12:51**
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	**Ingen avvik**
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	**IT 230V**
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	**Normal temperatur**

TG2

Åpent el-avvik

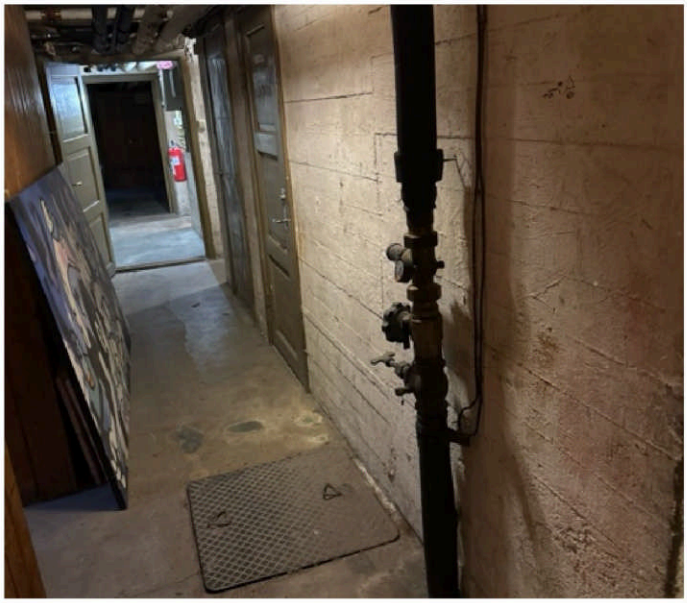
Avvik opprettet **18.12.2024**

Avvik lukket **-**

ID 1172349 - [9] Kjeller B: Bytte hovedjord klemme og sørge for at hovedjord er god nok



Bilde 1 Bytte gammel overgang til jordelektrode. Det må etableres ny overgang i tillegg til hovedjordskinne



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 19. Jordingsanlegg Kontrollør klarte ikke å verifisere at det finnes jordelektrode i installasjonen
Kontrollør klarte ikke å verifisere jordelektrode i installasjonen fordi dokumentasjon / jording anlegg tegning mangler i de opplysninger kontrollør har fått eller sett. Det må sjekkes og verifiseres at denne finnes ellers må denne etableres om den ikke finnes i installasjonen.

Lokasjon

Kjeller B: Bytte overgang til jordelektrode
og etablere hovedjordskinne

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
20.12.2024	-

ID 1175248 - [31] Kjeller B: Defekt lampe



Bilde 1 Lampe lager lyd og har ikke lokk. Denne må byttes.

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt armatur/lampe
Det ble oppdaget at lysarmatur har skader / er ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

Lokasjon

Trapp ned til kjeller i oppgang B

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
20.12.2024	-

ID 1175304 - [29] Kjeller: lamper ved boder kan være en brannrisiko



Bilde 1 Løsning for lys i kjellere er uheldig da eldre lamper er montert på brennbart materiale. Disse blir varme og kan utgjøre en brannfare. Det anbefales på det sterkeste å flytte lampene og aller helst legge opp et nytt lys anlegg i kjeller med LED armaturer.

Paragrafer

Anbefalt tiltak: Skifte ut eldre lysarmaturer til LED

Generelt anbefales det og vurdere og bytte ut eldre lysarmaturer til LED armaturer da dette også er et godt ENØK tiltak. (Energibesparende tiltak). Man kan ved og gå over til LED lys spare endel på strømregning men i tillegg vil dette bedre sikkerheten mot brann fordi eldre armaturer med blinkende tennere og / eller lysrør kan skape høye temperaturer pga dette gir tilbakeslag på drosselen til armatur og når dette står og blinker kan faktisk drossel bli så varm at den smelter og dette kan medføre til brann/branntilløp. Det finnes forøvrig også en såkalt sikkerhetstenner som eldre tennere kan skiftes ut til, da vil det ikke kunne blinke i tenner lengre og brannsikkerheten bedres i installasjonen.

Lokasjon

Ved kjeller boder overalt

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
20.12.2024	-

ID 1175331 - [29] Llysarmaturer av typen på bilde må byttes hvis de ikke har lokk og/eller lager en ulyd.



Bilde 1 Det må enten monteres lokk på alle disse armaturene eller så må de byttes.



Bilde 2 Disse lampene nærmer seg også sin levetid da elektronikken bråker og armatur bruker lang tid på å starte opp.



Bilde 3 Samme armaturer med lokk.

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt armatur/lampe
Det ble oppdaget at lysarmatur har skader / er ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

Anbefalt tiltak: Skifte ut eldre lysarmaturer til LED
Generelt anbefales det og vurdere og bytte ut eldre lysarmaturer til LED armaturer da dette også er et godt ENØK tiltak. (Energibesparende tiltak). Man kan ved og gå over til LED lys spare endel på strømregning men i tillegg vil dette bedre sikkerheten mot brann fordi eldre armaturer med blinkende tennere og / eller lysrør kan skape høye temperaturer pga dette gir tilbakeslag på drosselen til armatur og når dette står og blinker kan faktisk drossel bli så varm at den smelter og dette kan medføre til brann/branntilløp. Det finnes forøvrig også en såkalt sikkerhetstenner som eldre tennere kan skiftes ut til, da vil det ikke kunne blinke i tenner lengre og brannsikkerheten bedres i installasjonen.

Lokasjon

Alle kjellere

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **20.12.2024** Avvik lukket **-**

ID 1175394 - [29] Kjellere: Anbefaling om ledelys i kjellere pga. sikkerhet ved brann.

Kommentar

Det bør etableres ledelys i kjellere selv om dette ikke er et krav fra byggeår.

Lokasjon

Alle kjellere

Informasjon om retting av avvik

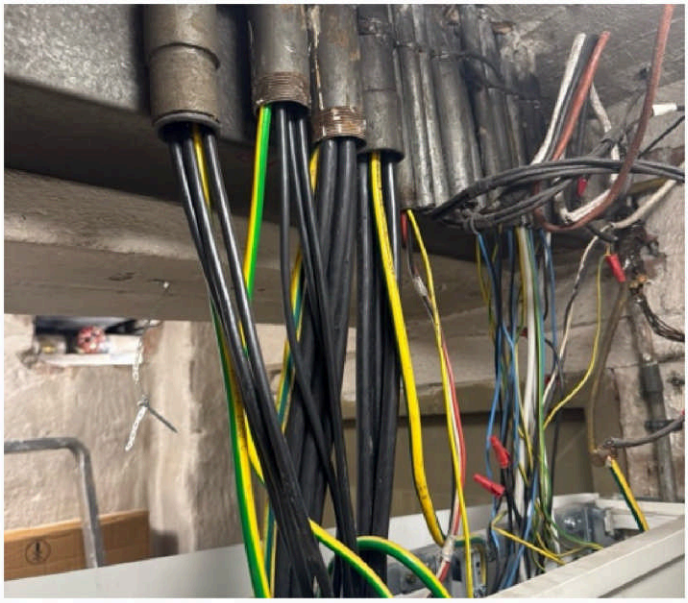
El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

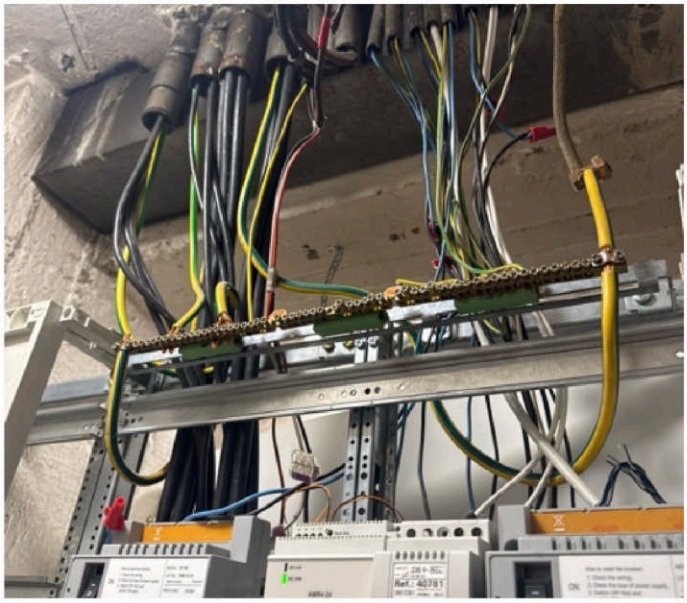
Åpent el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
07.01.2025	-

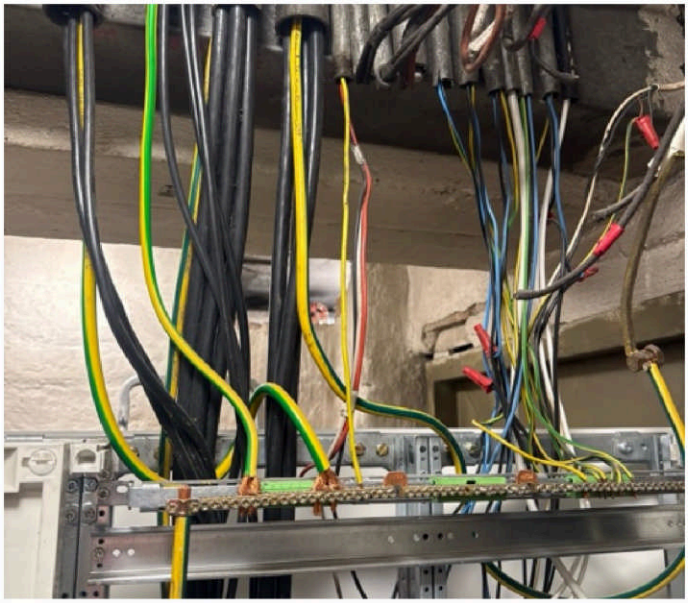
ID 1179499 - [36] Tavlerom Kjeller C: Kabler er ikke beskyttet mot mekanisk påkjenning.



Bilde 1 Det må etableres dobbeltisolering/rør på ledere som ikke er dobbelt isolert. Dette gjelder fra der røret stopper og inn i tavlen. Kan løses med dobbel isolert strømpe eller rør på lederne. Gjelder alle kabler som ikke er dobbeltisolert.



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 28 Ytre påvirkninger. Kabel eller utstyr lå ikke forsvarlig i forhold til mekanisk påkjenning
Kabel eller elektrisk utstyr «lå utsatt til» for mekanisk påkjenning og er ikke forsvarlig plassert eller forlagt i forhold til ytre miljø og påvirkning

FEL § 28. Beskyttelse mot ytre påvirkninger
Elektrisk utstyr / materiell var utsatt for mekaniske påkjenninger

FEL § 20. Beskyttelse mot elektrisk støt ved normal bruk
Ledningene hadde mangelfull isolasjon

Lokasjon

Tavlerom i Kjeller C oppgang

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

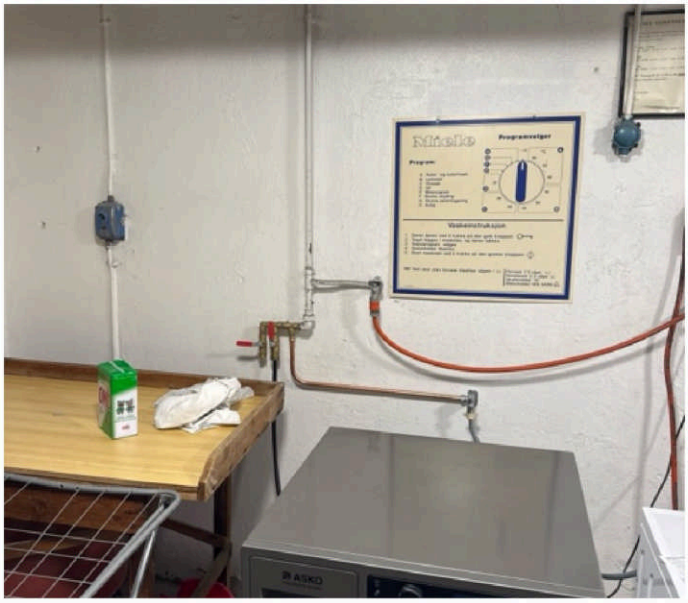
TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet **18.12.2024**

Avvik lukket **23.01.2025**

ID 1172181 - [10] Kjeller B: Manglende utjevning til vannrør



Bilde 1 Utjevning til vannrør må etableres



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 19 jordingsanlegg
Utjevningforbindelser til andre ledende deler er ikke intakt eller mangler for vannrør

Lokasjon

Vaskerom oppgang B

Ansvarlig person for retting av avvik

Knut Bache
knut@fjellelektrikeren.no
40052632
Firma: Fjell Elektrikeren AS

Kommentar ved lukking av avvik

Det er nå etablert utjevning til vannrør

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
18.12.2024	**23.01.2025**

ID 1172292 - [10] Kjeller C: Manglende utjevning til vannrør



Bilde 1 Det må etableres utjevning til vannrør



Bilde 2 Set må etableres utjevning til vannrør

Paragrafer

FEL § 19 jordingsanlegg
Utjevningforbindelser til andre ledende deler er ikke intakt eller mangler for vannrør

Lokasjon

Vaskerom kjeller C

Ansvarlig person for retting av avvik

Knut Bache
knut@fjellelektrikeren.no
40052632
Firma: Fjell Elektrikeren AS

Kommentar ved lukking av avvik

Det er nå etablert utjevning til vannrør

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
20.12.2024	**23.01.2025**

ID 1175263 - [34] Kjeller B: Kabel må festes



Bilde 1 Kabel må festes på forskriftsmessig måte

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet
Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

Trapp ned til kjeller i oppgang B

Ansvarlig person for retting av avvik

Knut Bache
knut@fjellelektrikeren.no
40052632
Firma: Fjell Elektrikeren AS

Kommentar ved lukking av avvik

Kabel er festet

TG2

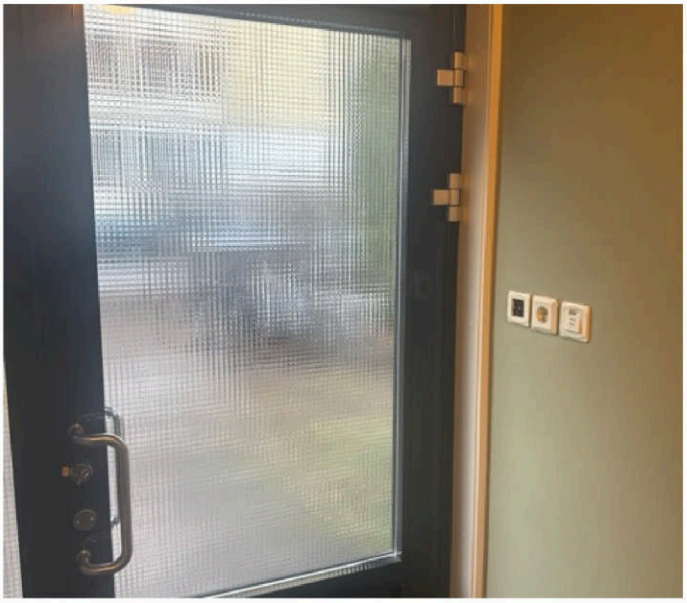
Lukket el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
20.12.2024	**23.01.2025**

ID 1175340 - [39] Oppgang A: Bytte defekt bryter



Bilde 1 Bryter til utelys mangler lokk og må byttes.



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt bryter
Bryter var ødelagt / defekt (Bilde og bildeavvik vedlagt viser nærmere hva og hvor som dette gjelder)

Lokasjon

Ved utgangsdør oppgang A

Ansvarlig person for retting av avvik

Knut Bache
knut@fjellelektrikeren.no
40052632
Firma: Fjell Elektrikeren AS

Kommentar ved lukking av avvik

Defekt bryter er byttet

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
20.12.2024	**23.01.2025**

ID 1175440 - [31] Oppganger: Fjerne defekte armaturer i 4 oppganger



Bilde 1 Armaturer av denne typen må demonteres eller repareres. Gjelder oppgang A,B,C og D



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 9 og § 22 Lyskilden / lyskilder / armatur virker ikke

Lys armaturen (e) som er beskrevet i avviket med bilde virker ikke. Armatur kan være defekt, men sannsynlig årsak kan også være kun at lyskilden / lyskildene som er til armatur ikke virker. Lyskilder som ikke virker kan i verste fall årsaken være en dårlig kontakt mellom armatur og lyskilde og dette kan lage serie lysbuer og brannfarlig situasjoner. Men mest vanlige er at lyskilden er defekt og må byttes.

Lokasjon

Oppgang A,B,C og D ved utgangsdør

Ansvarlig person for retting av avvik

Knut Bache
knut@fjellelektrikeren.no
40052632
Firma: Fjell Elektrikeren AS

Kommentar ved lukking av avvik

Defekte armaturer er demontert og kabler avsluttet i boks

TG2

Lukket el-avvik

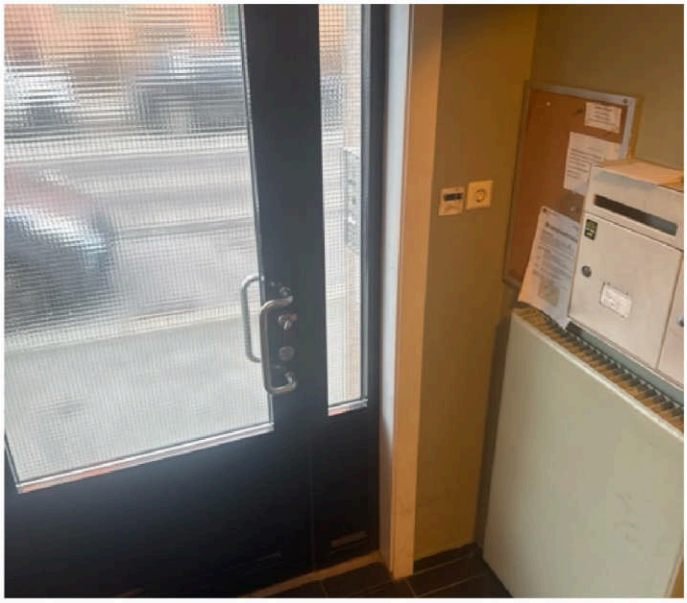
Avvik opprettet **20.12.2024**

Avvik lukket **23.01.2025**

ID 1175452 - [39] Oppgang D: Bytte defekt bryter



Bilde 1 Defekt bryter må byttes



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt bryter

Bryter var ødelagt / defekt (Bilde og bildeavvik vedlagt viser nærmere hva og hvor som dette gjelder)

Lokasjon

Oppgang D ved utgangsdør

Ansvarlig person for retting av avvik

Knut Bache
knut@fjellelektrikeren.no
40052632
Firma: Fjell Elektrikeren AS

Kommentar ved lukking av avvik

Bryter er byttet

TG2

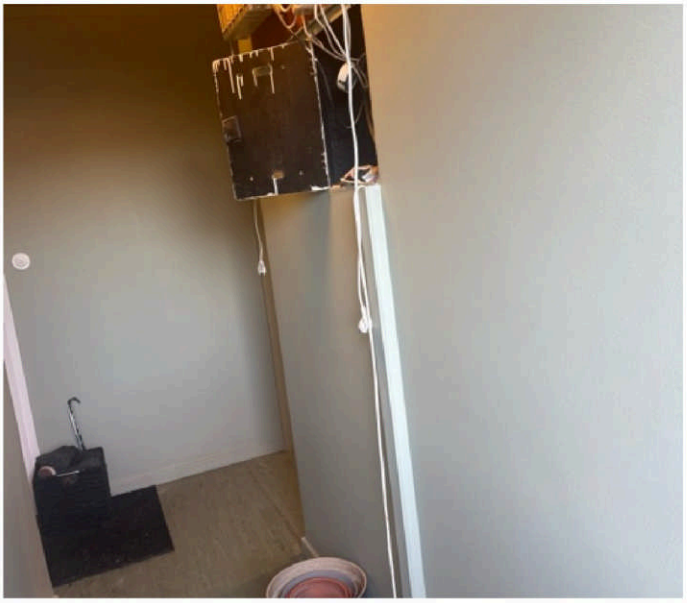
Lukket el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
20.12.2024	**23.01.2025**

ID 1175502 - [34] Oppgang A: Demontere ulovlig opplegg av skjøteledning



Bilde 1 Demontere ulovlig opplegg av skjøteledning.



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. FEL § 38. Fast og varig bruk av skjøteledning

Det ble observert fast / varig bruk av skjøteledning. Fast installasjon må benyttes da varig permanent bruk av skjøteledning ikke er en tilfredsstillende løsning.

Lokasjon

Trappeoppgang 4 Etasje

Ansvarlig person for retting av avvik

Knut Bache
knut@fjellelektrikeren.no
40052632
Firma: Fjell Elektrikeren AS

Kommentar ved lukking av avvik

Skjøteledning og gammelt utstyr som ikke var i bruk er demontert

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
07.01.2025	**23.01.2025**

ID 1179483 - [23] Kjeller C: Tavlerom må kunne låses med OLH nøkkel



Bilde 1 Det må etableres lås på dør til hovedfordeling.



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar

Paragrafer

FSE § 9 Sikringsskap / tavledør dør var ikke lukket og forsvarlig lukket / låst
Eier av anlegget er ansvarlig for at sikringsskap / tavledør det er tatt bilde av, må bli lukket og forsvarlig lukket / låst.

FEL § 9 Tavla / sikringskapet er ikke låst det manglet nøkkel eller lås
Fordelingen var ikke låst det manglet nøkkel eller lås

Lokasjon

Hvovedfordeling i kjeller oppgang C

Ansvarlig person for retting av avvik

Knut Bache
knut@fjellelektrikeren.no

Kommentar ved lukking av avvik

Låsen er reparert og tavlerom kan nå låses

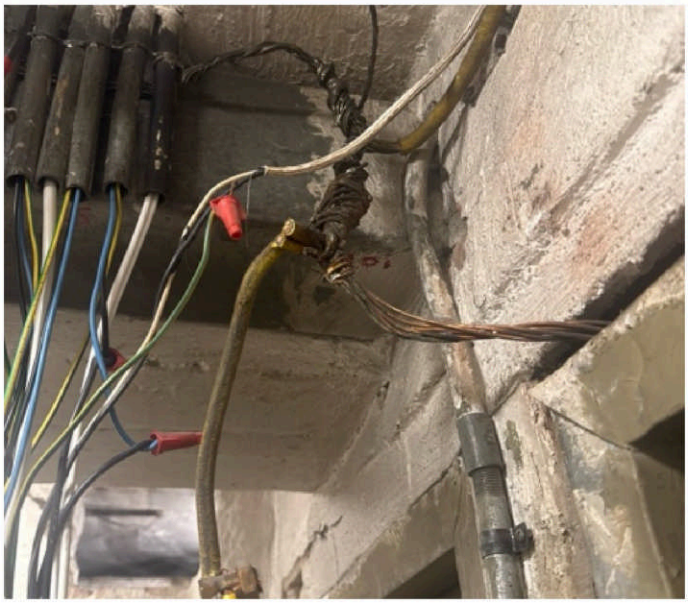
40052632
Firma: Fjell Elektrikeren AS

TG1

Lukket el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
07.01.2025	**23.01.2025**

ID 1179518 - [12] Anbefalt tiltak: Etablere hovedjordskinne på hovedjord i Tavlerom.



Bilde 1 Det bør etableres en hovedjordskinne så man ivaretar god jordforbindelse i tiden fremover. Montere jordskinne og koble hovedjord og utjevninger på nytt.

