



Vår dato.:
27. august 2026
Vårt oppdragsnr.:
E20261289

Vår ref.:
1/50/PNY
Deres.ref.:
1-26-0088

Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS
Schønings gate 7
0356 OSLO

E-post: by@boaeiendom.no
Telefon: 47 29 97 94

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG:	Ungers gate borettslag
ANDELSSNUMMER:	50
EIER(E):	Frida Sarto Thorshaug Erik Sarto Thorshaug

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

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

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

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

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Pia Nygaard
Saksbehandler

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

HUSORDENSREGLER UNGERS GATE BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 04.04.2018

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

1. **Støy:**

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

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

2. **Avfallshåndtering:**

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

3. **Innendørs fellesområder:**

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

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

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

4. **Vedlikehold av andelen:**

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

5. **Sikkerhet:**

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

6. **Helse og miljø:**

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

7. **Husdyrhold:**

Det er generell båndtvang i borettslaget året rundt.

Bakgården er felles rekreasjonsareal for alle beboerne og skal ikke systematisk brukes som toalett for dyr. Ekskrementer som allikevel havner i fellesarealene skal i alle tilfeller plukkes opp og kastes i søppelet.

8. **Bruk av felles utendørsområder:**

Bakgården er felles rekreasjonsareal for alle beboerne i borettslaget. Det er derfor tvingende nødvendig at alle opptrer hensynsfullt mot andre som måtte oppholde seg der samtidig som, og etter, en selv. Generelt gjelder alminnelig folkeskikk, de nedenforstående punkter er å anse som et minimum.

8.1. Felles eiendeler, som hagemøbler og grill, skal behandles forsiktig og stilles tilbake på steinhellene etter bruk. Bord tørkes av og griller klargjøres til neste bruker.

8.2. Alle løsøre, som feks leker, spill, pledd og telt, skal ryddes bort fra plenen etter bruk. Husk at vaktmesteren skal klippe plenen og har begrenset med tid til rådighet.

8.3. Engangsgriller skal kun benyttes på formålstjenlig varmebestandig underlag.

8.4. Husk at ikke alle nødvendigvis vil høre din musikk eller ditt radioprogram.

9. **Parkering foran portrom:**

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

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

VEDTEKTER FOR UNGERS GATE BORETTSLAG

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

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

1.4 Elektroniske dokumenter og informasjon

De andelseiere som gir sin tilslutning til å motta elektronisk kommunikasjon fra borettslaget vil i fremtiden motta all informasjon, herunder varsel, meldinger, innkallinger samt øvrig informasjon per elektronisk post.

Nye andelseiere plikter å melde fra til styret om de ønsker elektronisk eller vanlig postforsendelse.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

Kun fysiske personer kan være andelseier.

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Korttidsutleie

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

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

Andelseier må melde følgende til styret:

- navn på leietaker(e) med kontaktinfo
- datoer for utleieperioden.

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

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

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

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

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

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

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Firmategning

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

6.12 Forretningsfører

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

6.13 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

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

7.4 Bruk av piper

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

Ungers gate Borettslag v/OBF ref 01

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
19/29863

Saksbehandler:
Anita Bliksvær

Dato: 12.09.2019

Forlengelse av festeforhold og varsel om regulering av festeavgift

Bjerregaards gate 28 mfl., gnr. 218/bnr. 66, 68, 175 og 176

Vi viser til festekontrakt mellom Ungers gate Borettslag og Oslo kommune.

Forlengelse av festeforholdet

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

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

Regulering av festeavgift

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

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

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

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

Er noe uklart?

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

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Kopi til:



Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

..... Boliglaget. Bjerregaardsgt. 28, 30. og Wm. Thranesgt. 22, 23.
en del av eiendommen

Denne har fått matr.nr. 28, 30. til Bjerregaardsgt. og 22, 23. til Wm. Thranesgt.
og er 3817,3 m² stor. Målebrev, datert, tinglyst er
vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.

Festetiden.

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

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 1146,- beregnet etter 3% ... pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillegg utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5. og 1/11 og første gang 1/5. 1952.

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

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

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

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

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde. Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.

Forsikring.