Lokasjon

Hovedfordeling Kjeller Oppgang C

Ansvarlig person for retting av avvik

Knut Bache
knut@fjellelektrikeren.no
40052632
Firma: Fjell Elektrikeren AS

Kommentar ved lukking av avvik

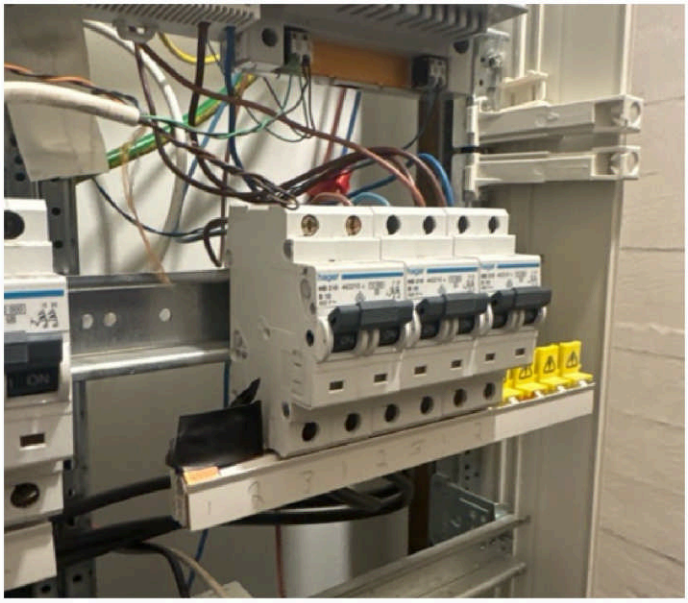
Hovedjordskinne er montert

TG2

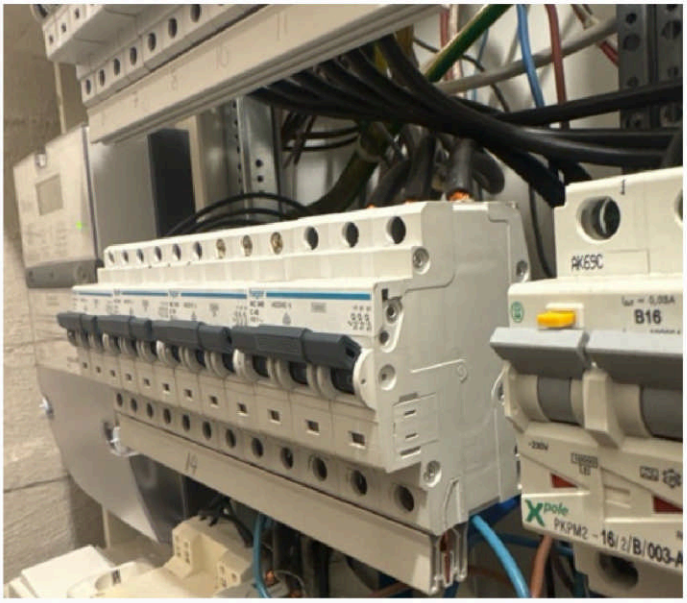
Lukket el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
07.01.2025	**23.01.2025**

ID 1179634 - [23] Hovedfordeling kjeller B: Samleskinner mangler ende lokk og beskyttelse.



Bilde 1 Det må etableres godkjent beskyttelse og endelokk på samleskinner til automater. Eller bytte disse.



Bilde 2 Det må etableres endelokk eller bytte samle skinner i

Paragrafer

FEL § 23. Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil
Samleskinnen /bunnskinnen er ikke korrekt montert

FEL § 18. Fordelingen har benyttet samleskinner som er feil montert
Det er registrert avvik med feil bruk / montasje av samleskinnen.

Lokasjon

Tavlerom i kjeller oppgang B

Ansvarlig person for retting av avvik

Knut Bache
knut@fjellelektrikeren.no
40052632
Firma: Fjell Elektrikeren AS

Kommentar ved lukking av avvik

Det er etablert endelokk på samleskinner der det var berøringsfare

Sjekklistepunkter

A.2.0 Elektrotermografi

1. Elektrotermografi avvik iht. 405-1	OK *Kommentar: Alt er som normalt uten avvik*

A.2.1 Innledende del sjekk av IK system elektro og dokumentasjon

2. Har virksomheten utarbeidet skriftlig oversikt over en IK-elektro ansvarlig person i egen organisasjon, herunder hvem som har ansvar for hvordan utvidelser og vedlikehold av det elektriske anlegget samt å følge opp rapporter og avvik	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Nei, dette må etableres.*
3. Har virksomheten foretatt en overordnet risikoanalyse og skriftlig kartlagt farer og problemer knyttet til sikkerheten i det elektriske anlegget, (herunder brannsikkerhet og kvalitet)	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Ja, men styret har ikke noe skriftlig på dette. Men de har engasjert Fjell elektrikeren for flere oppdrag og for å utbedre det elektriske anlegget iht. brannsikkerheten.*
4. Har virksomheten rutiner for periodisk el-kontroll, egenkontroll og internrevisjon av egen internkontroll	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Nei*
5. Har virksomheten etablert rutiner for å kunne opprette og lage avvik og rutiner for avviksbehandling for å avdekke og rette opp feil i det elektriske anlegget	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt) *Kommentar: Nei, de har ingen faste rutiner på dette*
6. Kan virksomheten vise frem dokumentasjon på at det finnes samsvarserklæringer på alle elektrisk installasjonsarbeid utført etter 1999	OK *Kommentar: Nei, men anlegget er er gått gjennom av Fjell elektrikeren AS som har utført en grundig el. kontroll.*
7. Har eier av virksomheten foretatt en vurdering om det er behov for instruert personell og rutiner og opplæring for slikt personell	OK *Kommentar: Ja, vurdert som ikke nødvendig.*
8. Har eier av virksomheten iverksatt IK rutiner, instrukser og prosedyrer (IK håndbøker) som er kjent for ledelsen og brukerne av elektriske anlegget og elektriske utstyret	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Nei*

A.2.2 Jording og utjevningsforbindelser

9. Kontroll av jordelektrode / overgangsmotstand til jord, beskriv funnet avvik på manglende elektrode TG3 eller ved dokumentasjonsmangel på elektroden TG2 må etterses av fagfolk etter kontrollen	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
10. Kontroll av utjevningsforbindelser / kontinuitet, beskriv evt. funnet avvik	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
11. Sjekk av utjevnings koplinger, beskriv funnet avvik	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
12. Sjekk sammenhengende jordforbindelser mellom ulike bygg om aktuelt og hvor det er flere bygg. Husk også at i bygninger med forskjellige nettsystemer skal utjevning være etablert mellom hovedfordelingene	OK
13. Sjekk av nøytralpunktsavleder og jordelektrode i nettstasjon og sammenhengende jordforbindelse fra nettstasjon om dette evt. er avtalt må dette sjekkes av eier/driver/netteier/driftsleder og som har tilgang til nettstasjon/egen trafo	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

A.2.3/A.2.4 Inntak, fordelinger og evt. Sikringsskap

14. Sjekk at dokumentasjon/merking/kursfortegnelse/en-linjeskjema er tilfredsstillende utført	OK
15. Kontroller tilkoplinger, beskriv evt. funnet avvik	OK
16. Er det målt eller beregnet største / minste kortslutningsstrøm (IK-maks / IK-min)	OK *Kommentar: IK min er tilfredsstillende med god margin. IK maks er ikke målt.*
17. Sjekk kortslutningsvern, overbelastningsvern og kursvern at de er riktig montert og rett type vern, beskriv evt. funnet avvik	OK
18. Kontroll av isolasjon motstand evt. mål lekkasjestrømmer	OK
19. Kontrollert overspenningsvern. (Vær obs på riktig montering), beskriv funnet avvik eller sikkerhetsanbefalinger	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
20. Sjekk alle tavler at de er korrekt tettet med riktige kapslinger og lås/verktøy	OK
21. Test jordfeil/jordfeilbryter/jordfeilvarsler enten med testknapp eller installasjonstester, beskriv funnet avvik eller sikkerhetsanbefalinger	OK
22. Er alle fordelinger ryddig og rengjort om ikke beskriv funnet avvik	OK
23. Annet: Dersom det er annet utstyr enn nevnt i andre punkt kan man sette inn sikkerhets anbefalinger TG1 eller avvik TG2 eller TG3 og beskrive dette under dette punkt	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.

A.2.5 Elektrisk varme

24. Er elektrisk varme kilder korrekt installert, beskriv funnet avvik eller sikkerhetsanbefalinge	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
25. Finnes det dokumentasjon og merking på varmeanlegg/varmekabel anlegg, beskriv funnet avvik eller sikkerhetsanbefalinger	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
26. Er varmekilder tilstrekkelig rengjort, beskriv funnet avvik eller sikkerhetsanbefalinger	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
27. Er varmekilder forsvarlig og korrekt plassert i forhold til brennbart materiale, beskriv funnet avvik eller sikkerhetsanbefalinger	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
28. Er varmeanlegg funksjons testet inkludert termostat	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

A.2.6 Belysningsutstyr

29. Er belysningsutstyr korrekt installert, beskriv funnet avvik eller sikkerhetsanbefalinger	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
30. Er det funnet noen synlige skader på belysningsutstyr, beskriv funnet avvik eller sikkerhetsanbefalinger	OK
31. Er noen tennere eller lysrør eller andre lyskilder oppdaget er defekte, beskriv funnet avvik eller sikkerhetsanbefalinger	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
32. Er det foretatt nødvendig rengjøring av belysningsutstyr, beskriv funnet avvik eller sikkerhetsanbefalinger	OK
33. Er det funnet lyskilder som ikke er korrekte. Husk å informere eier om viktigheten av å sette inn lyskilder iht. produsentens montasjeanvisning, beskriv funnet avvik eller sikkerhetsanbefalinger	OK

A.2.7 Kabler og ledninger

34. Er kabler og ledninger korrekt installert	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
35. Er det funnet avvik på IZ strømføringsevne på kabeldimensjoneringen	OK
36. Er kablene beskyttet mot mekaniske påkjenninger	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
37. Er tilstand til kabler/ledninger i orden. Eldre tørre og sprø kabler er ikke tillatte	OK
38. Er det utstrakt bruk av skjøteledninger eller andre bruk av skjøteledninger som ikke er tilfredsstillende for sikkerheten	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

A.2.8 Materiell og utstyr

39. Dersom noe materiell og utstyr er feil eller ikke korrekt installert settes det opp avvik. For eksempel stikkontakter, brytere, koblingsbokser eller annet el-utstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
40. Kontroller om noe materiell og utstyr mangler dokumentasjon og merking	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
41. Etter funksjonstest lag avvik her om utstyr ikke fungerer som forutsatt	OK

A.2.9 Utvendig belysningsutstyr

42. Er utvendig belysningsutstyr korrekt installert	OK
43. Fungerer utvendig belysningsutstyr/funksjonstestt	OK
44. Fungerer fotoceller til utelys	OK
45. Er det observert noen defekte lyskilder	OK

A.2.10 Branntetting

46. Foreta en vurdering om alle tavler er mekanisk motstandsdyktige /tette og nipler etc.) og sjekk at evt. tavlerom som er egne brannceller ikke har svekket branntetting	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
47. Dersom det er gjennomføring i kanaler mellom brannskiller lages avvik her om det evt. ikke er korrekt branntettet	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
48. Rør og lignende som krysser brannskiller skal være branntettet korrekt, sjekk at ikke det er utført svekkelser eller lagt opp noe uten branntetting i brannskiller	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
49. Dersom annet oppdages med brannsikkerhet og tetting før det opp i dette punkt for eksempel er det røyk og branncellebegrensende bygningsdeler (sjekk og etterspør branntegning til bygget når behov)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

A.2.11 Generelt

50. Er det satt inn i sjekklisten hvilket nivå som gjelder elektrotermografering? (Dette gjøres i sjekklisten innledningsvis)	OK
51. Er det kjent om el-avvik eller elektrotermograferingsavvik fra tidligere rapporter ikke er blitt utbedret	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

A.2.12 Lading av el-kjøretøy

52. Lading av el-kjøretøy. Er alt korrekt montert, er alt av utstyr og vern korrekt. Er det montert overspenningsvern der dette er krav.	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

A.2.13 Andre sjekkpunkter

53. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner.	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

© Fjell Elektrikeren AS 2025



Tilbud Til AS Bjerregaardsgate 31

Fra Global Connect

Vi har gleden av å presentere tilbudet til Boligsameie.
Velger boligselskapet GlobalConnect som leverandør, kan dere selv bestemme hvor stor valgfrihet hver enkelt beboer skal ha når det gjelder internett og TV.

Dette tilbudsdokumentet vil presentere våre to løsninger:–
100/100 Mbps
1000/1000 Mbps
Boligselskapet velger kun en av alternativene som er beskrevet.

Komplett Installasjon

Vi tar hånd om alt! Dere får fibernettet av oss.

Lynraskt fibernett

Ny teknologi med ekte fibernett gir full fart, alltid.

Valgfrihet på TV

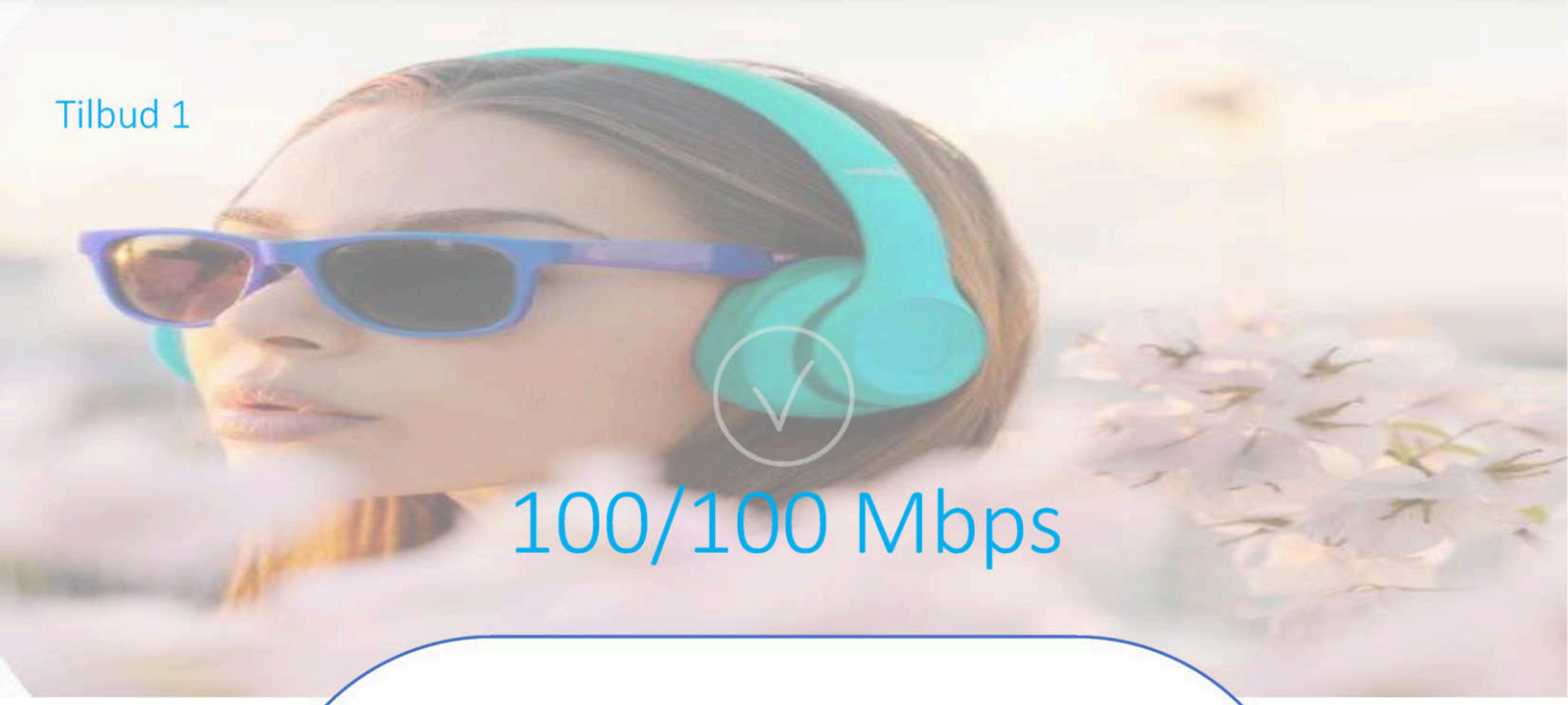
TV fra den leverandøren som passer deg best.

GlobalConnect

Tilbudsfrist: - 01 .05.25. Oppstart: etter avtale

Global Connect(Tidligere HomeNet) har ett av de to nasjonale fibernettene i Norge. Vi har i dag fiber i over 90 norske byer, hundrevis av tettsteder og tusenvis av nabolag. Vi eier vårt eget nett og kan derfor utfordre alle på hastighet og tjenester. Dette gir dere fantastiske muligheter på TV og Internett.

Tilbud 1



100/100 Mbps

100/000 mbps
kr 179,- pr måned pr boenhet
Inkludert:
Alt nødvendig utstyr
Wifi Premium

Valgfrie oppgraderinger:

500/500Mbps – kr 99,-
1000/100Mbps – kr 199,-

Valgfri TV for den enkelte beboer fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 349,-

(TV fra Allente løper fra kr 269,-

Tilbud 2



1000/1000Mbps

1000/1000 mbps

Kr 199,- pr mnd pr boenhet via felleskostnadene

Inkludert:
Alt av nødvendig utstyr
Wifi Premium

Valgfri TV Fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 349,-

(TV fra Allente løper fra kr 269,-





WiFi Premium Inkludert til samtlige

WiFi Premium er vårt svar på trådløs frustrasjon.
Selv en hardtarbeidende trådløs router kan komme til kort i en vanlig norsk bolig. WiFi Premium er vår løsning som gir fart og dekning til alle.

Har du en familie med stort hus, mange rom og barn som bruker mye data? Bor du i leilighet med stål og betong som skaper redusert trådløs ytelse. Eller i en eldre leilighet med mange naboer tett innpå din bolig som skaper forstyrrelser på nettet.

Med WiFi Premium får du ikke ett, men tre trådløse aksesspunkt. Disse plasseres strategisk i boligen for å omgå WiFi-hindringene, slik at du får stabil ytelse og dekning i hele boligen.

Enkel å sette opp. Enkel å bruke.

Nevnte vi forresten hvor enkel WiFi Premium er å sette opp? Det er bare å plugge inn og nyte nettets høyeste fart – helt uten frustrasjon og kompliserte bruksanvisninger.



Oppkobling og oppfølging

Global Connect har et stort fokus på oppfølging av boligselskapets beboere underveis i oppkoblingsprosessen og med boligselskapet som helhet underveis i avtaletiden. For å få til en vellykket oppgradering av utstyr og produkter er det viktig at leverandøren tar ansvar for kommunikasjonen og oppfølgingen av beboere – slik at styret slipper dette!

Vi har gjennom flere år utarbeidet en fast prosess som ivaretar beboerne og styret på en god måte når man bytter til Global Connect. Velger boligselskapet en avtale med oss, vil vi blant annet:

- Avholde befaringer med styret hvor fremdriftsplan og plassering av utstyr/kabler avtales.
- Det sendes ut informasjonsskriv per post og digitalt til alle beboere. Informasjonsskrivet forteller om avtalen og dens produkter, samt fremdrift.
- Boligselskapet får en egen nettside hos globalconnect.no hvor beboerne kan lese om avtalen og gjøre sine tilvalg.
- Delta på 1 eller flere beboermøter for gjennomgang av avtalen.
- Beboere vil få et eget tidspunkt med montør slik at installasjonen gjøres når beboeren er hjemme. Tjenestene vil aktiveres før montør forlater leiligheten.
- Sluttdokumentasjon og sluttbefaring av arbeidet sammen med styret.



Når den nye tjenesten er i gang vil beboeren få oppfølging av GlobalConnect i forbindelse med nyheter og kampanjer, feilretting og annen relevant informasjon. I tillegg til dette ønsker GlobalConnect å ha oppfølgingsmøter i avtaletiden. Med GlobalConnect skal styret og beboerne føle seg trygge på at leverandøren bryr seg og er tilgjengelig

Etablering av fibernettet

Vi bygger et aktivt fibernett helt inn i hver boenhet. Utbyggingen følger de nødvendige norske standarder og boligselskapet vil eie det interne fibernettet etter avtaleperioden.

Kostnaden for fiberutbyggingen er estimert til kr 223.916,-. Denne kostnaden dekkes av GlobalConnect i sin helhet. Boligselskapet får derfor tilbud om etablering for kr 0,- Etableringen inkluderer alt av arbeid og installasjon for bytte av utstyr. I den enkelte boenheten settes det opp en fibersentral med uttak for TV, telefoni og internett. Dersom beboeren bestiller TV vil det følge med 1 stk. dekoder. Den nye fibersentralen har en innebygd trådløs router med støtte for 1000mbps kablet forbindelse og 867mbps trådløst

GlobalConnect koordinerer og gjennomfører hele oppkoblings- og oppfølgingsprosesse, i henhold til avtalt dato. Boligselskapet har egen kontaktperson hos ansvarlig entreprenør, samt hos GlobalConnect. GlobalConnect sender ut og produserer all nødvendig kundeinformasjon og kan stille på beboermøte hvis ønskelig. Det opprettes en egen nettside til boligselskapet der beboere kan bestille tjenester, lese om den kollektive avtalen, samt følge fremdrift i leveransen.

Forutsetninger for tilbudet

Den kollektive avtalen bindes i totalt 72 mnd. fra oppstart av tjenester og har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden. Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.

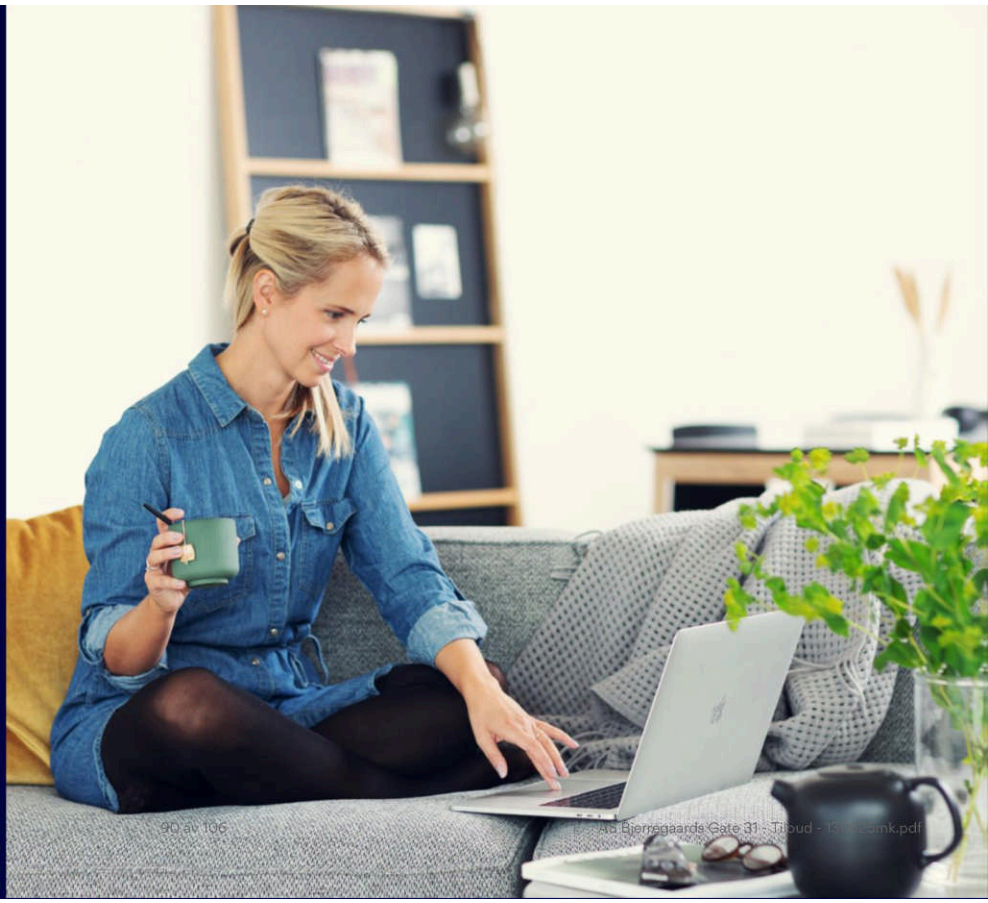


AS Bjerregaards Gate 31

Tilbud 13. mai 2025

Etablering av fibernett
Bredbånd og TV-tjenester

OBOS Nett



Om OBOS Nett

OBOS Nett bygger fibernett for bredbånd og TV tjenester i borettslag og sameier.

OBOS Nett har bygget fibernett siden 2010, og vært en del av OBOS-konsernet siden 2018. Hundrevis av etablerte borettslag og sameier har fått et topp moderne fibernett, og har gode bredbånd og TV-tjenester i nettet.

Alle nye OBOS-boliger, og næringsbygg leveres nå med fiber fra OBOS Nett, og stadig flere andre utbyggere velger fibernett fra OBOS til sine boligprosjekter.



Norsk eier, solid organisasjon

Oslo
- Salg og administrasjon
- Leveranse og prosjekt avd.
- Teknisk avd.
- Kundeservice
- Vakt/utrykning 24/7/365

Bergen
- Leveranse og prosjekt avd.
- Salg

Lokalt
- Teknisk servicepersonell i alle OBOS regioner lokalt



OBOS Nett

Tilbud

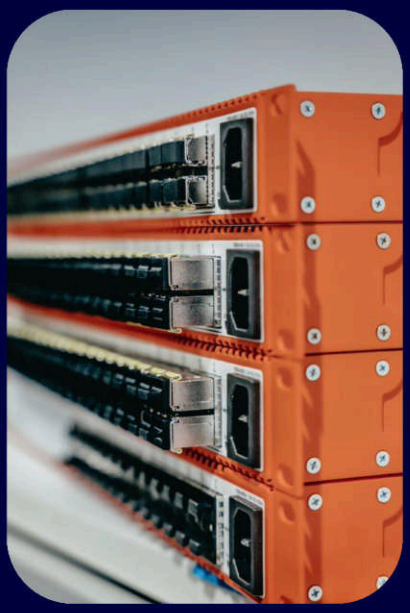
1. **Etablering av fibernett i boligselskapet**
2. **1000/1000Mbit/s bredbånd med internett til hver husstand**
3. **OBOS Nett dekker alle etableringskostnader**

Belastes boligselskapet med totalt 179,- per måned, per leilighet inkl. mva.

Tilbudsvarighet 60 dgr.

OBOS Nett

Det etableres et moderne fibernett i boligselskapet





Nytt utstyr i hver leilighet



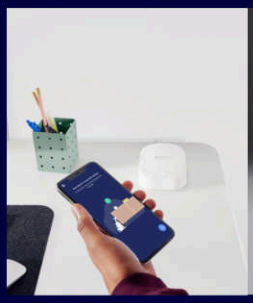
OBOS Nett

En Wifi6 ruter leveres og kobles opp for alle



Flere alternativer for optimal løsning i forskjellige bygg/leiligheter

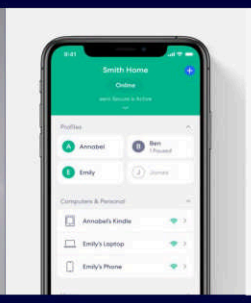
Trådløst eller kablet nett – sikkert og enkelt



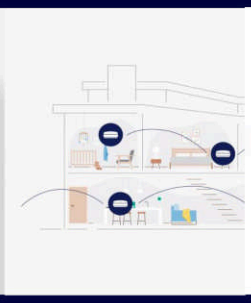
Høyhastighet bredbånd med internett til alle leiligheter



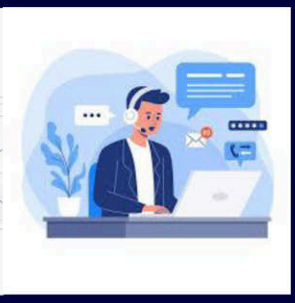
Trådløs ruter for hastigheter opptil 1000Mbps



Enkelt oppsett og full kontroll gjennom app



Kan enkelt utvides til mesh-nett med flere enheter



OBOS Nett kundeservice står til tjeneste

Intet gjør oss gladere.....

..... enn slike tilbakemeldinger fra kunder:



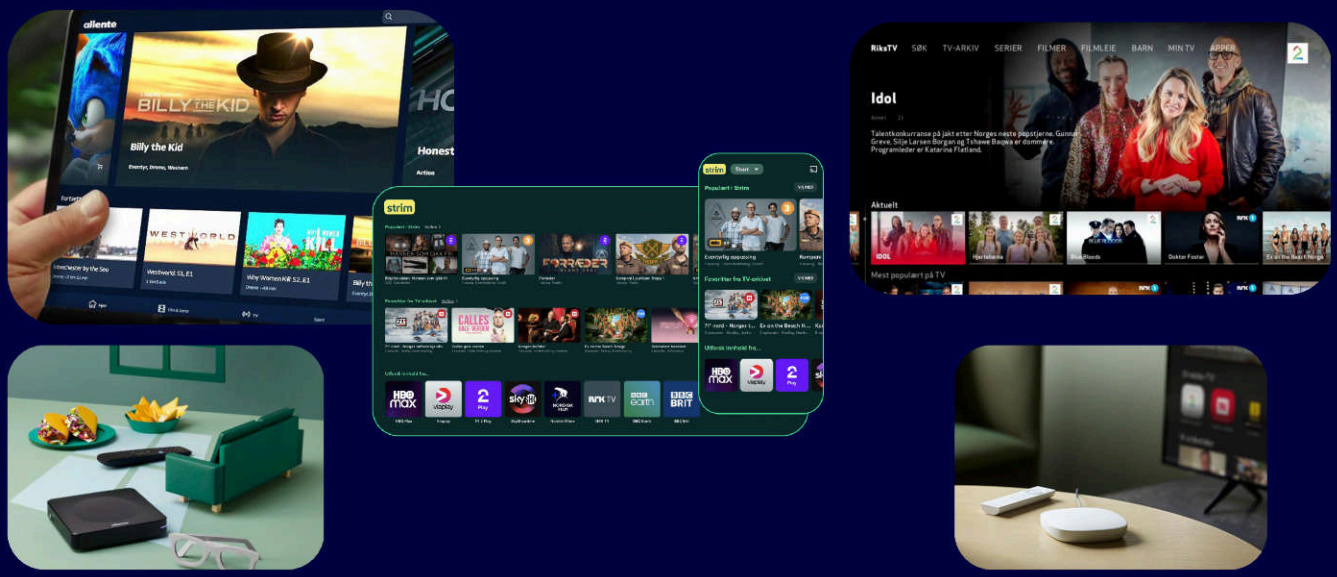






Snitt svartid på kundeservicetelefonen siste seks måneder: 1,53 minutter

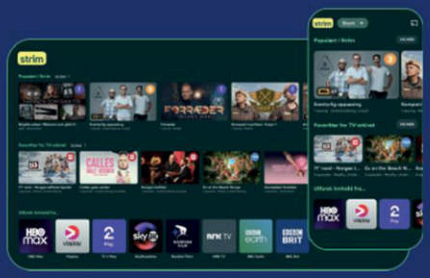
TV & Strømmetjenester



OBOS Nett

TV

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste eller ikke.
I OBOS Nett kan TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim.
For mer info: www.obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv

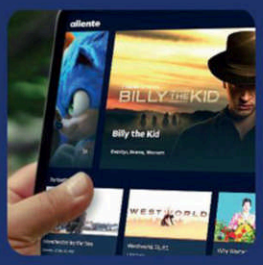


allente

strim

RiksTV





Med flere enn kun én TV tilbyder i nettet blir det konkurranse, og du velger den med det beste tilbudet.

Både RiksTV, Allente og Strim gir faste rabatter til alle med fiber fra OBOS Nett i veggen.

Ofte er det ytterligere kampanjer for kunder i OBOS Nett.
Som et eksempel er det i skrivende stund følgende kampanje for nye abonnement:

Allente Stream Standard til Stream Basic pris
https://www.obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv/allente

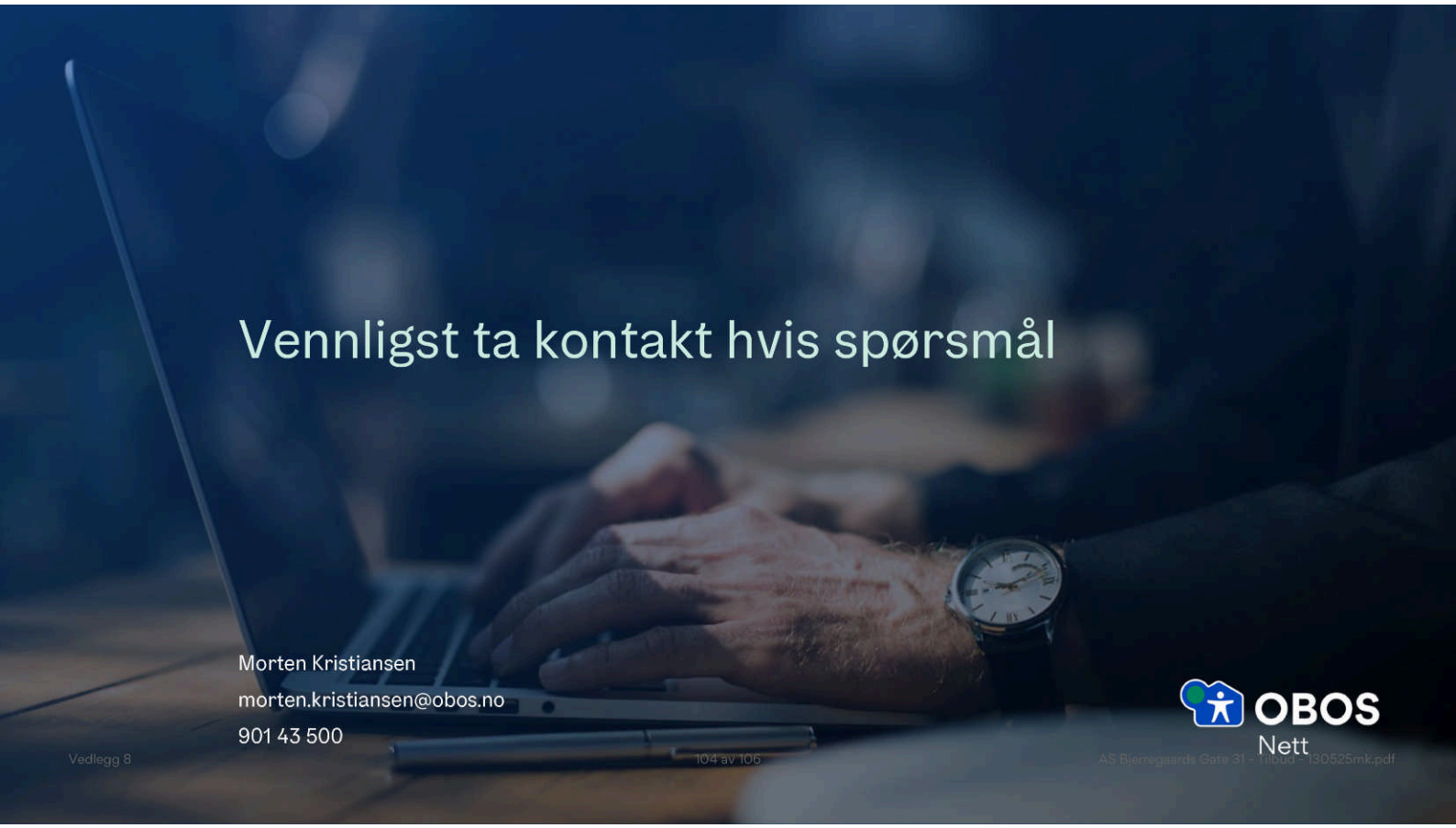
Fordeler med valgfri TV-tjeneste

- Ikke kun én TV/innholdsleverandør i nettet
- TV kan velges helt bort, og penger spares for de stadig flere som ikke ønsker tradisjonelle TV abonnement
- Fleksibilitet i avtaleperioden – kan velge TV inn/ut i boligselskapets avtaleperiode. Maks 12 måneder binding i private abonnement
- Mulighet for lavere felleskostnader

Oppsummert

- Det etableres fiber og nytt nettverksutstyr til alle husstander i boligselskapet
- En Wifi6 ruter inkluderes til alle*
- Montør hjelper med oppkobling av levert utstyr installasjonsdagen
- Det bygges et punkt til punkt svitsjet nett, ikke passivt
- Ingen etableringskostnad for boligselskapet
- Fellesavtale for høyhastighets internett til alle husstander
- 60 måneder avtaleperiode
- TV-tjeneste valgfritt for husstandene
- Ett kontaktpunkt for alle kundeservicehenvendelser

* Kan utvides til mesh


Vennligst ta kontakt hvis spørsmål
Morten Kristiansen
morten.kristiansen@obos.no
901 43 500
OBOS
Nett

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25
Selskapsnummer: 787 **Selskapsnavn:** AS BJERREGAARDSGATE 31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AS BJERREGAARDSGATE 31

Organisasjonsnummer: 930787353
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Onarheim Høgh er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble forretnignsfører Terje Sørhus foreslått. Som protokollvitne ble Øystein Johan Østby foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Utbedring av avvik fra brannteknisk tilstandsrapport

Styret har tatt i bruk Vedlikeholds- og bærekraftsmodulen på Styrerommet. Der har det blitt utarbeidet en vedlikeholdshistorikk som er vedlagt. Tiltak som er markert med til vurdering kan vurderes av generalforsamlingen på et senere tidspunkt, og er sånn sett ikke bindende.

Denne saken diskuterer to tiltak som ikke har blitt behandlet av generalforsamlingen tidligere. Disse sakene omhandler brannvernsmessige hensyn, og må sånn sett ikke godkjennes av generalforsamlingen da det faller inn under Styrets ansvar. Styret ønsker likevel å presentere hva disse to tiltakene er.

Tiltak: Retting av mindre avvik fra brannteknisk tilstandsrapport:
Status: Pågående
Dette tiltaket omhandler å fjerne TG3 avvik fra brannteknisk tilstandsrapport utarbeidet av Norsk Brannvern AS i 2024. Arbeidet inkluderer Å montere og skilte tilstrekkelig slokkeutstyr og tette gjennomføringer i kjeller.

Tiltak: Retting av avvik fra brannteknisk tilstandsrapport - Branndører og ledelys
Status: Planlagt
I henhold til brannteknisk tilstandsanalyse utført av Norsk Brannvern AS i 2024, så må følgende avvik rettes:

Det er krav om å bytte dører i kjelleren til brannsikre dører (se under). Foreslått leverandør er Firesafe AS som har kompetanse til å utføre dette. Styret vil i løpet av juni 2025 motta et estimat på denne jobben.

- Mellom brannceller (2 stk)
- Til vaskerom (2 stk)
- Søppelrom (4 stk)
- Elrom (2 stk)
- Vaktmesterrom 1 stk

Det må monteres monteres ledelys i kjeller og i oppgang (dvs. armaturer med batteripakke) som kan vise rømningsvei ved strømbrudd. Dette arbeidet foreslåes utført av Fjellelektrikeren som vi er i prosess med å utarbeide en rammeavtale med.

Styret ønsker å be generalforsamlingen om fullmakt til å ta opp nytt lån for å dekke disse kostnadene. Dersom dette ikke blir vedtatt, må disse tiltakene finansieres ved ekstrainnbetaling.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at generalforsamlingen innvilger fullmakt til å ta opp lån for å dekke kostnader knyttet til lukking av avvik fra brannteknisk tilstandsrapport

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt til å ta opp lån for å dekke kostnader knyttet til lukking av avvik fra brannteknisk tilstandsrapport

✓ Vedtatt.

7. Nye lysarmatur i kjellerboder

Det er et åpent el-avvik (nr. [29]) fra elkontroll i 2025 med kategori TG1. Et utsnitt er gitt under:

Lamper ved boder kan være en brannrisiko

Løsning for lys i kjellere er uheldig da eldre lamper er montert på brennbart materiale. Disse blir varme og kan utgjøre en brannfare. Det anbefales på det sterkeste å flytte lampene og aller helst legge opp et nytt lys anlegg i kjeller med LED armaturer Anbefalt tiltak: Skifte ut eldre lysarmaturer til LED

Generelt anbefales det og vurdere og bytte ut eldre lysarmaturer til LED armaturer da dette også er et godt ENØK tiltak (Energibesparende tiltak). Man kan ved og gå over til LED lys spare endel på strømregning men i tillegg vil dette bedre sikkerheten mot brann fordi eldre armaturer med blinkende tennere og / eller lysrør kan skape høye temperaturer pga dette gir tilbakeslag på drosselen til armatur og når dette står og blinker kan faktisk drossel bli så varm at den smelter og dette kan medføre til brann/branntilløp.

Vi har fått et prisestimat på ca 400 000 for å utføre denne jobben. Det påpekes at det i hovedsak er brannrisikoen som er relevant, da dette er lys som sjelden er på, så det vil nok ta flere år å spare inn installasjonskostnaden. Videre nevnes det at vi har mange lysstoffrør som det begynner å bli vanskeligere og vanskeligere å kjøpe lysstoffrør til.

Generalforsamlingen avgjør om dette tiltaket skal gjennomføres. I så fall vil det gjøres sammen med installering av ledelys (se forrige sak) og vil også bli finansiert ved nytt låneopptak. Det ekstra låneopptaket vil tilsvare ca 9000 kr i snitt per leilighet i økt fellesgjeld.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å bytte til LED-pærer.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

8. Plassering av søppelskur

Det har forekommet en forespørsel fra en beboer om søppelskurene heller burde plasseres foran hekken ved oppgang A. Plassering foran hekken vil nok medføre at vi må asfaltere foran søppelskuret for å tilfredsstille krav fra Renovasjonsetaten, samt en mindre kostnad med å flytte søppelskuret. Det vil dog kunne gi et finere estetisk uttrykk.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000, som er uendret fra foregående år.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

✓ **Vedtatt.**

10. Bytte internettleverandør + etablering av fibernett

Aksjelaget har i dag internett levert av Telia (av typen coax). Dagens avtale med Telia er 201 kr per måned per leilighet for 100 mpbs.

Vi har mottatt tilbud fra to leverandører; Global Connect og OBOS Nett. Begge leverandørene har tilbudt seg å kostnadsfritt etablere fiberkabel til oss, samt installere koblingspunkt og ruter i hver leilighet i bytte mot at aksjelaget binder seg til en 72 måneder lang avtale.

GlobalConnect:

- 100/100 mbps - 179 kr per måned per leilighet
- 1000/1000 mbps - 199 kr per måned per leilighet

OBOS:

- 1000/1000 mps - 179 kr per måned per leilighet

Det opplyses om at kostnad for å anlegge fiber estimeres til kr 230 000 dersom man skulle stått for det selv.

Styrets innstilling
Styret innstiller å gå for avtalen 1000/1000 mbps fra OBOS nett.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
GlobalConnect 1000/1000 mbps.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
GlobalConnect 100/100 mbps.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
OBOS 1000/1000 mps.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Bytte av revisor

Vi har fått følgende tilbakemelding fra vår forretnignsfører Terje Sørhus i OBOS.

Siden revisoren dere har, Crowe, bruker veldig lang tid på revisjonen, anbefaler vi at det opprettes sak til generalforsamlingens behandling om valg av ny revisor. Vi har avtale med BDO AS, EY AS, Alpha Revisjon AS og PWC. I tillegg til å være veldig raskes med tilbakemeldinger, det er avtalt maksimum 5 virkedager fra vi sender regnskapet til første gangs revisjon, er de også billigere enn Crowe. Kostnaden vil bli ca. kr 10 000,-

hvis en av disse velges. Det tilkommer etableringskostnader riktignok, men det er jo kun første året.

I dag betaler vi omlag 20 000 kr i revisorhonorar.

Styret foreslår at aksjelaget bytter engasjerer BDO AS som revisor. Det vil medkomme et etableringsgebyr i størrelsesorden 10 000 - 20 000, men dette vil spares inn over tid. I tillegg vil årsregnskapet ferdigstilles raskere, slik at det blir enklere for Styret å sende ut årsmøteinnkalling tidligere.

> **Forslag til vedtak:**
> Engasjere BDO som revisor
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges inn ett styremedlem, en styreleder og to varamedlemmer.

- Alexander Onarheim Høgh (styreleder) flytter i juni, og stiller derfor ikke til gjenvalg.
- Fredrik Melby Meyer (styremedlem) stiller ikke til gjenvalg.
- Marte Næss Tomassen (styremedlem) er valgt inn for to år, og har følgelig ett år igjen.

Kandidater vil bli foreslått under møtet.

Styreleder (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Styremedlem (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

HUSORDENSREGLER
FOR
BJERREGAARDSGATE 31 AS

Vedtatt i styremøte 24. august 2011 i henhold til vedtektenes punkt 4.1. Erstatter tidligere husordensregler.

Aksjeeierene plikter å følge vedtektene, husordensreglene og andre retningslinjer gitt av styret, og skal påse at enhver som bruker eller på annen måte får tilgang til leiligheten og selskapets eiendom gjør det samme.

Leilighetene

Nattero m.v.
Leiligheten må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres ved støy eller andre ulemper.

Det skal være nattero i leilighetene fra kl. 23 til kl. 6. Sang, stereo, bruk av musikkinstrumenter o.l. er ikke tillatt før kl. 8. Musikkundervisning tillates bare etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i en leilighet utover kl. 23, skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Selv om slikt varsel er gitt, skal det likevel tas tilbørlig hensyn til naboene.

Ved sjenerende støy eller ulemper oppfordres naboene til først å ta kontakt direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke nytter eller av andre grunner ikke er mulig, kan styret kontaktes. I alvorlige tilfeller kan politiet kontaktes direkte.

Innvendige forandringer, rehabiliteringer m.v.
Innvendige forandringer, rehabiliteringer mv., som er søknads- eller meldepliktige hos plan- og bygningsetaten skal ikke utføres uten etter samtykke med styret. Det samme gjelder utskiftning av utvendige dører og vinduer.

Aksjeeierne skal orientere styret om oppussing og rehabilitering av rom med gjennomgående soilrør slik som bad og kjøkken.

Utskiftning av soilrør og utvendige dører/vinduer skal skje fagmessig og for øvrig i tråd med nærmere retningslinjer fastsatt av styret.

Ytre forandringer
Det er ikke tillatt å foreta ytre forandringer på den enkelte leilighet som forandrer byggets fasade mht. form og farge. Det er heller ikke tillatt å sette opp blomsterkasser på brannbalkonger og under vinduer.

Det er ikke tillatt å skru opp skilt, knagger o.l. på entredører.

Flaggstenger, markiser, skilter o.l. må ikke settes opp uten styrets godkjennelse.

Utleie
Utleie skal godkjennes av selskapets styre. Søknad fremsettes på eget skjema som fås ved henvendelse tilselskapets styre. Eier plikter å påse at leier er gjort kjent med selskapets vedtekter, husordensregler og øvrige retningslinjer for den enkelte aktivitet. Leier og eier er begge ansvarlige for skader og ulemper som leier måtte påføre selskapet.

Avfall - kildesortering
Plast (blå miljøposer), matavfall (grønne miljøposer) og restavfall (plastposer med avvikende farge) kan kastes i søppelsjakten. Egne retningslinjer for bruk av søppelsjaktene skal følges. Papp og papir kastes i egen container foran A-oppgangen. Spesialavfall, glass, metall etc. kastes som angitt av kommunen.

Diverse
Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. La aldri kraner o.l. renne uten å være tilstede.

Tenk miljø og økonomi ved bruk av varmt vann og varme. Skru aldri opp radiatorene mer enn nødvendig for årstiden, og luft heller mye i korte perioder enn litt hele dagen.

Fellesarealer

Forbud mot hensetting av gjenstander
Det er ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler etc. i trapperom, ganger eller på brannbalkonger.

Sykler og barnevogner kan plasseres i kjeller dersom dette ikke er til hinder ved rømning eller for andre beboeres bruk av fellesrom eller tilgang til boder. For øvrig er det forbudt å plassere personlige gjenstander i fellesområder i kjeller.

Selskapet har adgang til å fjerne feilplasserte gjenstander for eierens regning og uten forutgående varsel.

Bruk av boder
Bodene skal være merket med leilighetsnummer. Eventuelt utlån eller bytte av boder mellom leiligheter kan skje med samtykke fra styret og forutsetter at boden merkes tilsvarende.

Den enkelte skal holde sine boder rene og for øvrig i god stand, herunder ved å skifte ut lyspærer o.l. Bodene må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som kan føre til skade på gården som fuktige (våte) gjenstander, ildsfarlige gjenstander ol.

Smørebod for ski i vaskerommet under B-oppgangen skal holdes låst og nøkkelen henges på anvist plass. Bruk av og oppbevaring av ski- og smøreutstyr i smøreboden skjer på eget ansvar.

Vaskeriene

Vaskeriene og tørkeplassene brukes etter tur fra kl. 7 til kl. 21. Det påligger brukeren å undersøke om maskinene er i orden før bruk, og all bruk skjer på eget ansvar. Egne retningslinjer for bruk av vaskeriene skal følges.

Gårdsplass
Det er forbudt å parkere på selskapets eiendom. Styret kan likevel godkjenne parkering for kortere perioder på plassen foran portrommet.

Hage og bakgård
Hage og bakgård må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres ved støy eller andre ulemper. Styret gir etter søknad tilskudd til planting av nye vekster på gårdens fellesareal.

Diverse
Utgangsdører og kjellerdører skal alltid være låst.

Aksjonærer plikter å delta på dugnad vår og høst etter nærmere oppslag fra styret. Eventuelt forfall meldes til styret.

Informasjon

Melding om skader m.v.
Aksjeeierne og andre beboere skal melde fra til styret om skader, veggdyr og andre uregelmessigheter i leilighetene og på fellesarealene. Dersom nabo ikke retter seg etter klager på bråk o.l. kan styret kontaktes.

Nabovarsler
Det bør henges opp nabovarsel i oppgangene ved støyende vedlikeholdsarbeider, ved arbeider som krever avstengning av strøm og vann og ved fester utover kl 23. Utover slike nabovarsler er det forbudt å anbringe plakater og oppslag på eiendommen uten styrets samtykke.