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

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den

Som fester:

Boliglaget

Bjerregaardsgt. 28-30

Wm. Thrane'sgt. 21-23

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Aug. Høibæk

A. Høibæk

Torsten Mikkelsen

Alf Thomsen

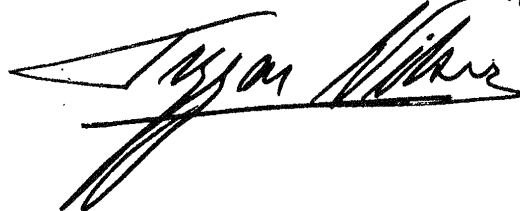
tillegg til § 7.

"Etter annen setning 3. linje) skytes inn:"

"Denne bestemmelse gjelder også avkjørselers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt ansvar over veggrunn med snøplass. Hvor overvann fra stillerrenner eller veiens område forberig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vilkes prioritet med inntil 1-ett års forfall og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 944.800,- og kr. 381.700,- begge til den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN



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



I forbindelse med utvidelse av km. Thranesgate er det av km. Thranesgt. 21 - 23 utlagt til gatogrunn h.h.v. 110,2 m² og 109,9 m² til sammen 220,1 m². Postogrunnlaget reduseres derfor med kr. 220,- slik at den i 3 oavnte festeavgift nedsettes med kr. 66,- til kr. 100,- pr. år med virkning fra 1/10.1957. Nuværende festeavtale avlyses for den utlagte gatogrunn.

2 2 2, den 27 FEB 1958

Den Posteri

for tale kommunen

Bolliglaget Bjerregaard
Wm. Thranesgt. 21-23

Aug. Hübner
Styrets formann

Eugen Johansen

Tyge Nilsen
Bolligrådsmannen

B. H. Gjerde

Nam

3.817,3
- 220,1
= 3.597,2

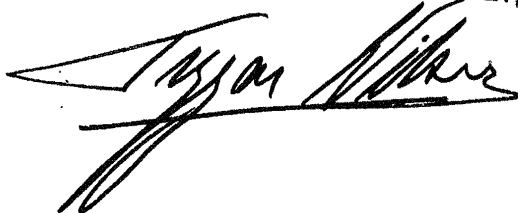
Billegg til § 7.

"Etter annen setning 3. linje) skytes inn:"

"Denne bestemmelse gjelder også avkjørselers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt ansvar over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forbrir ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vihes prioritet med inntil 1-ett års forfall og 2-årlig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 344.800,- og kr. 381.700,- begge til den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN



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



Ungers gate borettslag

Generalforsamling 2026

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Onsdag 06.05.2026, kl 18:00

Sted: Borettslagets næringslokale

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Ungers gate borettslag onsdag 06.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Ungers gate borettslag

Onsdag 06.05.2026, kl 18:00
Borettslagets næringslokale

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Ungers gate borettslag

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne**
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

- 3.1 Årsregnskapet for 2025**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2026**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 250 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Kristin Helene Randulff Nielsen. Stiller til gjenvalg.

Styrets innstilling: Kristin Helene Randulff Nielsen velges for ny periode som styreleder.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Ole Andreas Sandring

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Daniel Moldstad og Louise Odden

Styrets innstilling: Eystein Sylte og Ingrid Norrvall Vegdahl velges som styremedlemmer for 2 år. Anna Guttormsgaard velges som styremedlem for 1 år.

Louise Odden og Daniel Moldstad har 1 år igjen av sin periode.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

Styrets innstilling: Johanne Nordby Wernø, Synne Grønboengen og Åsmund Olason velges som varamedlemmer for 1 år.

4.4 Valg av valgkomité

Følgende har fullført sin periode: Skye Im og Ane Marte Stein.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 28.04.2026

Styret i Ungers gate borettslag

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

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Ungers gate borettslag

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kristin Helene Randulff Nielsen
Styremedlem, Daniel Moldstad
Styremedlem, Ole Andreas Sandring
Styremedlem, Louise Odden
Varamedlem, Øyvind Bjørnson Lunke
Varamedlem, Synne Grønboengen
Varamedlem, Åsmund Olason (siden årsskiftet)

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på ungersgate@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Ungers gate borettslag

Ungers gate borettslag er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952769685. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 71 boligenheter og 1 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Digital utsendelse av dokumenter

Ungers gate borettslag har utviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per e-post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

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

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

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Avtalen ble på bakgrunn av meningsmåling hos beboerne reforhandlet/endret høst 2024, da kontrakten utløp start 2025.