Informasjon fra styret - www.bg31.no
Sammen med oppslag i oppgangene er www.bg31.no styrets primære informasjonskanal til beboere og aksjonærer. Nettsiden ajourføres av styret og inneholder generell informasjon om selskapet og gården, samt kontaktinfo til styret og selskapets forskjellige leverandører. Nettsiden inneholder også vedtekter, husordensregler, retningslinjer, skjemaer og andre nyttige dokumenter.

Klager over brudd på ordensreglene

Husordensreglene håndheves av selskapets styre. Eventuell klage for brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til styret med begrunnelse.

Styret, 24. august 2011

VEDTEKTER
FOR
BJERREGAARDSGATE 31 AS

Vedtatt på generalforsamling 30. september 2010. Erstatter vedtekter av 26. april 1971.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Bjerregaardsgate 31 AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 108 000,-, fordelt på 45 aksjer á kr 2 400,- fullt innbetalt og pålydende navn.

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

2.2 Andelsobligasjon

Til hver aksje er det en tilknyttet andelsobligasjon. Andelsobligasjonens størrelse og prioritet bestemmes av generalforsamlingen.

2.3 Eierskifte

Overdragelse av aksje med andelsobligasjon (salg av boligen), kan bare skje sammen med leieretten og skal godkjennes av styret.

Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest 30 –tredve- dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Godkjennelse kan ikke nektes dersom overdragelsen skjer til ektefelle, aksjonærens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

Selskapets aksjonærer har ikke forkjøpsrett ved eierskifte, kf. aksjelovens § 4-19.

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett og plikt til bruk

Hver aksje gir borett, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Med de unntak som følger av disse vedtekter eller lovgivningen, har en aksjeeier plikt til å bo i boligen.

3.2 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren 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 aksjeeier.

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

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren 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 selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren 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 aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Husdyrhold er kun tillatt etter samtykke fra styret og under forutsetning at andre beboere ikke sjeneres.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer og dører (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater (herunder brannslukningsapparater og røykvarslere) og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, utskifting av vinduer og balkongdør til boligen med karmer.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke nødvendig reparasjon eller utskiftning av ytterdør, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Dersom aksjeeieren ønsker å rehabilitere rom med gjennomgående soilrør (for eksempel bad, kjøkken), plikter vedkommende å underrette styret i forkant.

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

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

Aksjeeieren 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 aksjeeier eller annen bruker av boligen.

Selskapet oppfordrer alle som rehabiliter rom med gjennomgående soilrør å bytte ut soilrøret som en del av arbeidet. Etter forutgående avtale med styret yter selskapet refusjon for utgiftene oppad begrenset til et beløp fastsatt av generalforsamlingen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og balkongdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal fortrinnsvis skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen eller styret. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, alene eller i fellesskap med andre aksjonærer, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtekter/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

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

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet, jf. borettslagsloven § 5-20. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke er begjært tvangsdekning innen to år etter at pantekravet skulle vært betalt, eller dersom tvangsdekning av pantekravet ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamlingen

7.1 Om generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme. Styreleder plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere 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.

Akseeier har rett til å ta med en rådgiver, og å gi denne talerett.

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
  - Spørsmål om lovlig innkallelse og godkjenning av fullmakter
  - Valg av møteleder
  - Valg av to aksjonærer til å underskrive protokollen
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Valg ifølge vedtektene
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

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

Hver aksje gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13. juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

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

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

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

8 Styret

8.1 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmer må bo i selskapets eiendom.

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 for ett år om gangen. Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

8.3 Styrets saksbehandling

Styrets saksbehandling skal sørge for at saker blir betryggende behandlet. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte. Øvrige saker behandles på den måte styrets leder bestemmer. Styrebehandling av saker ved sirkulering, på telefon eller ved elektronisk kommunikasjon bør unngås ved saker som er av vesentlig betydning for selskapet eller dets økonomi.

Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmeregler kan fastsettes i vedtektene.

8.4 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

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

8.5 Styrets godtgjørelse

Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

9 Forretningsfører og revisor

9.1 Forretningsfører

Styret inngår avtaler om forretningsførsel, og fastsetter instruks for denne. Avtalen skal kunne sies opp med maksimalt seks måneders varsel.

9.2 Revisjon

Selskapet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen etter forslag fra styret. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

10 Øvrig

10.1 Selskapets signatur

Selskapets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.

10.2 Forholdet til anvendelig lovgivning

Disse vedtektene suppleres av den til enhver tid gjeldende lovgivning, for tiden blant annet aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 (aksjeloven) og borettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39 (borettslagsloven).

* * *

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling den 30. september 2010.

Kyrre W. Kielland
Styrets leder

Tine L. Robertsen
Styremedlem

Sverre Eikestøl
Styremedlem

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 787
AS BJERREGAARDSGATE 31

Velkommen til årsmøte i AS BJERREGAARDSGATE 31

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 19. juni kl. 12:00 og lukker 22. juni kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/787

Det holdes også et frivillig møte 19. juni kl. 19:00 , Bakgården.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fastsettelse av Styrehonorar
5. Valg av tillitsvalgte
6. Platting bakgård

Med vennlig hilsen,
Styret i AS BJERREGAARDSGATE 31

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Alexander Onarheim Høgh er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Maria Blondin og Ingeborg Hamnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Fastsettelse av Styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret kontaktet to leverandører for bistand til å finne ekstern styreleder, og prisanslagene ligger fra 120 000 - 270 000 (eks. arbeidsgiveravgift på 14 %). I tillegg kommer det også et anskaffelseshonorar for aktørene som presentere Styrelederne for oss. Skulle man gått for ekstern styreleder, ville styrehonoraret vi har i dag blitt redusert noe, men man hadde nok fortsatt landet på en totalkostnad på minst 170 000.

Det foreslåes å fastesette Styrehonoraret til 150 000 for å tiltrekke seg interne kandidater. Merk at kandidaturene presentert i neste sak avhenger av at forslaget her vedtas.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å øke Styrehonoraret til 150 000 for å tiltrekke interne styremedlemskandidater.

Forslag til vedtak

Styrehonoraret økes til 150 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Både Ingeborg og Ida søker *primært* som styreledere, men har sagt seg villig til å stille som styremedlem dersom de ikke blir valgt inn som styreleder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ida Seljesæter

  Jeg ønsker å stille som styreleder i Bjerregaards gate.
  Vi har nylig flyttet inn i 4. etasje i oppgang A, og jeg tenker at det ikke finnes en bedre måte å bli kjent med både naboer og aksjelaget på enn å engasjere seg i styret.

  Jeg er en strukturert og engasjert person som trives med ansvar og liker å få ting gjort. Tidligere har jeg vært vara i styret i vårt forrige borettslag, og jeg har også erfaring med å drive et AS. Jeg er derfor godt kjent med aksjeloven og regelverket som gjelder for et aksjelag som vårt.

  Jeg stiller fordi jeg ønsker å bidra til et trygt, ryddig og velfungerende bomiljø for oss alle – og fordi jeg ønsker å bidra til et styre som er tilgjengelig, ansvarlig og løsningsorientert.

- Ingeborg Hamnes

  Mitt navn er Ingeborg, og jeg har bodd her sammen med min samboer i over to år. I 2023-2024 var jeg vara i sameiet og deltok i den sammenheng frivillig på noen styremøter, og fikk inngående kjennskap til jobben som gjøres her. I tillegg har jeg fulgt styrearbeid tett gjennom min samboer, som har vært styremedlem og styreleder i vårt tidligere sameie over mange år.

  Med økonomibakgrunn fra Indøk ved NTNU og erfaring som seniorkonsulent i Deloitte, ønsker jeg særlig å bidra til kostnadsstyring, og avtaleoppfølging.

  Mine kampsaker:
  • Gå gjennom og reforhandle avtaler med leverandører for å sikre best mulig vilkår og kostnadseffektiv drift.

I vårt tidligere sameie ga dette en stor besparelse, så ønsker å se om vi kan få til det samme her.
• Følge opp tidligere vedtak og sikre at disse blir gjennomført.
• Utarbeide en helhetlig plan for utvikling og vedlikehold av uteområdet.
• Videreutvikle de digitale løsningene (Vibbo) slik at beboerne enkelt får tilgang til all relevant informasjon.

- Maria Blondin

  Jeg stiller som kandidat for styreleder fordi jeg har et sterkt engasjement for Bjerregaards gate 31 AS og ønsker å bidra aktivt til at laget fortsatt drives godt og til beboernes beste.

  Jeg har bodd her i snart fire år og har tidligere vært varamedlem i styret. Samboeren min, Fredrik, har også vært styremedlem, og vi kjenner derfor godt til både rutinene og arbeidet som ligger bak et velfungerende styre.

  Med bakgrunn som eiendomsmegler har jeg god forståelse for boligforvaltning, vedlikehold og hva som skaper trygge og attraktive bomiljøer. I min nåværende administrative jobb har jeg tett dialog med OBOS og andre forretningsførere på daglig basis, noe som gir meg innsikt i hva som kreves for å sikre en god og effektiv drift. Jeg er strukturert, løsningsorientert og har stor interesse for hva som rører seg i laget. Som styreleder ønsker jeg å bidra til åpenhet, samarbeid og videreutvikling av aksjelaget som et trygt og godt sted å bo.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Seljesæter

  Jeg ønsker å stille som styreleder i Bjerregaards gate.
  Vi har nylig flyttet inn i 4. etasje i oppgang A, og jeg tenker at det ikke finnes en bedre måte å bli kjent med både naboer og aksjelaget på enn å engasjere seg i styret.

  Jeg er en strukturert og engasjert person som trives med ansvar og liker å få ting gjort. Tidligere har jeg vært vara i styret i vårt forrige borettslag, og jeg har også erfaring med å drive et AS. Jeg er derfor godt kjent med aksjeloven og regelverket som gjelder for et aksjelag som vårt.

  Jeg stiller fordi jeg ønsker å bidra til et trygt, ryddig og velfungerende bomiljø for oss alle – og fordi jeg ønsker å bidra til et styre som er tilgjengelig, ansvarlig og løsningsorientert.

- Ingeborg Hamnes

  Mitt navn er Ingeborg, og jeg har bodd her sammen med min samboer i over to år. I 2023-2024 var jeg vara i sameiet og deltok i den sammenheng frivillig på noen styremøter, og fikk inngående kjennskap til jobben som gjøres her. I tillegg har jeg fulgt styrearbeid tett gjennom min samboer, som har vært styremedlem og styreleder i vårt tidligere sameie over mange år.

  Med økonomibakgrunn fra Indøk ved NTNU og erfaring som seniorkonsulent i Deloitte, ønsker jeg særlig å bidra til kostnadsstyring, og avtaleoppfølging.

  Mine kampsaker:
  • Gå gjennom og reforhandle avtaler med leverandører for å sikre best mulig vilkår og kostnadseffektiv drift.
  I vårt tidligere sameie ga dette en stor besparelse, så ønsker å se om vi kan få til det samme her.
  • Følge opp tidligere vedtak og sikre at disse blir gjennomført.
  • Utarbeide en helhetlig plan for utvikling og vedlikehold av uteområdet.
  • Videreutvikle de digitale løsningene (Vibbo) slik at beboerne enkelt får tilgang til all relevant informasjon.

Valg av 1 vara Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som vara:

- Knut Ola Hamnes Høvik

Sak 6
Platting bakgård

Forslag fremmet av:
Markus Hannevik & Helene Præsttun

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker å bygge en platting i bakgården utenfor leilighet H101 i oppgang 31D, i det overgrodde området med skvalderkål og ugress bak buskene. Hensikten er å skape en ryddig og tiltalende uteplass som både kan gi oss bedre bruksmuligheter og samtidig løfte det estetiske inntrykket av bakgården.

Plattingens størrelse og plassering vil tilpasses området og utføres uten inngrep i byggets fasade eller eksisterende konstruksjoner. Vi er opptatt av at tiltaket skal fremstå diskret og harmonere med omgivelsene.

Vi ønsker at denne uteplassen i første omgang disponeres som et privat areal tilknyttet vår leilighet, med en bruksrett på fem år. Etter denne perioden er vi åpne for at området tilbakeføres til fellesskapet, eventuelt etter en ny vurdering. Vi tror dette kan være en god løsning som gir fleksibilitet og sikrer at tiltaket har varig verdi, uavhengig av hvem som bor i leiligheten.

Gi gjerne beskjed dersom det er behov for ytterligere informasjon eller konkretisering av utforming og materialvalg. Vi har lagt ved plantegninger og er tilgjengelige for spørsmål.

Innspill fra beboere:

Maria de Michelis Sperre:
Dette et et forslag jeg tenker best behandles på en generalforsamling med fysisk oppmøte, da det kan være en del spørsmål knyttet til å gi enkelte andelseiere eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet. Det er også viktig at det er tydelig at dette krever ⅔ flertall på generalforsamling, og at det ikke er mulig å gi en tidsubegrenset bruksrett. Videre tenker jeg at dette også potensielt kan være problematisk mtp. likebehandlingsprinsippet. Dersom én av enhetene får en slik bruksrett må borettslaget i utgp. være innstilt på å gi slik bruksrett også til alle andre leiligheter i 1. etg. Dette vil medføre en betydelig endring av bakgården slik den er i dag.

Jorunn Moen:
Jeg benytter anledningen til å minne om at "fra gammelt av" har områdene utenfor leilighetene i første etasje vært ansett som et slags privat område for de som bor der. Jeg foreslår derfor at forslaget endres til at plattingen videreføres til neste eier.

Slik jeg ser det vil det være en oppgradering av leiligheten OG et positivt innslag i bakgården.

Alexander Onarheim Høgh (ikke i kraft som styrelder)
Tenker dette er et positivt tilskudd til bakgården, og at det området ligger innesluttet av trær/busker og i dag bare er ugress. Tenker at den særlige beliggenheten gjør at platting for denne leiligheten ikke automatisk betyr platting for alle enheter i 1. etasje.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

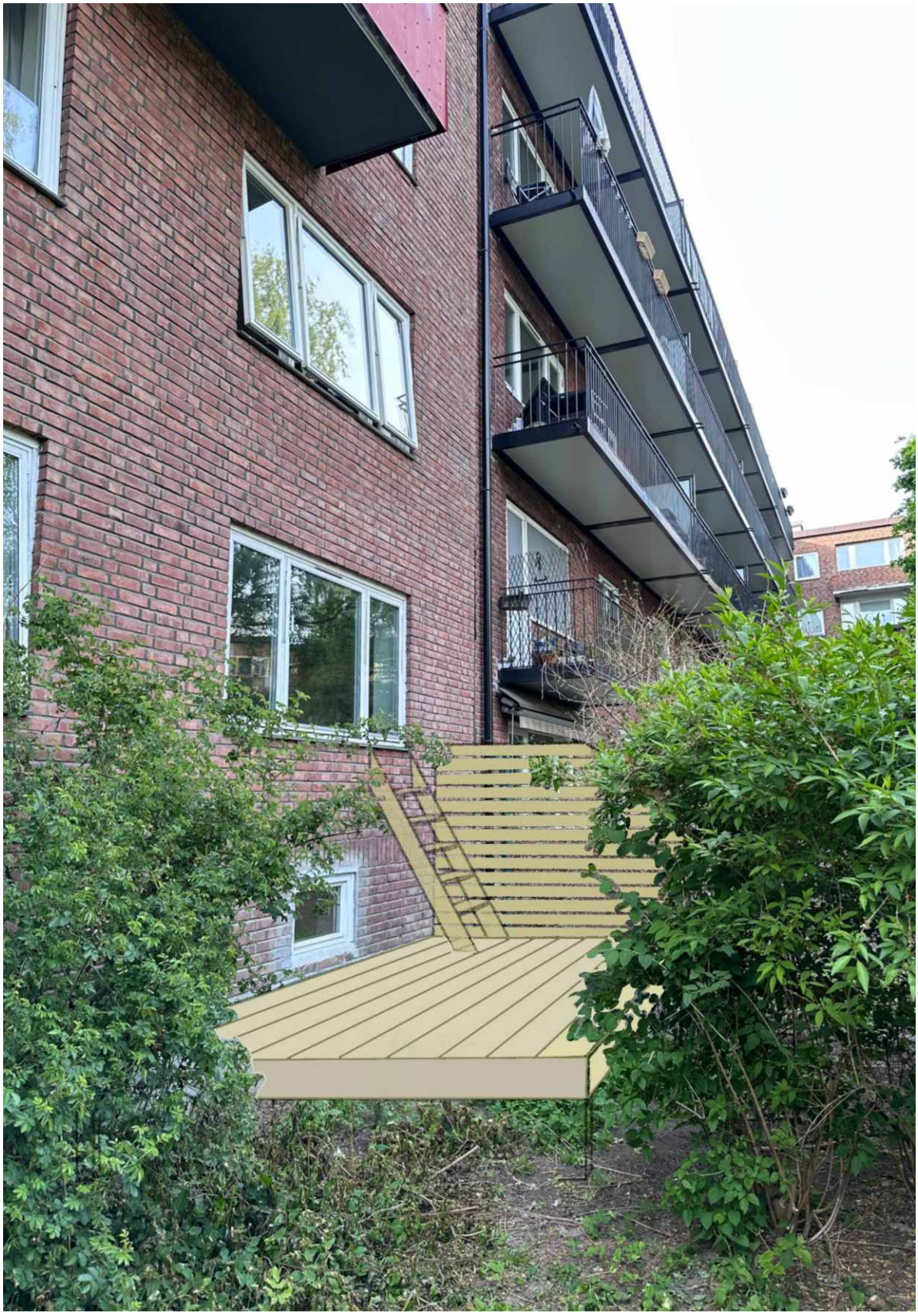
- For Platting bakgård
- Mot Platting bakgård

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det tillates å bygge platting med privat bruksrett i 5 år, før plattingen deretter tilfaller aksjelaget
2. Det tillates å bygge platting med privat bruksrett som videreføres i 15 år

Vedlegg
1. Platting.jpg

Vedlegg 1 til sak 6. Platting bakgård



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.06.25
Selskapsnummer: 787 **Selskapsnavn:** AS BJERREGAARDSGATE 31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Alexander Onarheim Høgh er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Maria Blondin og Ingeborg Hamnes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fastsettelse av Styrehonorar

Styrehonoraret økes til 150 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Ida Seljesæter
- ☐ Ingeborg Hamnes
- ☐ Maria Blondin

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Ida Seljesæter
- ☐ Ingeborg Hamnes

Vara (kun 1 skal velges)

- ☐ Knut Ola Hamnes Høvik

Sak 6 Platting bakgård

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For platting bakgård
- ☐ Mot platting bakgård

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Det tillates å bygge platting med privat bruksrett i 5 år, før plattingen deretter tilfaller aksjelaget
- ☐ Det tillates å bygge platting med privat bruksrett som videreføres i 15 år

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Bjerregårds-gt - 31.

JNR. 1806/1938.

Våningshus

2

m/GL

Bjerregaards gate 31. (Bjergstien 32).
Opm.chef.eksp.av 19/10 38.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringa og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 2 med blått.

Bjerregaards gate er regulert 15,7 m. bred med 5m. tilbaketrukket byggelinje på nordvestsiden.

Breidablikkgaten er regulert 10 m. bred med 10 m. tilbaketrukket byggelinje på nordøstsiden.

Den regulerte reviderte höide i Bjerregaards gate i skjæringspunktet med Brandts gates midtlinje er kote 36,0. Herfra faller gaten mot nordøst med 1:28,3 efter midtlinjen og stiger mot sydvest med 1:28,4. Fortågstigningen er 10 cm. Hensyn må tas til den bestående kantsteinshöide. Den regulerte höide i Breidablikkgaten ved Bjerregaards gates sydøstside er kote 37,55. Herfra stiger den mot sydøst med 1:100 efter midtlinjen. Fortågstigningen er 6 cm.

For strøket gjelder byplanvedtekt 173. Denne er ennu ikke stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet.

Byggetomten ligger inn til område regulert for industri.

Byens reguleringsvesen, den 21. oktober 1938.

Ira m Brandtsgate

Oslo

806/38

Th. Stenersen

Til: Vi viser særskilt brev.

Journ. 2806/1938 A. CP.

Oversendes Oslo [illegible] til videre [illegible].

Oslo den 1. november 1938.

p.v. [illegible]

SE/VR.

4

Ad: 31 Sjørregårdsgate.

Sendes tilbake til herr [illegible]

Anmeldelsen anbefales i henhold til vanlige vedtatte bestemmelser og forskrifter.

Regler for innredning av R.v. [illegible] av nedkastsjakter etc. må følges.

Kjøkken X bl. 3 og 4 må få nettoareal [illegible] m².

2 vaskerier anses tilstrekkelig når hver [illegible] minst 4 ricker effektivt oppvarmet.

Vareheiser med lysflate større enn 1/8 m² må få dobbelte vinduer. Balkongdører må være dobbelte.

Fyrpipen må isoleres tilstrekkelig.

Balkongenes dreder må ikke være [illegible] dig målt.

Oslo Helseråd den 10. november 1938.

Efter bemyndigelse

[illegible]

Ad [illegible] nr. 31 Sjørregaten [illegible]

Byggem. [illegible] 1938/1939, M.

[illegible]

Meddelt

6

1806/38

Gbøge.

Ad.matr.nr.31 Bjerregaards gate.

Bygn.J.nr. 1806/1938. MT.

Forelegges Oslo bygningsråd i anledning undtagelse fra § 67[1] for balkongers avstand til nabo og fremspring, fra § 89[2] for manglende innbrudd til omsl til 2 trapper, fra § 89[2] for bebyggelse i mer enn 300 m² i mer enn 3 etasjer med 1 trapp, og fra forskriftenes § 6 for veggtykkelser.

Helserådet og brandvesenet anbefaler anmeldelsen.

Fasaderådet anbefaler ikke fasadene.

Der innstilles:

Undtagelse fra §§ 89 2 og 3 anbefales på de av brandvesenet nevnte betingelser.

Undtagelse fra forskriften s § 6 anbefales på betingelse av at der statisk intet er til hinder.

Undtagelse fra § 67 anbefales ikke.

Fasadene godkjennes ikke.

Der må i bygningen innredes dekningsrum i henhold til § 81. Herfor må redegjøres.

Oslo den 29de november 1938.

A. Fredriksen

P. Kampmann.

7

Adr: 31 Bjerregårdsgate.

J.nr.: 1806/1938. CE.

Bygningsrådet har i møte den 30. november 1938 besluttet som innstilling:

Ibrukstagelse fra 1.89.10.3 av forskriftene § 6 må erhverves ved andragende til departementet.

Videre bemerkes:

Om ikke grovsmeie påtegning, regulativsvedtekts påtegning, vann- og kloakkvedtekts påtegning, helsevedtekts påtegning, brannvesenets påtegning og bygningsinspektørens innstilling punkt A,B,C,D,1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, 13,14.

Meddeles.

Oslo, den 1. desember 1938.

Meddelt 2/12 38

J. Skilbred

Adr. gnr.nr. 31 Bjerregårds gate.

J.nr. 1806/1938. CE.

Formannskapet har i møte 8.ds. besluttet:

"Anbefales ikke godkjent".

Meddelt Oslo, den 10. desember 1938.

H. Skilbred

Meddelt 12/12-38

Adr. gnr.nr. 31 Bjerregårds gate.

J.nr. 1806/1938. CE.

Formannskapet har i møte den 8de ds. besluttet:

"Anbefales ikke godkjent." [illegible]

Meddelt. Oslo, den 10de desember 1938.

H. Skilbred

Meddelt 12/12-38

1.

A N M E L D E L S E .

N.B.

Bl. anmeldelser.
Bl. tegninger

Duplikat sendt ekspedisjonen.

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaaningshus

på matr.-nr. 21 Bjergsletens gate

Innlevert 17. oktober 1938 Attestert

Oversendes hr. opmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr.
stenser og nabaforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påbyggets
avstander m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, hfr. § 48 samt vann- og kloakkvesenets
til å gi uttalelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 18. oktober 1938

Sendes hr reguleringschefen.
Det anmeldte bygg ligger på nr 3ᵇ Bjergsletten, hvis grenser er vist på situasjonsplanen Bl 2 med grønn strek. På nr 3ᵇ Bjergsletten hviler en refusjon på kr. 1016.30 for grunnerhvervelse til Bjerregaards gate. Beløpet forfaller ved nybygg

Oslo 19/10 1938

Reg. chefen jr. nr. _____
mott. 20. OCT. 1938

E Lund

5

Ekspedisjons-Dokument

8

Utkast
medsekt 7/5 39

P. Lilland

P. Lilland

N.d. iand. U 27-29

Oslo 7/5 1939

Gudegle

9.

N. d. j.nr. 1806/1939.

Ekspedisjons-Dokument

angående

på matr.nr 31 Bjerregårdsgate

Innlevert Attestert

Forelegges Oslo bygningsråd i anledning godkjennelse av fasader og i anledning unntak fra § 67 for balkongers fremsprang.

Fasaderådet anbefaler fasadene.

Der innstilles:

Unntak fra § 67 meddeles.

Fasader blad 28-29 godkjennes.

Oslo den 17. januar 1940.

5/1/40

Adr: 31 Bjerregårds gate.

j.nr. 1806/1939. Cr.

Bygningsrådet besluttet i møte den 18. januar 1940 enstemmig som innstillet.

Videre bemerket:

Bygning[illegible] godkjennelse.

I henhold hertil godkjennes unntak fra [illegible] meddeles.

Oslo den 19. januar 1940.

10

Sak: 21 Sierregårds gate.

J.nr. 1806/1938. CE.

N. S. i saken sendes blad 33-37.

Oslo den 15. februar 1939.

Sak: 21 Sierregårds gate.

J. nr. 1806/1938. CE.

Tillegnsammelskriv blad 31-37 vedlikeholdt.

Oslo den 2. februar 1939.

11

PTh/JH

801/39. Bjerregårds gate 31, bl. 41-42. Fyrhus.

Tilbakesendes herr Bygningssjefen.

Kjelenes neteflate er 44 m^2. Pipetverrsnittet er 50 x 60 cm.

Anmeldelsen tillrås på følgende betingelser:

1. Vegger og tak i fyrrommet utføres ildfast av mur eller betong.
2. Dører til fyrrommet må gjøres ildsikre og selvlukkende i samsvar med vedlagte forskrifter.
3. Fyrrommet må skaffes friskluftstilførsel direkte fra det fri ved en kanal med lysåpning minst 35 x 35 cm. Kanalen bør munne ut ved gulvet og ikke være forsynt med spjell eller rister som kan hindre trekken.
4. Pipen for fyringsanlegget må ikke oppta andre avtrekk. Hvor pipen passerer oppholdsrom, bør pipevangene isoleres.
5. I bunnen av pipen må det anordnes en feieluke. Feieluken må være fritt tilgjengelig. Varmeførende rør o.l. må ikke legges slik at de på noen måte hindrer betjeningen av kjelanlegget.

Oslo Brannvesen den 28. februar 1939.

For Brannsjefen
PThorsley

Bygn. chefens kont. Mottatt 1. MARS 1939

Nd card bl 41 42

Oslo kommune

G Dürer

12

Til: 21 Bjerregårds gate.

J.nr. 1806/1938. Ch.

Tilleggsmeldelsen blad A1-A7 godkjennes som innmeldt.

Oslo den 3. mars 1939.

S. Skjelbred

Medsend 3 x 3

36 32 3 / Schiøpsen Lund 22/3 39

Til: 21 Bjerregårds gate.

J.nr. 1806/1938. Ch.

Jf. d. tilsendte blad A8.

Oslo den 16. mars 1939.

Til: 21 Bjerregårds gate.

J.nr. 1806/1938. Ch.

Jf. d. tilsendte blad A8.

Oslo den 16. mars 1939.

Gleiss

Til: 21 Bjerregårds gate.

J.nr. 1806/1938. Ch.

Jf. d. tilsendte blad A8.

Oslo den 16. mars 1939.

Medsend 3 x 39

S. Skjelbred

13.

B. . . j.nr. 1894/1938.

Ekspedisjons-Dokument

angående

på matr.nr. 91 Bjerregårds gate

Innlevert Attestert

Sendes erklæring i følgende sak.

Oslo helseråd.

A. m.

OM/TR

Ad: 91. Bjerregårds gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Vedlagte regler for søppelanlegg må følges.

De viste søppelrom tilfredsstiller ikke disse regler.

Oslo helseråd den 25. mars 1938.

Etter fullmakt.

Ad:

14

315/39

PTh/SS

1818/39. Bjerregaardsgate 31. Søppelnedkast.

Tilbakesendes hr. Bygningsinspektøren.

Anmeldelsen anbefales i henhold til gjeldende

regler for søppelsjakter.

Oslo brannvesen den 12. april 1939.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

B/H.J.nr. 1806/1938.

Bj. 31 Bjerregaardsgate

Sendes tilbake til herr Bygningssjefen i anledning

av blad 63-66.

I henhold til heller[illegible]ets påtegning av 8. mars d.å.

kan anmeldelsen ikke imøtekommes.

Regler for søppelnedkast kan ikke sees vedlagt.

Oslo den 12. april 1939.

Byggesak angår påtegning rand til bl. 63-66 sakens og meddeles
Oslo 18 april 1939
medsen 20/39

A/Kl.J.nr.1806/1938.

15

Kl. 31 Bjerregaards gate.

Sendes herr oppmålingssjefen med forespørsel om matrikulering er avholdt og målebrev tinglest.

Oslo den 25.april 1939.

Oppmålingsvesenet
Mott 28 APR 1939

Sendes tilbake til kr bygningsinspektøren
Kartforretning er avholdt 23/2 1939 og tinglyst 10/3-39
Grunnen har fått matr nr 31 Bjerregaards gate

Oslo 27/4-39

Inngått
27 APR

A/Kl.J.nr. 1806/1938.

Kl. 31 Bjerregaards gate.

Sendes herr oppmålingssjefen i anledning av skr. 25-4
(25. dennes).

Gebyret for kartforretningen er i overensstemmelse
med bestemmelsene av 2. desember 1938 satt til kr 5,5,7, nemlig kr
5,5 i gebyr.

Oslo den 27.april 1939.

16

GM/IL.

Ad: 31 Bjerregaards gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

ad: bl. 83.

Søknaden anbefales etter omstendighetene.

Ellers holder en seg til bestemmelsene i reglene for søppelanlegg, konferer påtegning 27/3 i år.

Oslo helseråd, 23. mai 1939.

Etter fullmakt:

17

Ekspedisjons-Dokument

angående

på mat. nr.

Innlevert Attesten

18

19

Bn./B. 21/11.

Bjerregaards gate 51.
By.n.v. 29/11-39.

Tilbakesendes med vedlegg hr. bygningssjefen.

Vi anbefaler ansøkningen godkjent overensstemmende med de tilføyelser som går fram av blad 97.

Oslo parkvesen den 30.november 1939.

[illegible]

Til Bjerregaards gate.

[illegible]

Til Bjerregaards gate.

[illegible]

Til Bjerregaards gate.

[illegible]

Tilbakegrunnmeldingen blad 96-97 godkjennes som innsendt.

Oslo den 11. desember 193[illegible]

Meldt 15/12 39

[illegible]

~~Utskrift~~

Sendes 2/3.

Sendes Oslo revisjon til utfyllelse i samsvar
sikkert blad 98 - 101

Oslo 8/11 40 [illegible]

[illegible]

Byrevisjonen, Oslo 8/11 1940.

[illegible]

Revisjonen innbydes tilbake for nærmere
meddelelse 13/11 40

Oslo 12/11-40
[illegible]

21

Ekspedisjons-Dokument 6

angående Våningshus

på matr. nr. 31 Bjerregaardsgate

Innlevert Attestert

Sendes helserådet til ferdigbesiktigelse

Oslo 24/8-40

[illegible]

B/B

As: 31. Bjerregaardsgate.

Lenses tilbake til herr byningsing ekteren.

Samtlige trappehus mangler avtrekk på toppen.

Det synes å være for få tørkerom pr leilighet til leiligheter.

Avtrekk fra baderom bør isettes regulerbare ventiler eller luftingene reguleres til ca. 100 cm².

Ellers ikke noe å bemerke.

Oslo helserådskontor den 24. september 1940.

Etter fullmakt

[illegible]

---

ingeniør

Sendes herr byningsgyfen

Anmeldelsen kan nå godkjennes

Oslo 19/9-41

[illegible]

22

Ad matr.nr. 31 Bjerregårdsgt.

Sendes herr veisjefen med forespørsel om gate-
arbeidene er så i orden at ferdigattest kan utstedes.

Oslo, 6. mars 1942.

TB/KG 21/3

Ad matr.nr. 31 Bjerregårds gate.
Bygningssjefens skriv av 6/3-42.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Den nødvendige gateopparbeidelse er utført for kom-
munal bevilgning, og der er fra veivesenets side intet å inn-
vende mot at ferdigattest utstedes.

Oslo veivesen, den 6. mars 1942.

Ad. matr. nr. 31 Bjerregårds gate.

J. nr.1806/1938. T/A.M.

Sendes helserådet med forespørsel om de
i påtegning av 24 sept. 1940 nevnte mangler er tilfredsstillende
rettet.

Oslo, den 20. november 1942.

23.

Herom vil eieren bli tilskrevet senere.

24

Ad: matr.nr. 11 Bjerregaards gate.
J.nr. 1806/38. HMF/W.

Sendes tilbake i anledning bl.111 som anbefales godkjent i henhold til vesjefens påtegning av 14.ds. og på betingelser av at utløpet av anføringes parallelt med sokkelmuren.

O s l o , den 18. desember 1942.

Hvitsøy

Godkjennes som innstilled.
Oslo 7/1-43
A. Skilland

Blankett nr. 678.

7

BYGNINGSRÅDET
B. J. No. 1928/31.
OSLO

RICHLANDVORD

Skjema nr. 1.

Bygge-anmeldelse.

Bygningsrådet har under 19. desember 1928 tat anmeldelse angående oppføining av nybygning samt forandringer vedtatt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal nøiaktig utfylles for hvert post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tilikemed anmeldelsesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbetong, betong o. s. v. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortau, gårdsplass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med inskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Innvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene der skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på *ugjennemsigtig tracing lærret* med *sorte streker*, skal være datert samt *signert*. Tegningene skal være brettet i format 22½ × 36 cm. med tekst og tegning synlig.

Anmeldelsen innsendes gjennem bygningskontrollen.

J. nr.

Til

bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at efternevnte byggearbeider agtes utført på

matr.-nr. 31 ***til*** Bjerregaardsgate ***gate.***

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132: 7 tegninger in duplo visende i målestok 1:100 planer, snitt og fasader.
1 situasjonsplan i målestok 1:500 in duplo.

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse: Våningshus

For våningshus opgis: Antall leiligheter alt: 45

hvoraf på 3 værelser Kjøkken — Bad — 33 på 2 værelser Kjøkken — Bad — 7

på 1 værelse Kjøkken — Bad — 4 på 1 værelse Kjøkken — Bad — 1

Antall butikker: 0 Antall garasjer: 0 Antall enkeltværelser: 0

3. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123: Ingen

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og vanskelig- heter, nødvendig bro- grøftning, undersøkelse § 132 c: Lere

5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dybde samt forholdsregler § 79 d, fjerde stykke: Betongfundamenter på søler

6. Bygningsmaterialer: Ifølge vedtektene

7. Anvendte byggematerialer og veggdimensjoner. Se forskriftene.	Kjellermure,40 cm betong Yttermure,Bergens hulmur med jernbetong pillarer
8. Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte beregninger § 132	Vil bli innsendt av teknisk konsulent.
9. Gatens bredde og opparbeidelse § 48	Bjerregaardsgate.... 15,7o meter Breidablikkgaten..... 10 meter + 10 meter fornave
10. Unverdekket gardstum med oppgave over dettes grunnflate §§ 73 og 76.	5oo,5o m^2.... gårdsrum 200.. m^2 .... fornave
11. Bebyggelsens grunnflate i m^2 og antall etasjer §§ 126 og 74	643.5o m^2 i 5 etasjer
12. Angivelse av bebyggelsens og nabobebyggelsens høide og takform §§ 71 og 72	Gesimshöide ... 15,7o meter over den regulerte gatehöide mitt på de 2 fasade partier mot Bjerregårdsgate. Nabo i Bjerregårdsgate som angitt på tegningen. Nabo i Breidablikkgaten.. åpent skur
13. Side- og bakbygninger §§ 75 og 76.	Ingen.
14. Innvendige trapper §§ 89 og 93	Ilifølge stående trapper.
15. Utvendige trittrapper § 90	Ingen.
16. Utvendige trappers fremspring og stigningsforhold mot gate. Kjellernedganger samt lys- og luftegrave deres bredde og overdekning § 108	Utvendig trinn foran inngangar med fremspring ikke over 6o cm.
17. Sprinkleranlegg (slokkeledning og alarmer) §§ 80 og 83. Spesialanmeldelser (brannalarm)	Anmeldelse vil senere bli innsendt av autorisert rörlegger.

3.

18. Loftsinnredning og tilbygning over hovedgesims §§ 73, 74 og 87.	Ingen
19. Etasjehøide, rommenes gulvflate og lysflate, hvis lysvilkårene fordringer ikke tilfredsstillet § 104.	Etasjehøider som i tegningene angitt, minimum netto etasjehøide 2,05 meter.
20. Isolasjon mot kulde av loftsrom og portrommsværeiser.	Leilighet over port-gjennomkjørsel vil bli isolert mot kulde i hennhold til Oslo Bygningsvesens bestemmelser.
21. Kjellerinnredning til varig opphold for mennesker, med oppgave over grunnflaten av sådanne rom. § 105.	Ingen
22. Takform og fasadebehandling §§ 72 og 124.	Betongtak pålagt bimsbetong med svakt fall mot mitten, hvorpå 2 lag asfaltpapp. Fasadene spe ket mursten.
23. Taktekning § 87 jfr. forskriftenes kap. 11.	2 lag asfaltpapp.
24. Brannvegg og takfall mot nabogrense §§ 83 og 84.	Brannvegg utføres i hennhold til forskriftene. Ikke takfall mot nabo.
25. Hovedinngang og innkjørsel høide og bredde § 95.	I henhold til bygningslovens bestemmelser.
26. Lysgårder § 78.	Ingen
27. Herseanlegg, der skal anmeldes særskilt til branninspektøren.	Ingen
28. Balkonger, karnapper og baldakiner § 92.	Brannbalkonger utføres av jernbetong i henhold til tegningene
29. Skur og telt. Kvadratmeterhold. Avstand fra bygning, nabo og gate §§ 119, 120 og 121.	Ingen.

4

30. Privéter og vannklosettanlegg § 109

Der innredes W.C. til hver leilighet,som angitt på tegningene.W.C.utføres i henhold til Helsevesenets forskrifter.

31. Innhegning mot gate, fortau, hager § 124 148 og 149

Forhaven innhjerdes med plenstakitt og beplantes efter en plan som senere vil bli sendt Oslo Parkvesen til godkjennelse.

32. Antall røkpiper og disses dimensjoner med tilhørende ildsteder og røkrør. Forskriftenes kap. 12 og 13

Røkpipe fra kjelerum i henhold til tegningene.

33. Oppvarmingsapparater, kjelanlegg, ventilasjonsanlegg etc. Forskriftenes kap. 14

Varmtvanns centralvarmeanlegg vil bli innstallert efter Departementets forskrifter.

34. Fyll i vegger og stubbeloft § 88 [illegible]

Ildfaste vegger og gulv i henhold til forskriftene

Bevitnelse fra den ansvarshavende vil senere bli innsendt vedlegges.

Dette byggearbeide er overensstemmende med bygningslovens § 132 anmeldt til følgende myndighet:

Kranførernes Boligselskap A/S Bjergstien 3b
Rådmannen for 2 avdeling....Veivesenet
Rådmennen for 6 avdeling....Helsegårdstyreren

Gjenpart av varsler vedlegges.

Oslo den 17 September 1938.

Eier P. Gundersen & Co
H. Pettersen
Wilhelmsgt 6 II

Arkitekt Einar Smith Andersen
MNAL
Tranmelsveien 4 II
Oslo

Ansvarshavende vil senere bli oppgitt

Adresse

Transparent lerretskopier vil bli innsendt når saken er ferdig behandlet i Byggningsvesenet.

1.

FRA
BYGNINGSCHEFEN I OSLO

1804/38

31 Bjerregaardsgt. Bf. 30/31 delplan

Sendes Oslo oppmålingsvesen med anmodning om å tegne inn eiendomsgrensene.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 14. januar 1939.

[illegible]

Oppmålingsvesenet
18 JAN 1939

Sendes tilbake til byggesaken. Det grønt innrammede område er en del av nr 30 Bjergsiden og vil kunne få nr 31 Bjerregaards gate. Rekvisisjon på kartkopi er ennå ikke innkommet.

Oslo 17/1-1939

[illegible]

[illegible]

(M/ tilbakesendes)

Oslo 17/1 39

Tilbakesendes byggesaken med anmodning om å tegne inn grensene for 30 Bjergsiden.

Oslo 17 januar 39

[illegible]

Oppmålingsvesenet

2

Bergstein 3 B
Bygningssjefens eksp. av 1/2-39.
Sendes tilbake til hr. bygningssjefen.
Grensene for nr. 3 B Bergstien er inntegnet med grönt på blad 31.

Oslo den 9 februar 1939.

Oppmålingssjefen.

Adr: 31 Kjerregårds gate.

J.nr. 1806/1938. Gn.

M. m. til uttalelse.

Oslo den 11. februar 1939.

B/Kl.J.nr. 1806/1938.

Adr. 31 Kjerregårdsgate.

Den sendes tilbake til hr. bygningssjefen.

Bebyggelsen anbefales godkjent med 20 m's tomtedybde fra Kjerregårdsgate.

Kjøreforretning må avholdes og målebrev tinglyses.

Oslo den 11. februar 1939.

Adr: 29 Sunnyhaugs gate.

J.nr. 1806/1938. Gn.

Forelegges Oslo [illegible] i anledning tomtefeltet.

Dør innstilles:

Kontrollbygning godkjennes.

Oslo den 1. [illegible]

13. 2/2 39

17-10-1938

Kranförernes Boligselskap A/S

Bjerregaardsgaten, Bjergstien 3b

NABOVARSEL

ad anmeldt byggearbeide
Bjerregårdsgate 31

I henhold til Bygningslovens § 132 punkt 3 tillater jeg mig å meddele at jeg har anmeldt opførelsen av et våningshus mot Bjerregårdsgate og Breidablikkgaten på endel av kommunens areal Bjergstien 3b

Tegningene vil kunne sees i Oslo Bygningsvesen.

Arbeidet agtes igangsatt snarest.

Jeg tør be Dem erkjenne mottagelsen av dette varsel skriftlig.

Ærbødigst

3.

Til: [illegible]

J.nr. [illegible]

Bygningsrådet har i møde den [illegible] behandlet om-
bygningen (20 nye tomtehuse).

Kontorchefen må overlade [illegible] nærmere vinkler.

Anbefales.

[illegible] den 4. februar 1971.

[illegible]

[illegible]

9

Bygn. chefens kr. 1806/38
mottatt 13 APR 1939

Vedlegges sammen med duplikatet byggeanmeldelsen. Ansøkeren har d.d. fått gjenpart av departementets skrivelse. Om formannskapets betingelser, kfr. vedheftede gjenpart.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 17. april 1939.

1.

DET KONGELIGE
DEPARTEMENT FOR DE OFFENTLIGE ARBEIDER

[illegible] B.

[illegible]

[illegible] 1. [illegible] 1909.

[illegible]

GULIGRADMANN
2186 ◆ 11 APR 09
ARK.NR

[illegible]

Edgar Smith Berentsen **arkitekt m. n. a. l.** telefon 24279
Drammensveien 4
Oslo 27-11-39

1816
28/11 38

Til
Byggenemnden i Oslo.
P. a. Oslo.

Kjerregårdsgate 31
J.nr. 1816/1938

Herved anmeldes plan for fornøvet overnevnte eiendom. Utbygget er de samme som inntegnet på siste etasjes plan i anmeldelsesdokumentene. Målestokk 1:100. Den er forevist på byggeinnsynskontor.

Alle nødv. tillatelser for planen og arbeidets utførelse er behandlet av styret i Kjerregårdsgate 31 A/S og av nabomann O.

Anmeldt
for E. Smith Berentsen
v/ Arne Haaversen

Plan, målestokk 1:100

Bjerregaards gt. 31

JNR. 1806/1938.

Beregninger.

1506
1938.

1.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr 61 Bjerregaards gd

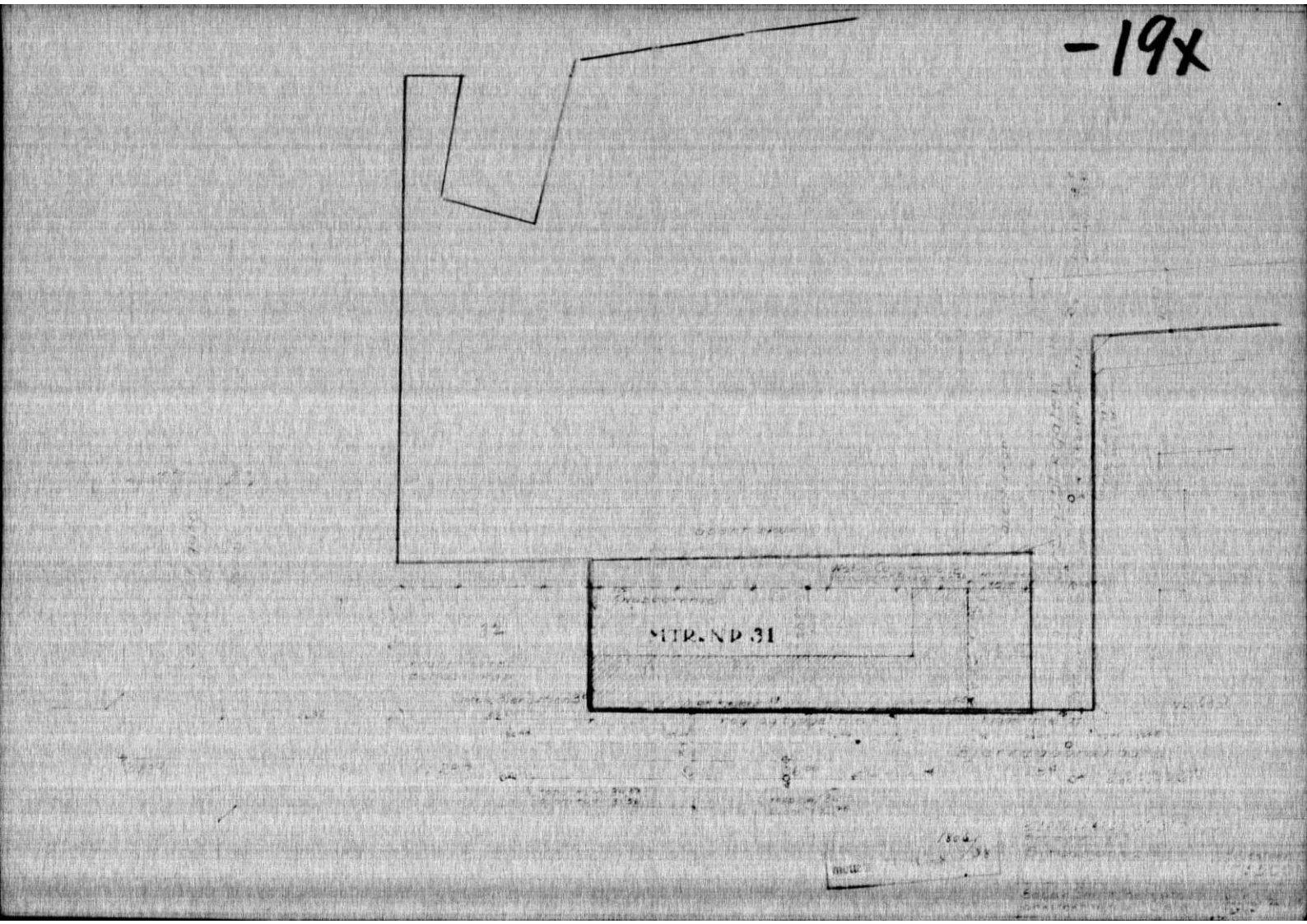
Innlevert Attestert

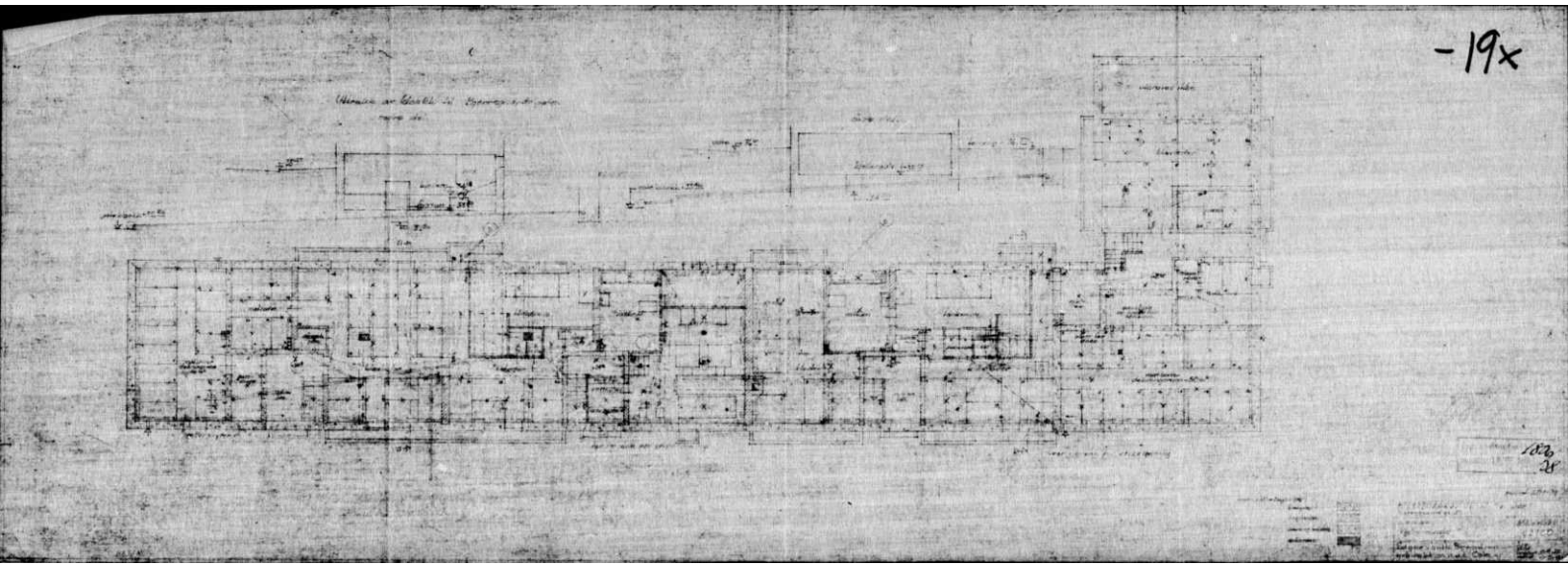
...