Fibernet fra Telia var operativt fra mai 2025.

Nøkler / skilt til ringeklokke / skilt til postkasser

Nøkler til porter og oppgangsdør, bestilles hos styret.

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

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

Om bygården:

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

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

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

Vedlikehold av dette tilfaller andelseier.

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

For borettslaget:

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

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

Teknisk support og kontroller gjennomføres av Firesafe AS.

HMS - internkontroll

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

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

Forsikring

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

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

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

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

Aktiveres forsikringen på vegne av andelseier, belastes andelen egenandel pt. 12.000 kr.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 8 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2025:

Tetting av nedløpsrenne i grunnen fra tak mot kjeller under Bjerregaards gate 28C/30A.

Rens av takrenner.

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

Utleie, oppussing og etablering i næringslokaler.

2024:

Utleie, oppussing og etablering i næringslokaler.

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

2023:

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

Utskiftning av alle vinduer i borettslaget gjennomføres av entreprenør VD Montasje AS, samt teknisk rådgiver Joakim Utne fra Utne Prosjekt AS.

Skiftet ut 2 varmtvannsberedere i WT 21, utført av 24/7 Rørleggervakten.

Utført årlig kontroll av brannvarslingsanlegget gjennomført av Firesafe.

Årlig kontroll av EL-anlegget gjennomført av Lefdal, samt utbedret avvik.

Bestilt abonnement for fjerning av grafitti fra Rein Tek AS.

2022:

Vedtatt IN-lån under generalforsamlingen i mai 2022, i forbindelse med utskiftning av vinduer.

Byttet branndør etter innbrudd i næringslokalet.

Kjøpt inn hagemøbler til bakgården, med lang livstid.

Ansatt gartner Martine Elise Gran på årskontrakt.

2021:

Reklamert på skader i fasade etter grafittfjerning: dialog med både Stopp Tagging og Malermester Lund i flere runder. Dialog med Lars Grimsgård (vaktmester) om utviklingen over tid.

Kontrollmålinger Radon

Opprettholdt kontakt med sameiet i Waldemar Thranes gate 19 vedr. sprekk i mur som bærer sameiets hageparti. Kostnadene deles likt med Waldemar Thranes gt. 19, etter kommunal oppmåling.

2020:

Fortsette utbedring/iverksettelse av tiltak mot radonstråling: Installering av radonsug i alle kjellerganger, samt radonbrønn i næringslokale. Forlenget avtrekkskanaler og justering av vifter i henhold til resultat av kontrollmålinger. Satt hull i alle boddører for å sikre nødvendig luftsirkulasjon.

Utbedret lekkasje bak trappa til Bjerregaards gate 30 C.

Utbedret lekkasjer rundt piper og takvinduer.

Iversatt rehabilitering av fasadens nederste del, inklusive vinduskarm i første etasje.

Inngått samarbeid med sameiet i Waldemar Thranes gate 19 vedr. sprekk i mur som bærer sameiets hageparti. Kostnadene deles likt med Waldemar Thranes gt 19, etter kommunal oppmåling.

Utskiftning av dørpumper i alle oppganger og portrom.

Utbedring av gjerde mot fortau Waldemar Thranes gate: skadede bord er byttet, hele gjerdet vaskes og males to strøk i samme farge som vinduskarmer på borettslagets

vinduer.

Kartlagt teknisk stand på vinduer basert på 8 stikkprøver i ulike etasjer og avdelinger/sider av bygget: En uavhengig rådgiver fra Obos har utført en tilstandsvurdering av vinduene. Her pekes det hovedsakelig på fuktskader forårsaket av dårlig ventilasjon. Det anbefales blant annet å male vinduer, og se på løsninger for bedre ventilasjon i leilighetene. Viktigheten av å holde veggventiler i leilighetene åpne, ble særlig fremhevet. Styret har satt i gang arbeid med å male vinduer. Det anbefales også at hver andelseier utfører daglig utlufting.

2019:

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

2018:

Oppussing av oppganger

2017:

Rens av ventilasjonssystem

2013:

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

2012:

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

2009:

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

2008:

Oppgradering av bakgården med asfaltering og anlegg av gårdslys.

2005:

Fortsettelse og ferdigstilling av soilrør og vedlikehold av bad

2004:

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

2003:

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

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

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

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

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt minimum 13 møter, samt flere ad hoc møter, og behandlet de ulike oppgavene med fokus på:

Generelt vedlikehold:

-Sesong-oppfølgning av:

- Renholdsfirma inkl. matter (Rene trapper)
- Gartner- og arborist-arbeid (Studio Villvin og Krafsa)
- Vaktmestertjenester (Vaktmester Espen Lie v/ Lars [Ukentlig])
- Brøyting (Reintek)
- Strøing + lett måking (styret) og istappfjerning (Breganor)
- Tagging/Graffiti/Kritting (Vaktmester/Reintek/Styret)

-Dugnadsledelse med fleksibilitet ut over dugnadsdagen

-Rydding av hagemøbler, leker & søppelplukking (flere ganger i uken)

-Fasaderenovering (deler av bygget)

-Skader/Feil/Nyetablering tilknyttet ringeklokkeanlegget

-SØKNAD TIL ELVIA FOR Å FÅ ØKT STRØMKAPASITET TIL BYGGENE VÅRE

Økonomi:

-Ukentlig oppfølging av fakturering og likviditet

-Oppfølging av de økte kostnadene i Oslo kommune, samt generell samfunnsmessig prisstigning via felleskostnader

-Gjennomgang av gjeldende avtaler:

- Telia
- Oppsigelse/endring av leietaker(e) i næringslokalet, ivaretagelse av nye brukere av lokalet

HMS:

-Brannøvelse v/ Lars A. Grimsgård og styret

- Kontroll av elektrisk anlegg og utbedringer ved Lefdal
- Kontroll av brannvarslingsanlegg
- Kommunikasjon med Oslo Brann- og Redningsetat vedr. tilkobling direkte til sentralen
- Befaring og justering av vifter tilknyttet 28 A (v/h), 28 B (v/h), 28 C
- Informasjon og opplysning rundt viktigheten av rømningsveier uten hindring, samt brannfarlig oppbevaring
- Ødelagte låser ol.
- Sikring og opplysning ved situasjoner med ødelagte gjenstander, renovasjonsutfordringer mm.
- Bistand ved akutte situasjoner som branntilfeller, vannlekkasjer ol.

Beboerkontakt:

- Oppfølging rundt 8 eierskifter/overtakelse og nye beboere
- Oppfølging av utleide leiligheter
- Håndtering av støyproblematikk
- Skilt til postkasser/ringeklokker, samt bestilling av nye nøkler
- Veiledning ved andelers oppussingsprosjekter, samt oppfølging av renovasjonshåndtering og sikkerhet.
- Forsikringssaker

28.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Ungers gate borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 031 776	5 241 091	5 101 217	5 427 345
Sum		5 031 776	5 241 091	5 101 217	5 427 345
Andre inntekter	2	0	320 000	0	0
Sum andre inntekter		0	320 000	0	0
Sum		5 031 776	5 561 091	5 101 217	5 427 345
Forretningsførsel og revisjon	3	232 264	215 102	227 300	252 000
Lønn og honorar	4, 5	353 707	285 250	285 250	285 250
Vedlikehold	6	669 911	340 261	510 000	515 000
Eksterne tjenester	7	683 278	522 330	604 000	577 500
Kabel-tv og bredbånd		259 607	367 493	367 492	197 856
Forsikring		519 662	480 805	514 000	570 074
Kommunale avgifter		930 545	837 501	946 000	1 050 000
Festeavgifter		115 220	115 220	115 220	115 220
Brensel og strøm		371 305	361 199	350 000	310 000
Andre driftsutgifter	8	89 241	370 562	45 000	50 000
Sum		4 224 740	3 895 722	3 964 262	3 922 900
Driftsresultat før individuell innbetaling		807 036	1 665 369	1 136 955	1 504 445
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		30 499	8 519	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		837 536	1 673 888	1 136 955	1 504 445
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	140 165	124 786	62 000	70 000
Renteinntekter	9	27 206	50 854	0	0
Rentekostnad	10	1 159 086	1 282 957	1 195 292	1 041 930
Andre finansposter	11	45 574	41 683	20 000	22 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-946 141	-1 065 635	-1 113 292	-949 430
Årsresultat	12	-108 605	608 253	23 663	555 015
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-973 091	-1 266 534	-450 286	-496 073
Andre endringer i disponible midler	12	451 656	922 026	0	0
Endring i disponible midler	12	-630 041	263 745	-426 623	58 942