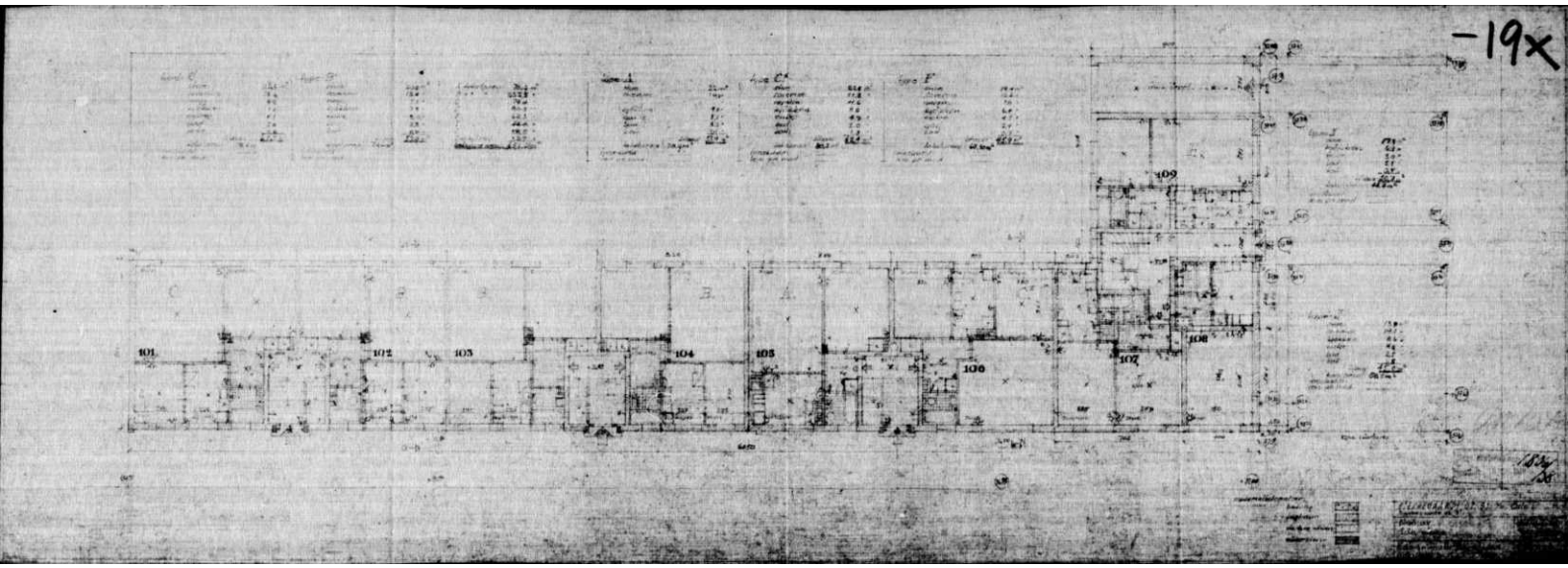
2

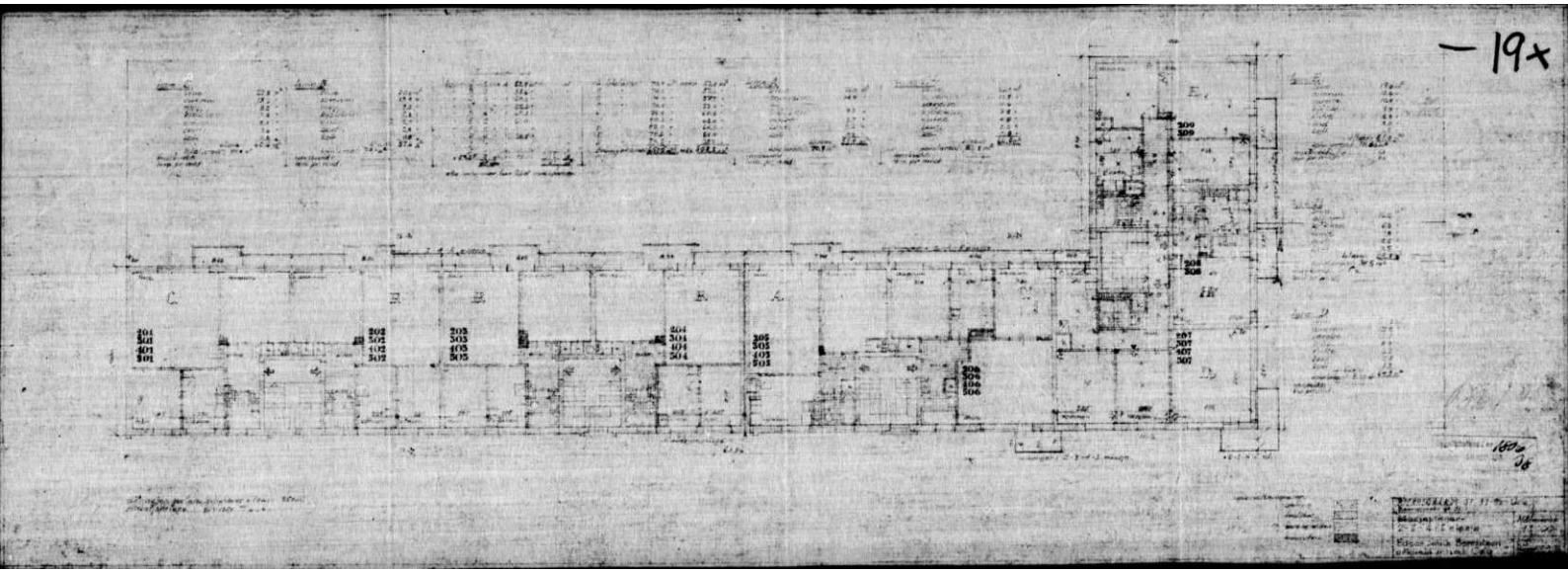
3.

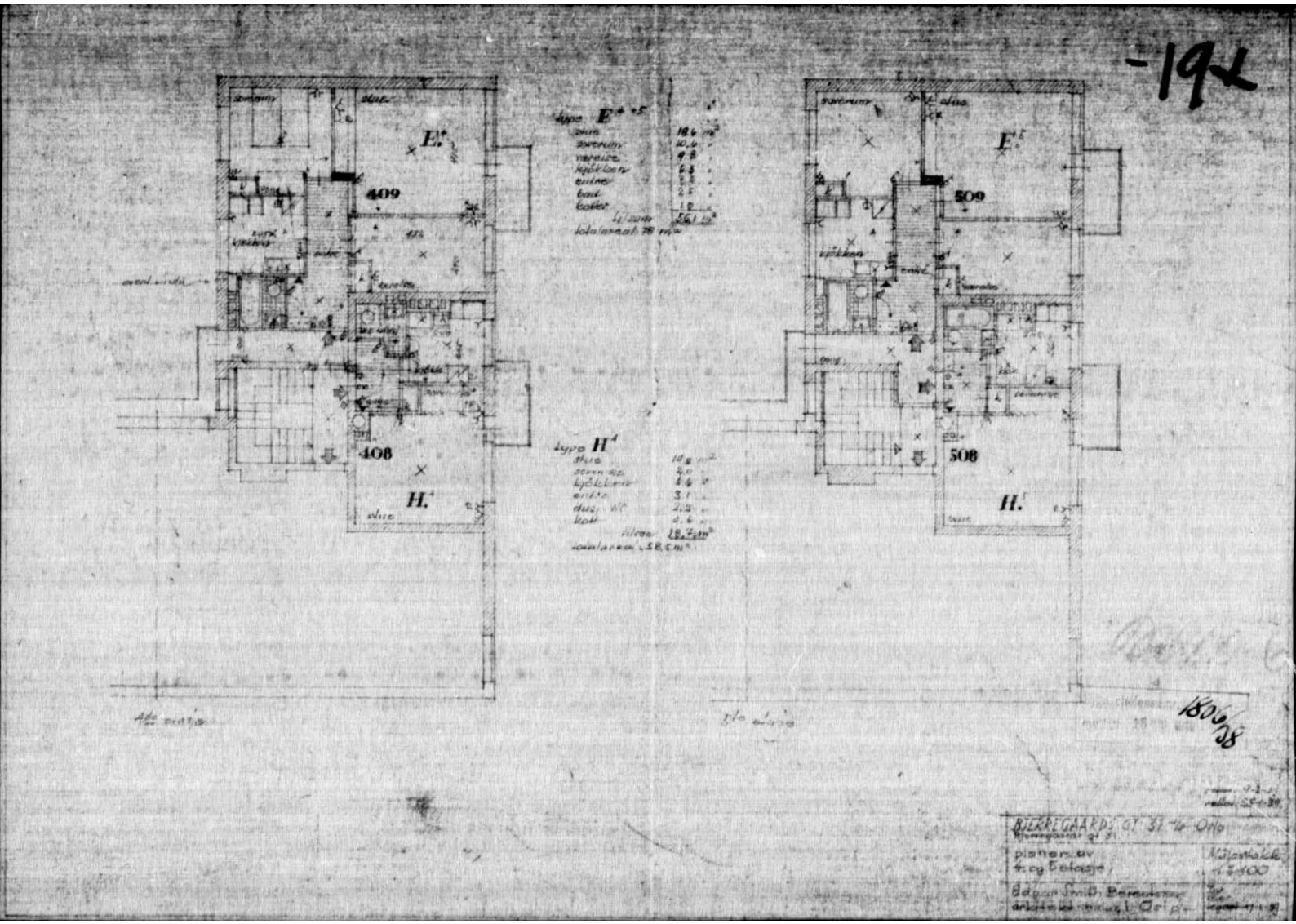
-19x

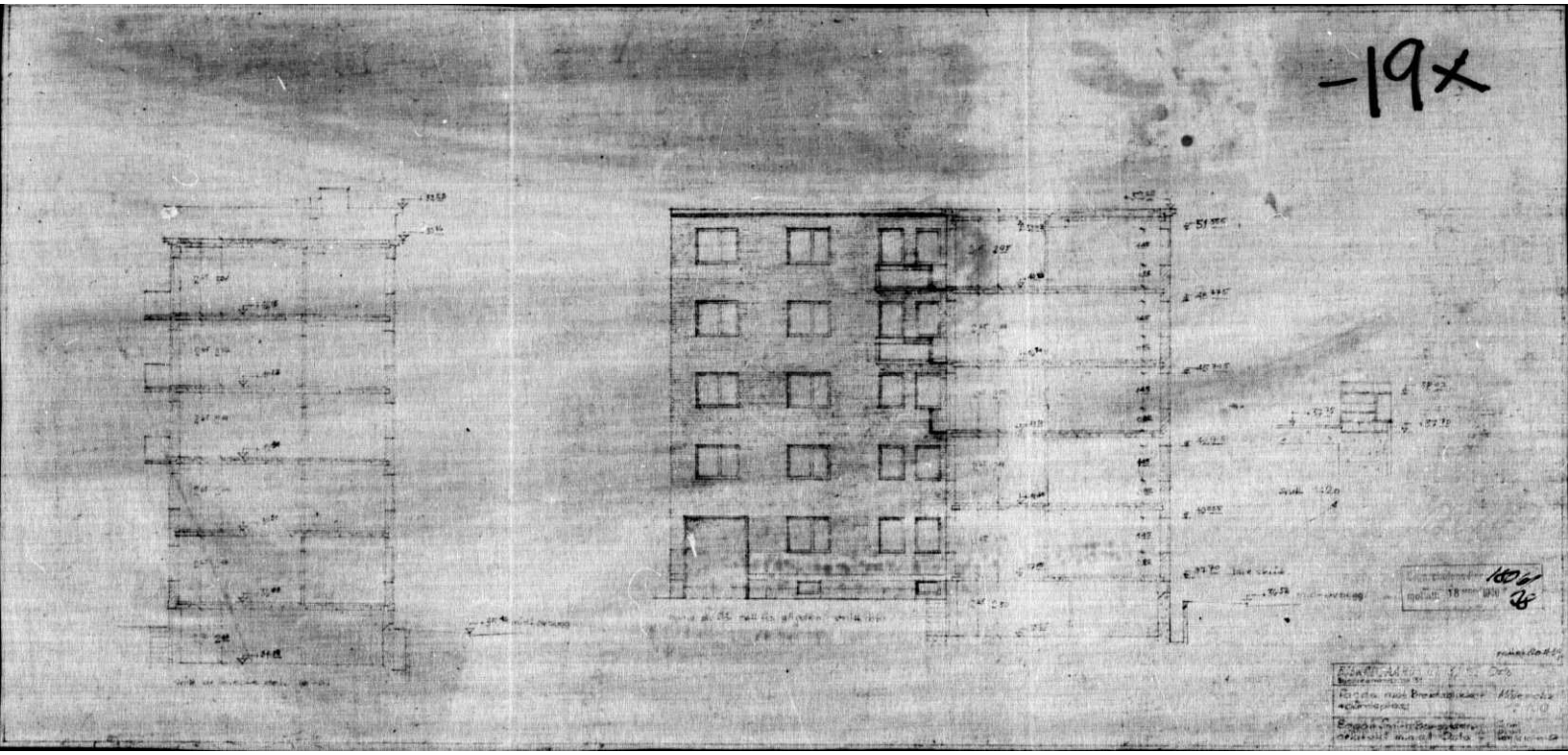




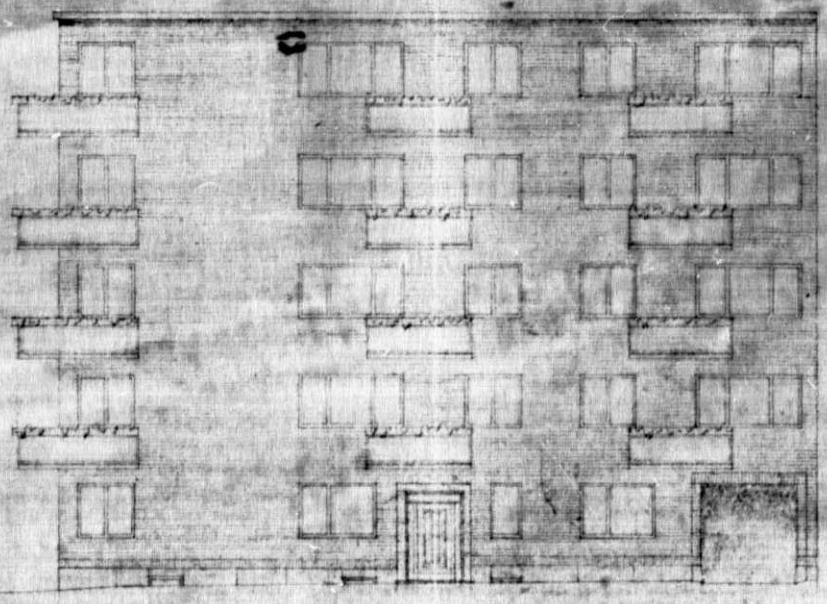

-19x
101
102
103
104
105
106
107
108
109


— 19x


-192
409
408
509
508
1806/38
BJERREGAARDS GT. 31-46 OSLO
Bjerregaard gt. 31
plan nr. av
4. og 5. etasje
Målestokk
1:100
Edgar Smith Bernitsen
arkitekt maskinv. i Oslo

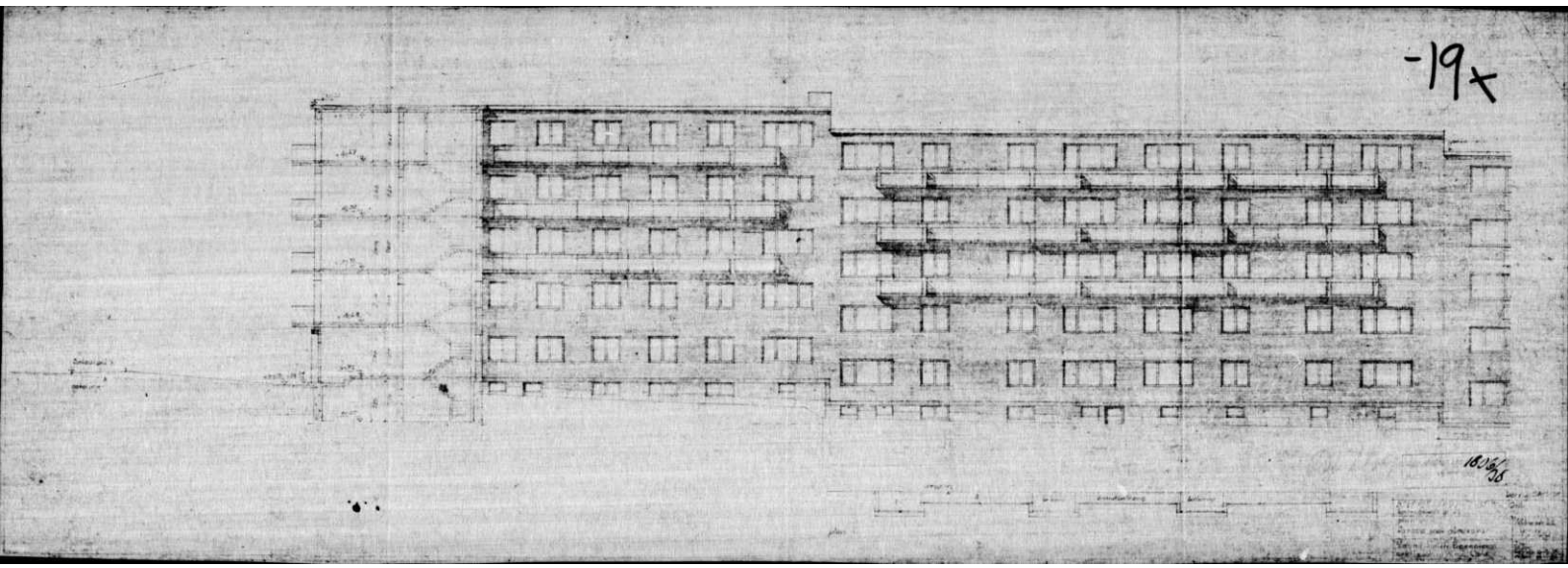


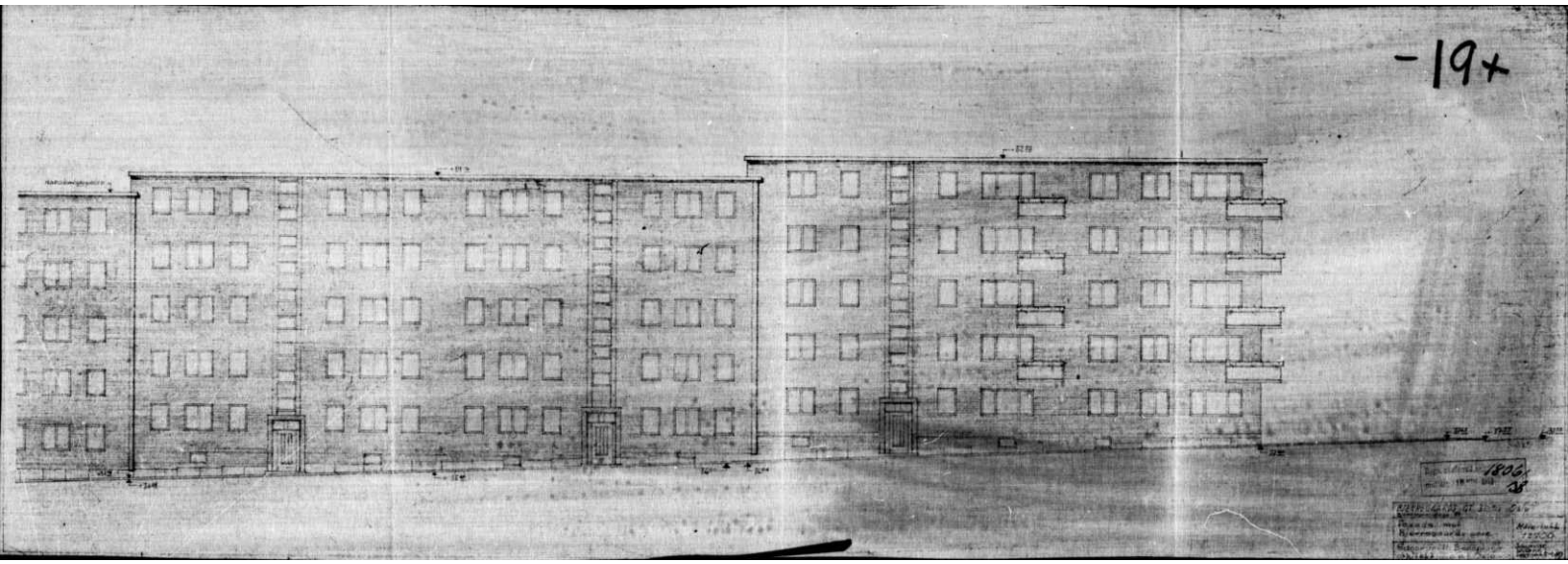
-19x



1806

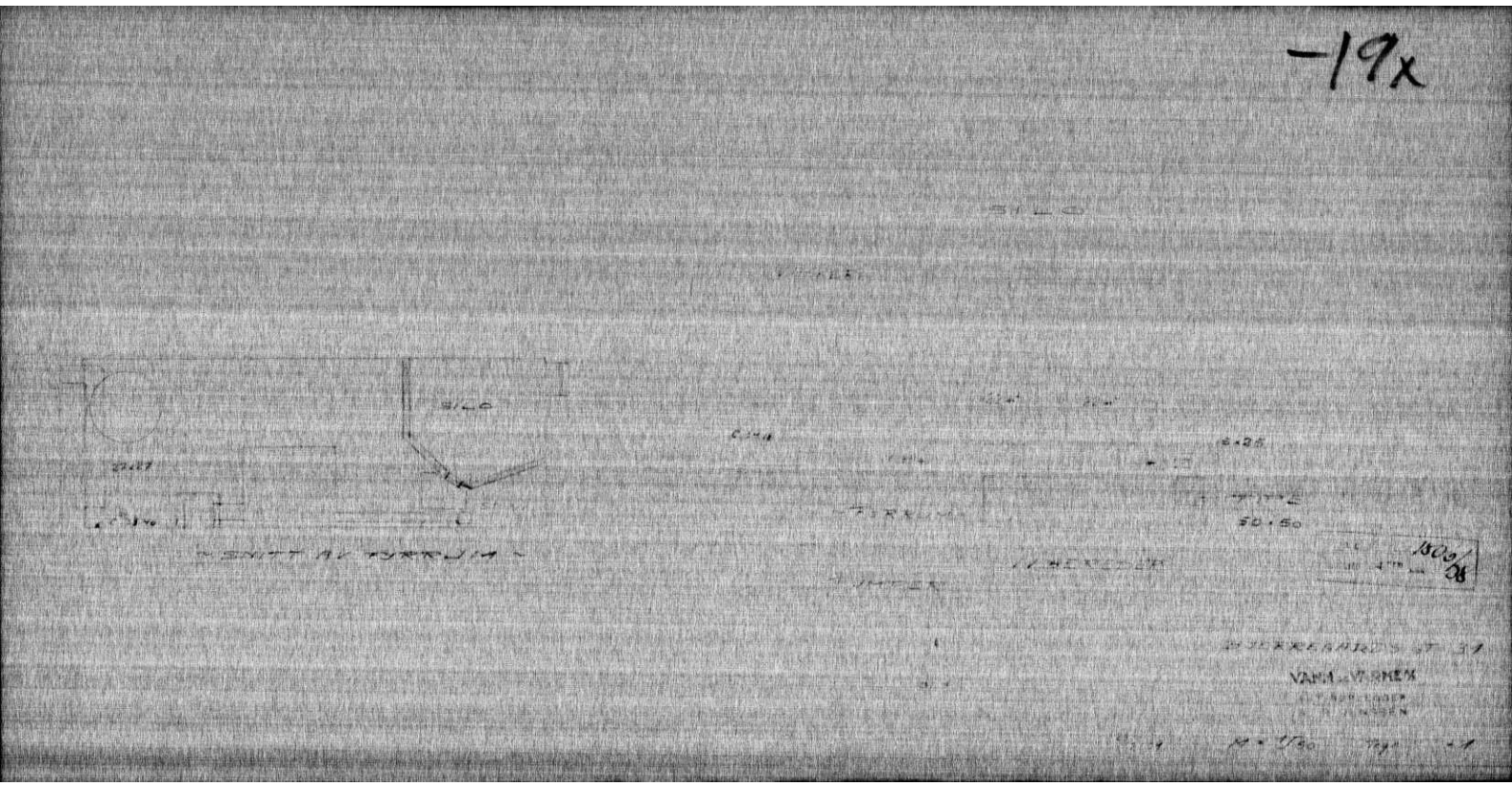
BJERKEGAARDS GT 31 m/ Kiosk.
Bjerkegaarder gnr. 56
fasade mot
Bjerkebakkegaten

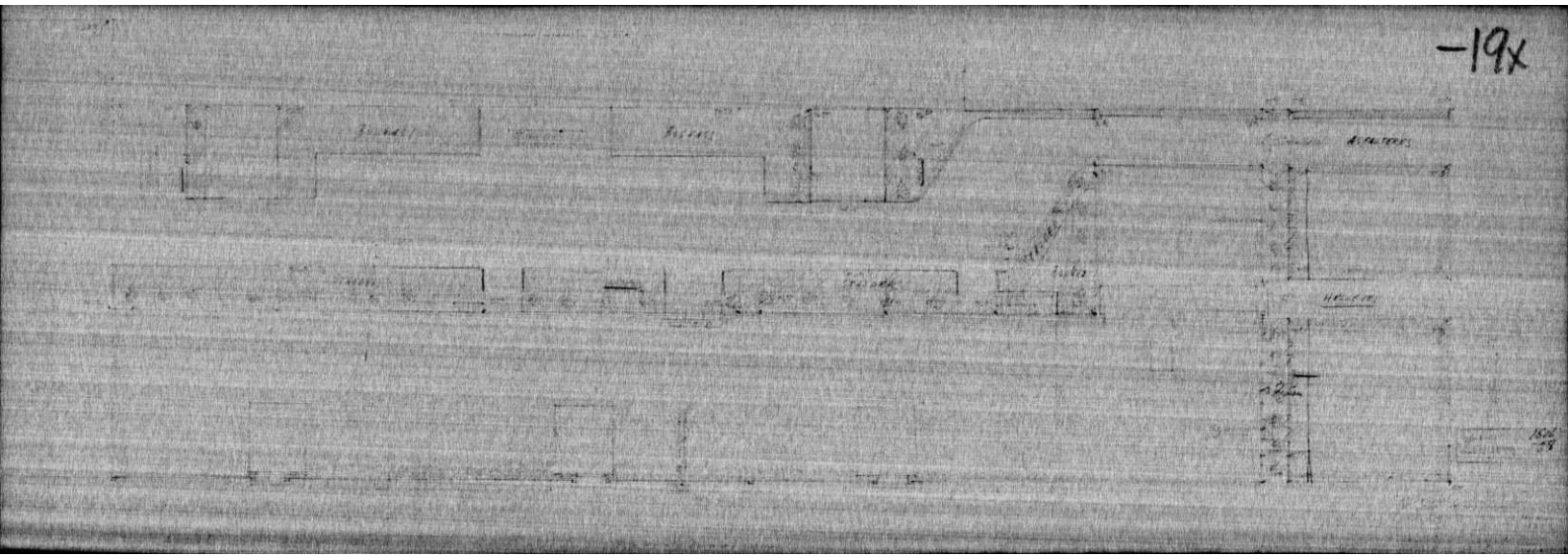


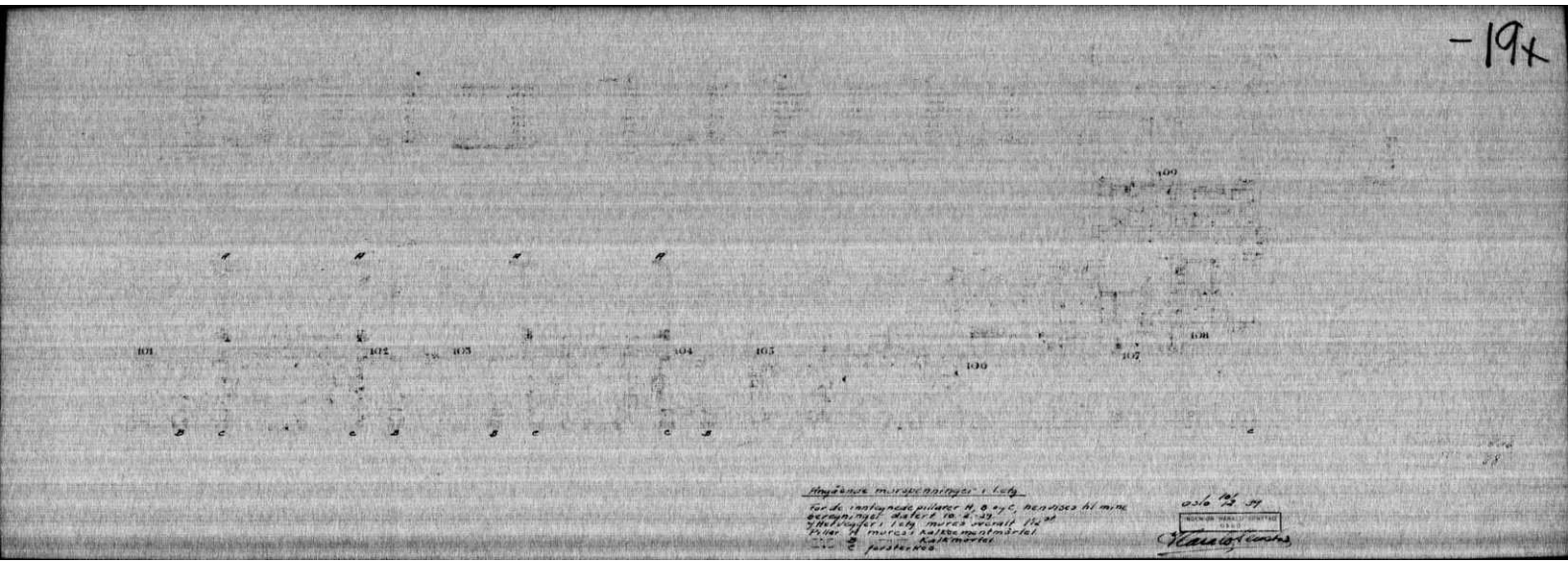


-19+

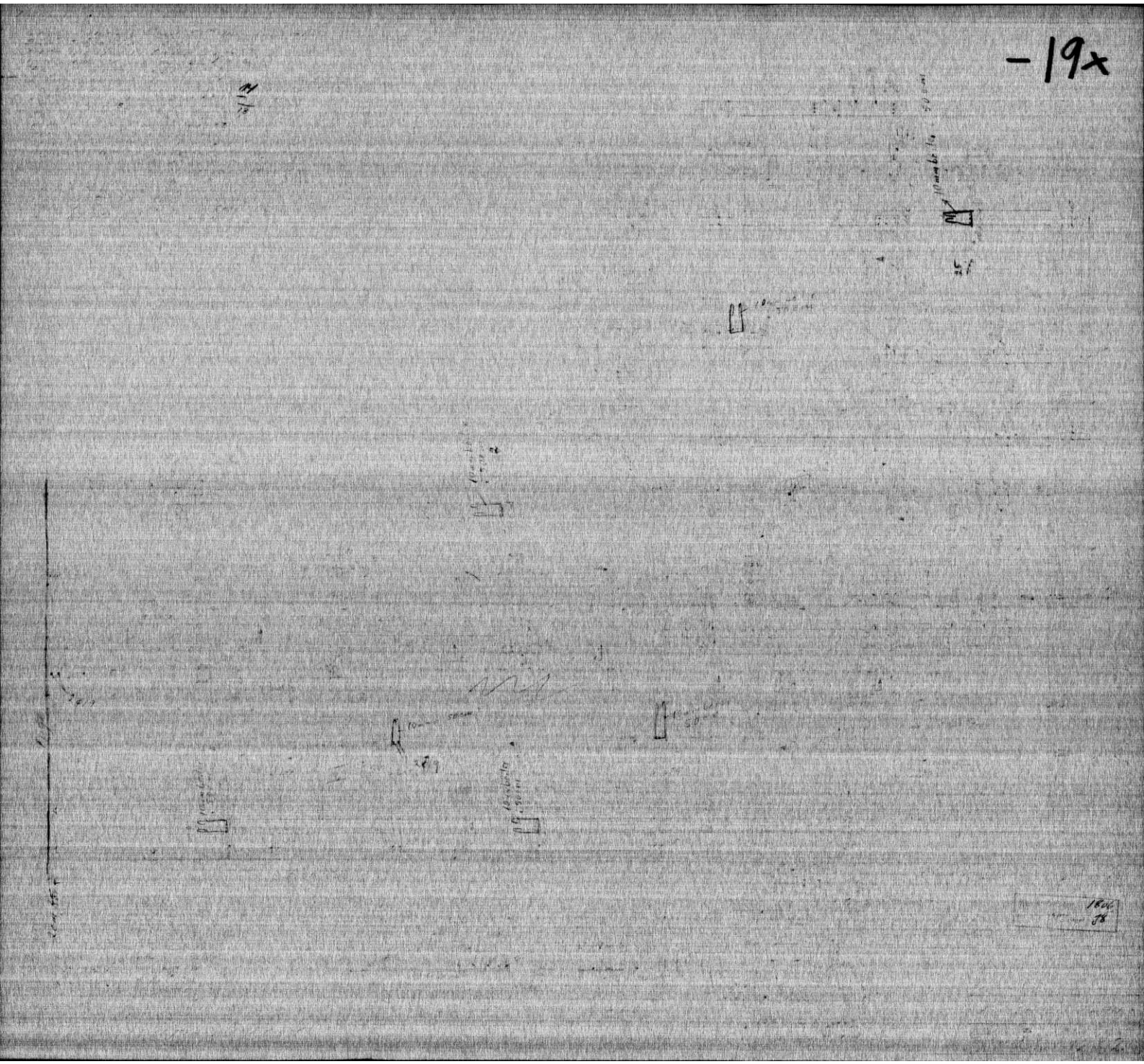
-19x

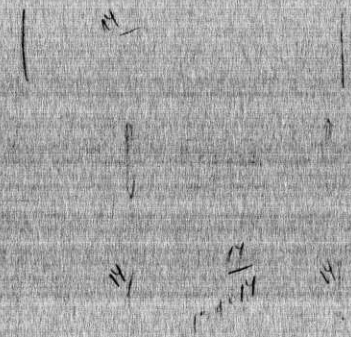


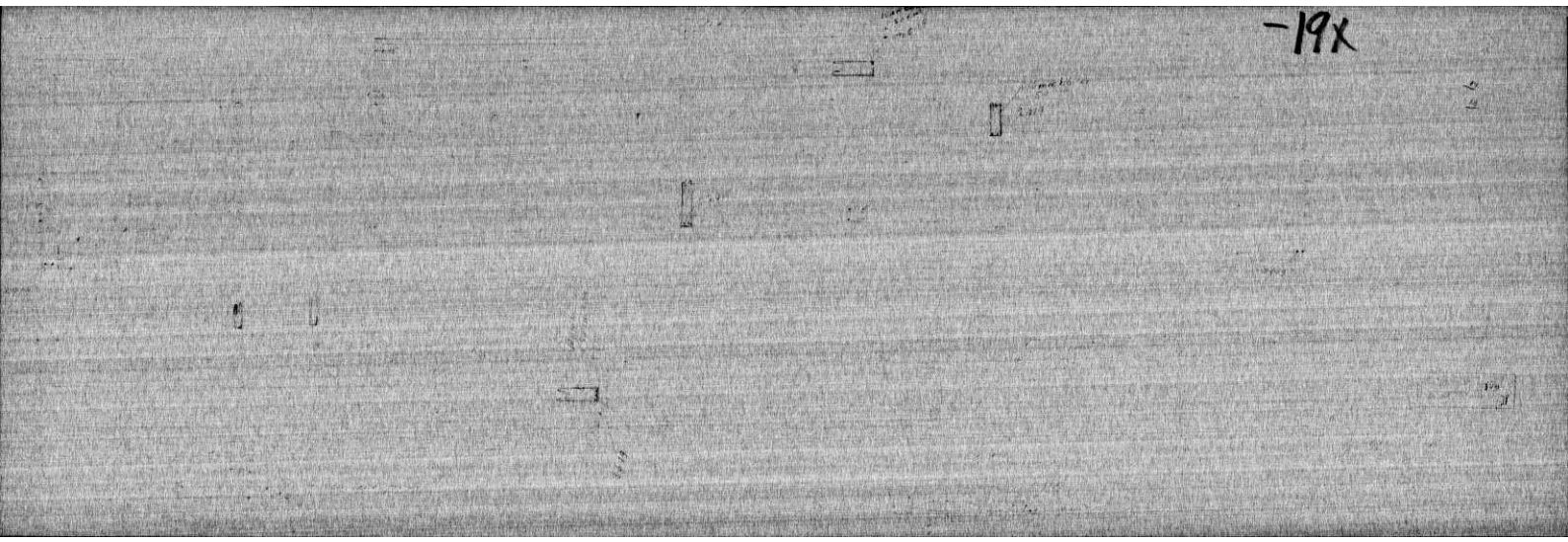




Ringbeam mursystemsnitt i kote
for de innlagte pilarer A, B og C, hentydes til mine
beregninger datert 10. 2. 39.
Betong i kote murer avrundt 1½"
Pilar A murer i kalksementmørtel
" B " " kalkmørtel
" C " portland



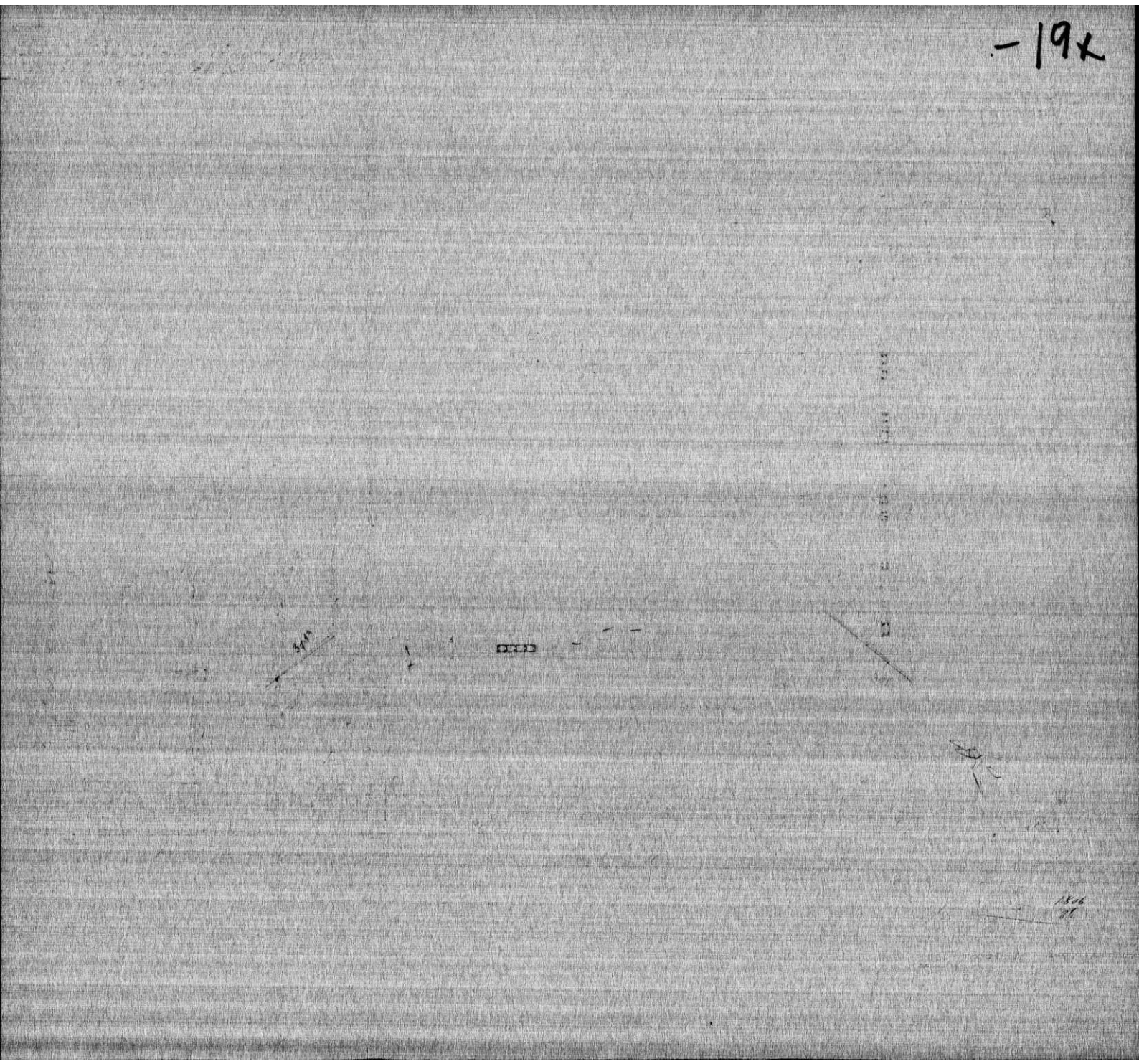


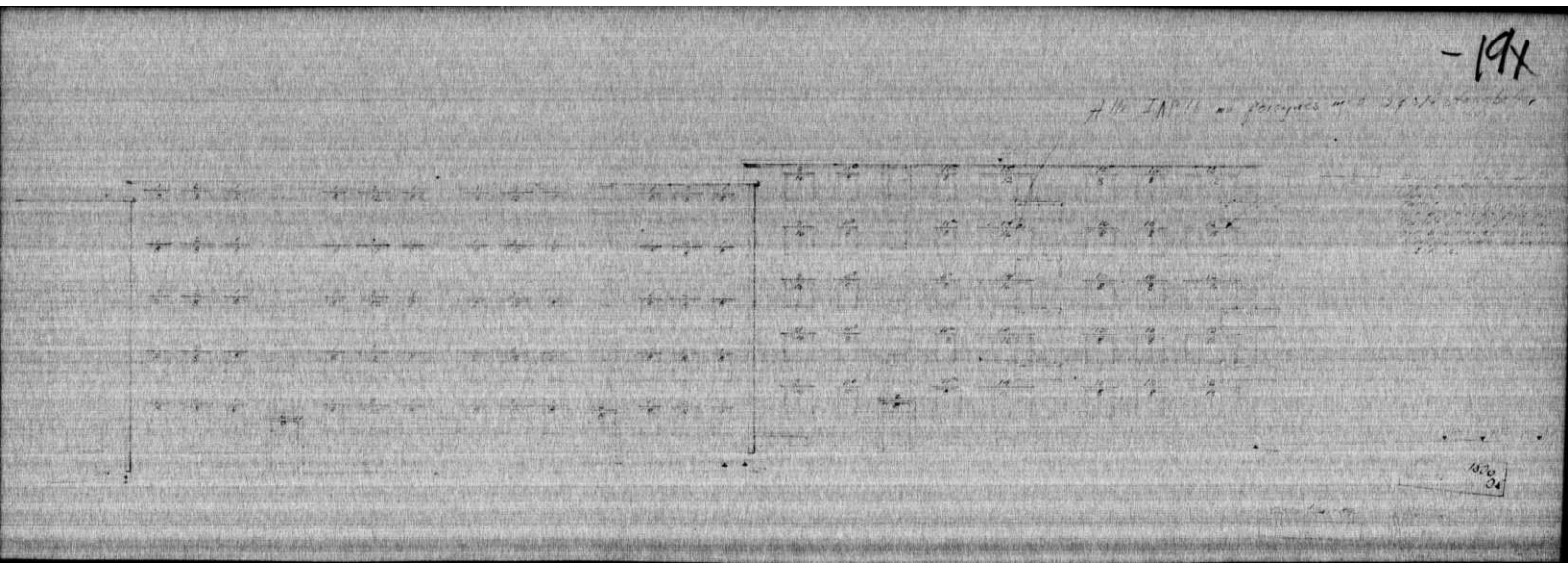

-19x

-19x

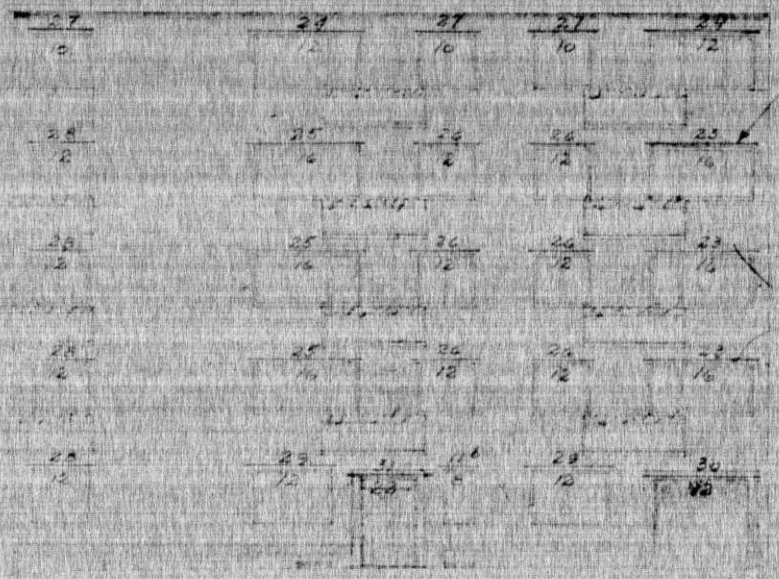
-19x

-19-

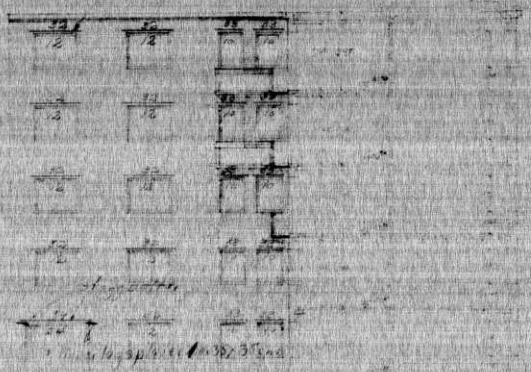




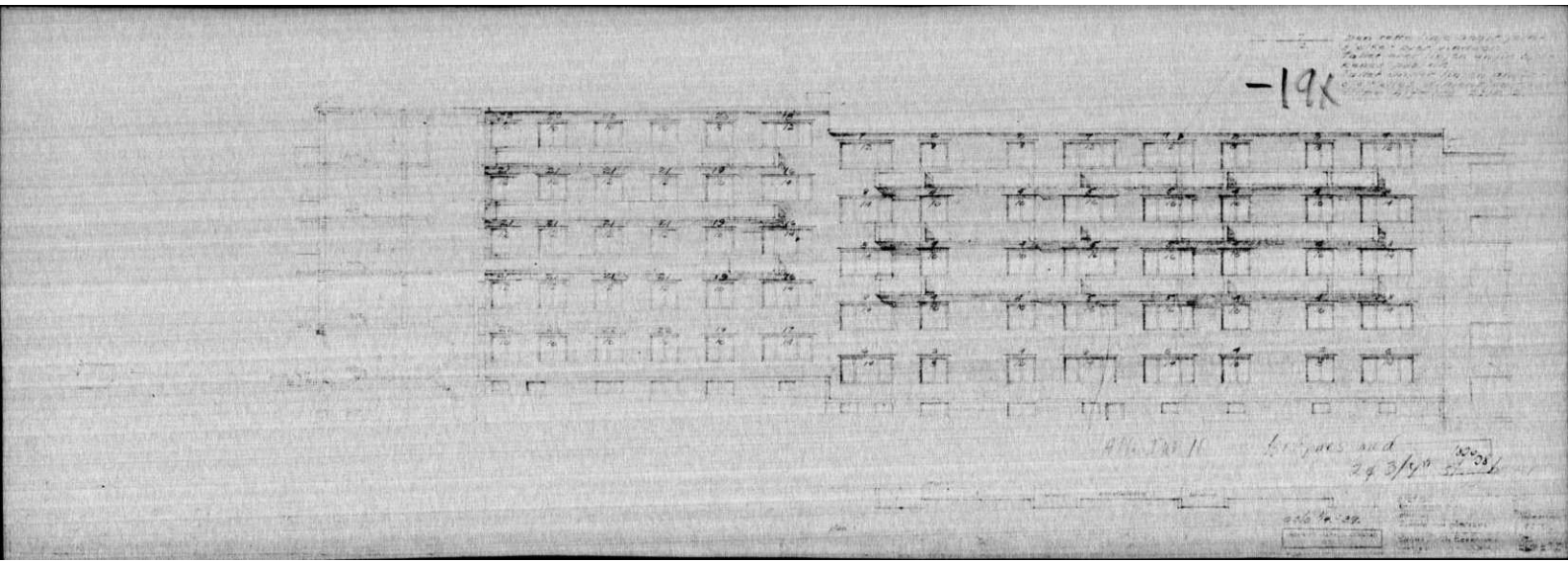
-191



-19x



1506
38


-19K

FRA
BYGNINGSSJEFEN I OSLO M.D. 1e0e 38

T i l l e g g e l s e .

vedr.nr.31 Byggegebyrsats.

D u p l i k a t .

Overtrenge kr. Utgrenlesen.

Oslo, den 27. oktober 1938

F. (Memorandum

M/HD

~~Anlegg av fjernvarmeledning 31~~.

Overenstående takst godkjennes.

Tillegget gjør på 6 etasjer med tilhørende vegger, dører og trapper.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

Pkt. 1 - 12 som vedtatte tidligere.

" 13. Isteden for min. rød p.bl. skal det benyttes tykt asbestpapp.

Dette brannvesenet ikke har noe å bemerke.

4

Tilbakesendes herr Byens ingeniør.

~~Anmeldelsen~~ Anmeldelsen anbefales som innstillet.

Oslo brannstyre den 29/11 38

Byens Brannsjef

~~Hver tørn tas gis anvisning til nærmeste piper for trinn med tverr-~~
~~gående og for om nødvendig kimasten tatt avstrekk fra to personer når~~
~~vindstyrken overstiger åtte sekundmeter.~~

~~Det må ansees en av brannsjefen godkjent adkomst til taket for~~
~~sikring av pipene.~~

~~For hver mønepipe må det være åpning mot trapperom.~~

~~Piper skal utføres overensstemmende med vedlagte for-~~
~~skrifter. Piper som er påbudt utført selvslukkende tillates ikke~~
~~røyket i bygningen ved hjelp av en av brannsjefen godkjent~~
~~røykprøve.~~

~~Piper framstilles den~~

OSLO KOMMUNE
RADMANNEN II AVDELING
TEKNISKE SAKER
[redacted]
FRIDTJOF NANSENS PLASS 3
Telefon Centralbord 2[illegible]

1806/38

VANN OG VARME A/S

AUTORISERTE RØRLEGGERE

CENTRALBORD 21965

Oslo 24 februar 19[illegible].

Rosenkrantz gt. 19

Vår dato: 1506

Deres dato:

Herr byggmester [illegible]

Oslo.

Vår ref: Hjørnegt. 31.

I henhold til byggmesterens ønske tillater vi oss herved å meddele Dem at vi er villige til å levere og montere følgende varmtvannsbeholdere med innebygget varmeveksler for [illegible] ed fyrrum i overnevnte hus:

1 stk. [illegible] beholder, [illegible] liter, [illegible] kg, for [illegible] kr.

Beholderen utføres [illegible] med [illegible] i overensstemmelse med [illegible] og vil bli levert [illegible] ferdig montert.

Utvendig diameter ca. 50 cm. [illegible] ca. 1.80 m.

For [illegible]

Hjørnegt. 31

Oslo

Vår ref:

Deres ref:

Edgar Smith Berentsen arkitekt m. n. a. l. telefon 24279
Drammensveien 4
Oslo 6-5-1939

1806
mottatt 12 [illegible] 38

Ad matr.nr.31 Bjerregaards gate
Våningshus.
J.nr. 1806/1938.B.M.

Ad Söppelanlegg.

Efter konferanse med Herr Ingeniör Gran Meyer tillater jeg mig å innsende ny kjellerplan i målestok 1:50 med inntegnede söppelrumm.

Rummene får en bredde av 1,15 m. og er forlenget i forhold til rummene på de oprindelige anmeldelses tegninger. Bygget blev anmeldt i overgangstiden for de nye bestemmelser vedrörende söppelrum, hvorfor jeg anmoder om at Helserådet vil kunne godkjenne rummenes dimensjoner.

Ærbödigst

Edgar Smith Berentsen

Bilag: 2 sett av kjellerplanene.M.1:50

17-10-1938

Herr Rådmannen for 6 avdeling

Oslo

NABOVARSEL

ad anmeldt byggearbeide
Bjerregaardsgate 31

I henhold til Bygningslovens §132 punkt 3 tillater jeg mig å meddele at jeg har anmeldt opførelsen av et våningshus mot Bjerregaardsgate og Breidablikkgaten på endel av kommunens grunn Bjergstien.3b.

Tegningene vil kunne sees i Oslo Bygningsvesen.

Arbeidet agtes igangsatt snarest.

Jeg tör be Dem erkjenne mottagelsen av dette varsel skriftlig.

Arbödigst

[illegible]

Edgar Smith Berentsen **arkitekt m. n. a. l.** telefon 24279
Drammensveien 4
Oslo 13-1-1939

Bygn. chefens J.nr. 1806/
mottatt 14 JAN. 38

Herr Bygningschefen i Oslo
Roald Amundsensgate 4

Ad.mtr.nr.31 Bjerregårds gate
Våningshus
Byggn.J.nr. 1806/1938.MT.

Jeg anmoder herved om godkjennelse på vedlagte delingsplan for mtr.nr 31 Bjerregårdsgate.

Ærbødigst

Edgar Smith Berentsen

Se vedlagte tegning.

Edgar Smith Berentsen **arkitekt m. n. a. l.** telefon 24279
Drammensveien 4
Oslo 14-2-1939

Herr Bygningssjefen i Oslo
Roald Amundsensgate 4

Gnr. 15[illegible] bnr. 28

Vedr matr.nr. 31 Bjerregårdsgate
Våningshus
Byggem.sak.nr.1806/1938 M.K.

I anledning meddelelse fra bygningssjefen av 20 januar 1939 innsendes korrigerte planer, hvor vindusåpninger og balkonger korresponderer med de godkjente fasader.

Samtidig anmoder jeg om godkjennelse på endel mindre forandringer av veg er i leilighet type B, innen det område som er begrenset med rødt på tegningene. Ved forandringen er et rommene blit større og badet har fått en gunstigere beliggenhet.

Ærbødigst

Edgar Smith Berentsen

A/s Oslo Monier- & Cementvarefabrik
Etablert 1895
Fabrikanleggene, Skøyen

Telefon 68 830 (Centralbord)
Telegramadr. Monierfabrik
Postadr. Skøyen pr. Oslo

MEDLEM AV NORSK ARBEIDSGIVERFORENING

SUPER-BETONGRØR
STANDARD CEMENTRØR
MONIER-MUFFERØR
ARMERTE KULVERTRØR
FITTINGS

GATEKUMMER
SEPTIK-TANKER
KLOAKSLUK
VASKEKAR

LUFTPIPER
AVFALLSKANALER
COCOLITH

GLASSBETONG
GULVBELEGG
TERRAZZO MOSAIK
TRAPPEAVDELINGEN
TLF 62309 & 64333

Skøyen pr. Oslo den 20. mars 19 39.

Herr Bygningsrådet,
Oslo.

1806
38

Vedr. avfallskanaler Bjerregårdsg. 7a.

Vi tillater oss herved å anmelde nedenstående arbeider i overnevnte nybygg i henhold til vedlagte tegninger og følgende utførelse:

Søppelrommene utkjølingen på gulv, vegger og tak.

Dørene gjøres selvlukkende og beslåes på begge sider.

Der anordnes frisklufttilførsel.

Til søppelsjaktene anvendes cementrør av vårt fabrikat og våre monterbenkyttede lufteluker.

Fra øverste luke til over tak anvendes 25 x 25 cm. luftpiper.

Ærbødigst
A/S OSLO MONIER- & CEMENTVAREFABRIK

NB REKLAMASJONER MÅ SKJE INNEN 8 DAGE

Edgar Smith Berentsen arkitekt m. n. a. l. telefon 24279
Drammensveien 4
Oslo 2-6-1939

Herr Bygningsschefen i Oslo
Roald Amundsens gate 4

806
38

Ad matr.nr. 31 Bjerregårds gate.

Våningshus.

J.nr. 1806/1938.E.M.

I anledning Herr Bygningsschefens skrivelse av 4 Mai 1939 tillater jeg mig å meddele angående de nevnte punkter 5,6,7,og 9:

Punkt 5.-Det flate tak utføres av 15 cm.klinkerbetong,hvorpå minimum 13 cm tims pålagt 2 lag asfaltpapp lagt i asfalt.

" 6.-Etasjeadskillerne utføres av minimum 15 cm. klinkerbetong dekker,hvorpå 2-3 cm.cementmørtelavretning og linoleum Kval.B.

" 7.-A/S Vann & Varme har den 26 Mai 39 innsendt særskilt anmeldelse på centralvarmeanlegget.

" 9.-Forslag til innhegning og forhavens behandling vil bli innsendt snarest.

Ærbødigst

Edgar Smith Berentsen

OSLO BRANDSTYRE

Edgar Smith Berentsen arkitekt m. n. a. l. telefon 24279
Drammensveien 4
Oslo 16-2-1939

1506
-38

Til Arbeidsdepartementet

<u>Ad matr.nr.31 Bjerregårdsgate.</u>

Jeg tillater mig herved å søndrage om dispensasjon fra Bygningslovens

§ 89[2] fordi der ikke er uhindret adgang til 2 trapper,-

§ 89[3] for bebyggelse i mer enn 3 etasjer med 1 trapp i mer enn 300 m[2].-

Departementets forskrifters

§ 3[1c] for utvendige vegger i 1. sten i laste og 2den etasje.-

Departementets forskrifters § 6 for innvendige bæreveggrer mindre enn 1. sten i 1., 2.,3dje etasje.

I ærbødighet

Eiere: A/S Bjerregårdsgate
v/ M. Williksen, Wilhelmsgt.6.

Edgar Smith Berentsen **arkitekt m. n. a. l.** telefon 24279
Drammensveien 4
Oslo 15-3-40

til
Byggningsrådet i Oslo.
Ronald Amundsens gate 4. Oslo.

1806/
38

Ad Bjerregaardsgate 31.
Bygn.v. J.nr. 1806/1938

Vedlagt oversendes de påbudte transparente kopier på lerret for ovennevnte bygg.

Ærbødigst
for E. Smith Berentsen
Herre Hansen

~~10 blade~~ kopier.

INGENIØR HARALD SENSTAD
BYGNINGSTEKNISK KONSULENT
TLF 67770

BETONG JERNBETONG
& JERNKONSTRUKSJONER
OMBYGNINGSARBEIDER

OSLO 24.-2.-1939.

Til Bygningssjefen i Oslo.
Roald Amundsens gt. 4,
Oslo.

Ang. Bjerregaardsgt. 31, Oslo. (Blokk I og II).

Vedlagt overleverdes statiske beregninger med tegninger for gulv og fundamenter for to blokker. Gulvene utføres i klinkerbetong,- dette gjelder også tak over dekningsrum, trapper og balkonger.

Boringsplan utført av ing. Fj. Haukelid vedlegges. Etter konferanse med ing. Pettersen i Oslo Bygningskontroll er regnet med et trykk på grunnen av 1,0 kg. pr. cm².

Ærbødigst
Haukelidsenstad

Bilag:3 tegninger
19 sider beregninger
boringsplan med skrivelse.

INGENIØR HARALD SENSTAD
BYGNINGSTEKNISK KONSULENT
TLF 67770
BETONG JERNBETONG
& JERNKONSTRUKSJONER
OMBYGNINGSARBEIDER

OSLO 20.-3.-1939.
VIBESGT 24

Til Bygningssjefen i Oslo
Roald Amundsens gt. 4
O s l o

Ang. Bjerregaards gt. 31, (Blokk II og III)

Vedlagt oversendes korrigert tegn. nr. 1 og 2, samt tilleggsberegninger side 94 - 96.

Ærbødigst
Harald Senstad

Bilag: tegn. nr. 1 og 2
side 94 - 96.

INGENIØR HARALD SENSTAD
BYGNINGSTEKNISK KONSULENT
TLF 67770

BETONG — JERNBETONG
& JERNKONSTRUKSJONER
OMBYGNINGSARBEIDER

OSLO 11.-1.-1939
VIBESGT 28

Til Byggningssjefen i Oslo.
Roald Amundsens g. 4,
O s l o.

Arg: matr. nr. 91 Bjerregaards Gt.
J. nr. 1864/1938. OT.

Vedlagt overleveres statiske beregninger med tegninger for jernbjelker over vinduer i fasadene.

Ærbødigst
Harald Senstad

Tegninger: 4 stkr.
Beregninger: side 1c4 - 114.

INGENIØR HARALD SENSTAD
BYGNINGSTEKNISK KONSULENT
TLF 67720

BETONG — JERNBETONG
A. JERNKONSTRUKSJONER
OMBYGNINGSARBEIDER

OSLO 24.-3.-1939.
VIBELGAT 26

Til Bygningssjefen i Oslo. 8 c 6
Ronald Amundsens gt. 4. 78
O s l o.

Ang. Bjerregaards gt. 31. (Blokk I,II,III og IV.)

Vedlagt oversendes korrigert tegning nr. 3,4,5,6 og 8, samt beregning side 98,9/.

Ærbødigst

Vedlegg : tegn. nr. 3,4,5,6 og 8.
beregning side 98,9/.

INGENIØR HARALD SENSTAD

BYGNINGSTEKNISK KONSULENT

TELF. [illegible]

BETONG — ARMERINGSJERN
ARMERINGSTEGNINGER
BYGNINGSARBEIDER

OSLO [illegible]

1806

Til Eydnatangen & Co's
Aktr. Automater
O s l o.

Vedr. Byggearbeider på [illegible]

Vedlagt overleveres utstukne armeringstegninger
med tegninger fra Saheb.

Ærbødigst
Harald Senstad
ingeniør

Utstukne armeringstegninger [illegible]
Tegning nr. 7 og 8.

Bjerregaards gate 31D

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	5 min 0.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

BARNEHAGER

Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	2 min 0.2 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.3 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	2 min
Coop Mega Alexander Kiellandsp	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	2 min
Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	2 min
Kiellands plass Vinmonopol	5 min

SPORT

Falck Ytters plass	2 min
Ila skole	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	2 min
SiO Athletica Vulkan	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

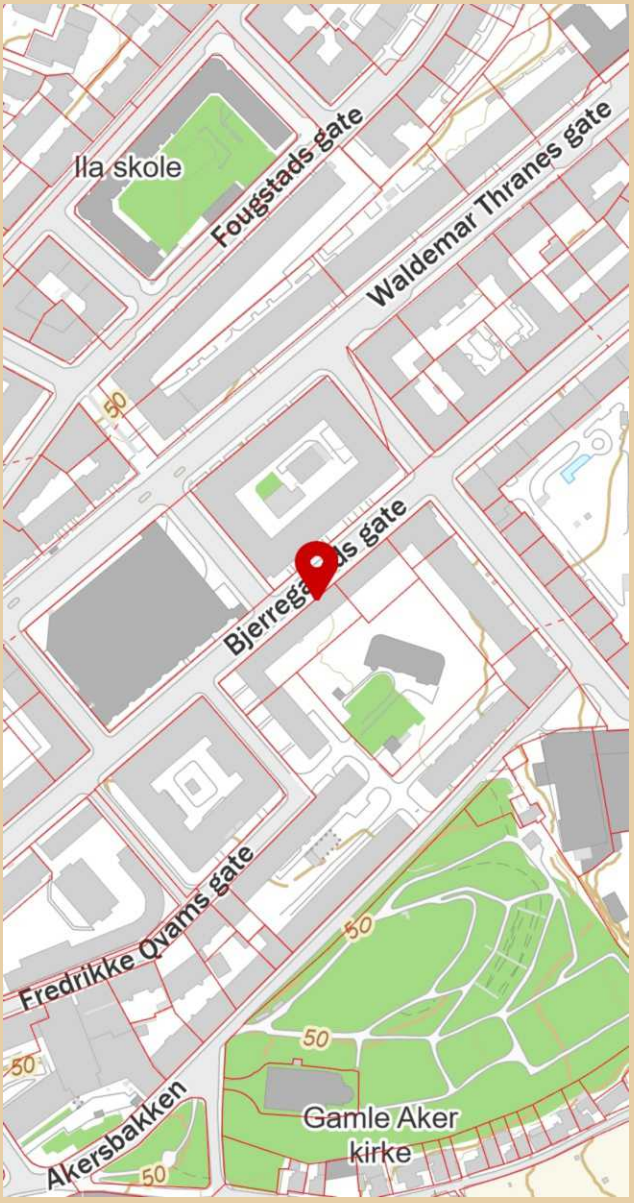
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



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 31D

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	5 min 0.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

BARNEHAGER

Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	2 min 0.2 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.3 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	2 min
Coop Mega Alexander Kiellandsp	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	2 min
Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	2 min
Kiellands plass Vinmonopol	5 min

SPORT

Falck Ytters plass	2 min
Ila skole	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	2 min
SiO Athletica Vulkan	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

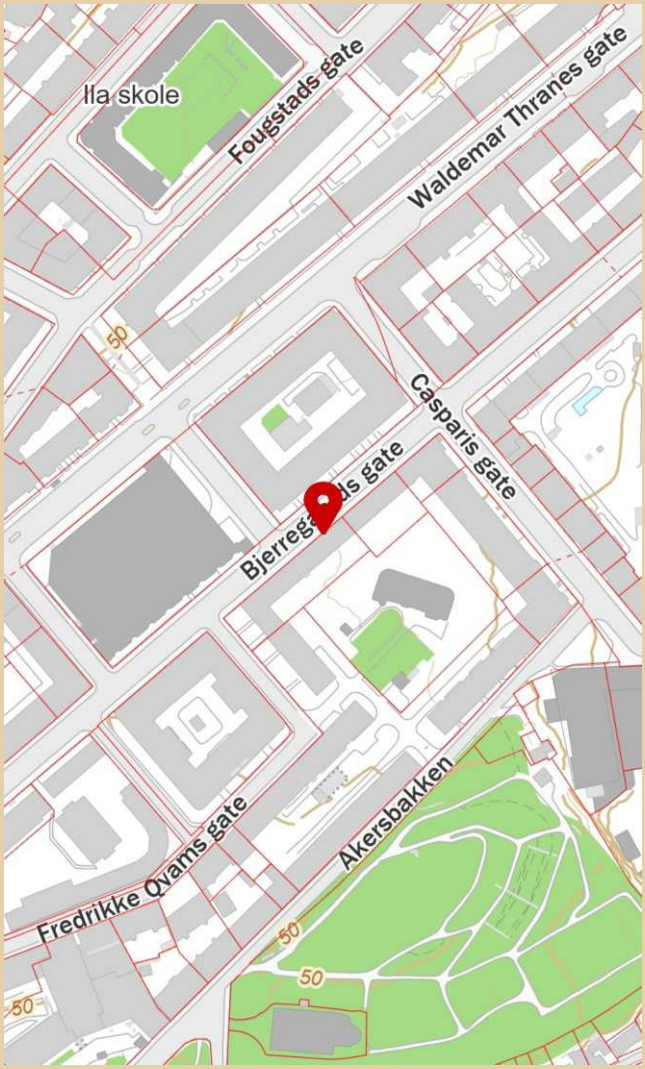
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



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 31D

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	5 min 0.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

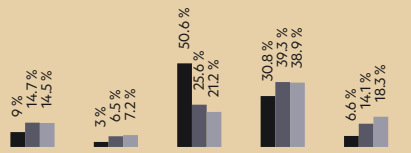
BARNEHAGER

Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	2 min 0.2 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.3 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	2 min
Coop Mega Alexander Kiellandsp	5 min

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående

SPORT

Falck Ytters plass	2 min
Ila skole	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	2 min
SiO Athletica Vulkan	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

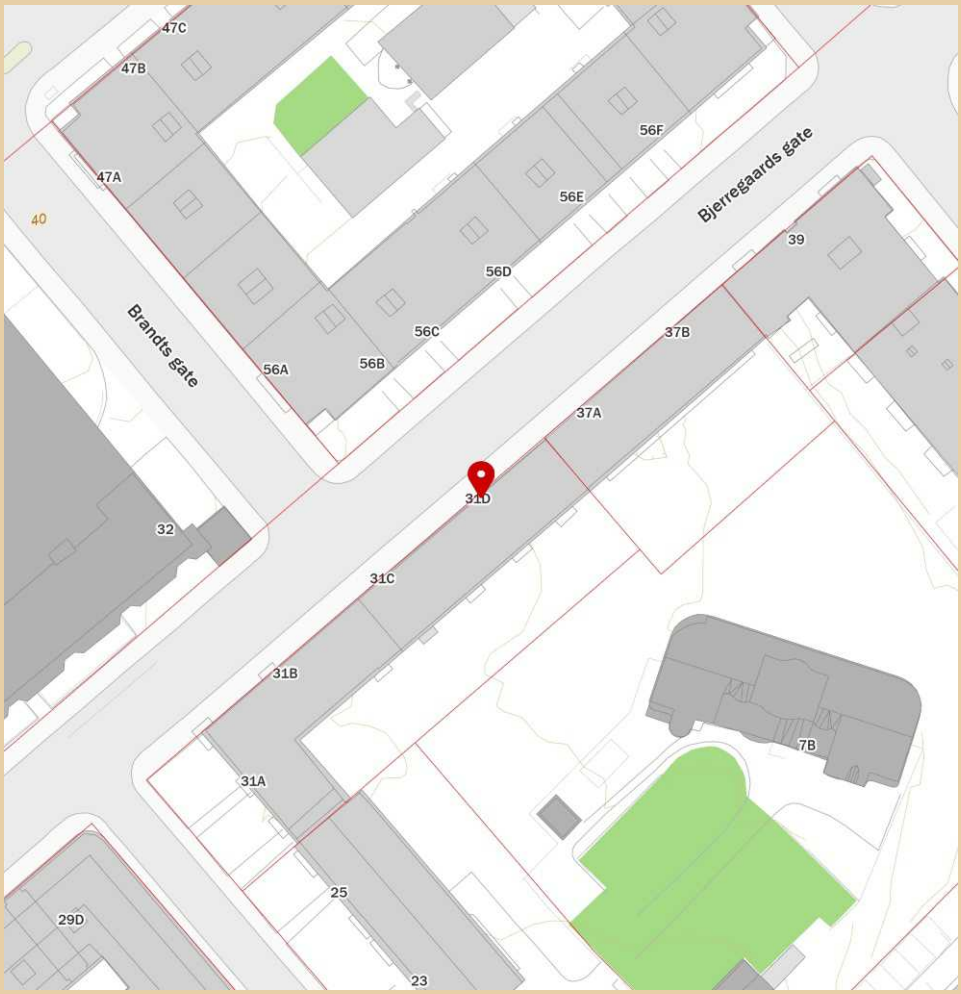
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjerregaards gate 31D, 0174 Oslo
Gnr. 218, Bnr. 69, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260095

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Kamilla Dagsland

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 908 22 326

E-post: kamilla.dagsland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