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	14, 15	289 586	289 586
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		292 186	292 186
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		29 075	23 500
Til gode av forretningsfører		103	500
Forskuddsbetalte kostnader	16	508 066	896 715
Andre fordringer		346 158	317 664
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		520 918	322 469
Innestående på særvilkår		10 896	669 037
Sum omløpsmidler		1 415 216	2 229 885
SUM EIENDELER		1 707 403	2 522 071

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	17	24 200	24 200
Annen egenkapital 1.1		-20 260 236	-20 868 489
Årets resultat	12	-108 605	608 253
Sum egenkapital	18	-20 344 641	-20 236 036
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	19	20 263 525	21 236 616
IN-innbetalinger	19	1 373 682	922 026
Sum langsiktig gjeld		21 637 206	22 158 642
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		19 174	8 247
Leverandørgjeld		358 082	132 970
Påløpne renter		5 829	6 568
Annen kortsiktig gjeld		31 751	451 680
Sum kortsiktig gjeld		414 837	599 465
Sum gjeld		22 052 043	22 758 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 707 403	2 522 071

Oslo 30.04.26

Styret i Ungers gate borettslag

Sted: _____, dato: _____

Kristin Helene Randulff Nielsen
Styreleder

Louise Odden
Styremedlem

Daniel Moldstad
Styremedlem

Ole Andreas Sandring
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.

Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	2 996 262	2 910 228	2 910 207	3 390 542
3602 Leieinntekt	118 750	30 000	132 500	268 800
3605 Leieinntekter fellesarealer	6 000	6 000	6 000	6 000
3607 Renter og avdrag	0	1 150 185	0	0
3612 Inntekt kabel-tv	156 342	296 354	312 684	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	1 159 086	502 571	1 195 012	1 041 930
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	490 936	221 787	450 286	496 073
3625 Inntekt bredbånd	124 818	53 250	54 528	198 000
3630 Dugnadsbidrag	-20 418	70 716	40 000	26 000
Sum	5 031 776	5 241 091	5 101 217	5 427 345

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	0	320 000	0	0
Sum	0	320 000	0	0

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	6 500	6 125	6 300	10 000
Forretningsførerhonorar	167 436	160 194	165 000	171 500
Aksjeutbytte fra OBF	-140 165	-124 786	-62 000	-70 000
Annen regnskapsførsel	58 328	48 783	56 000	70 500
Sum	92 099	90 316	165 300	182 000

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	309 997	250 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	43 710	35 250	35 250	35 250
Sum	353 707	285 250	285 250	285 250

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 5 - Ansatte og OTP

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

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	449 626	274 471	500 000	500 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	189 128	3 189	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	21 157	53 064	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	9 538	10 000	15 000
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	669 911	340 261	510 000	515 000

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	201 000	194 263	210 000	210 000
6360 Renhold	241 969	200 740	206 000	217 500
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	70 454	73 000	60 000
6725 Juridisk rådgivning	21 750	38 500	30 000	30 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	40 922	0	70 000	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	177 637	18 374	15 000	60 000
Sum	683 278	522 330	604 000	577 500

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	3 500	0	0
7400 Kontingent HL	3 200	3 100	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	1 500	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	171 024	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 359	4 891	0	0
7772 Andre gebyrer	8 700	8 800	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	6 255	8 400	0	0
7790 Andre driftskostnader	64 227	170 846	45 000	50 000
Sum	89 241	370 562	45 000	50 000

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	24 801	47 283	0	0
8059 Andre renteinntekter	2 405	3 570	0	0
Sum	27 206	50 854	0	0

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8146 Lånenr 9041.72.73475	0	780 386	0	0
8150 Lånenr 1636.86.92895	1 159 086	502 571	1 195 292	1 041 930
Sum	1 159 086	1 282 957	1 195 292	1 041 930

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Utbytte	45 574	41 683	20 000	22 500
Sum	45 574	41 683	20 000	22 500

Note 12 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	1 630 420	1 366 675
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-108 605	608 253
Avdrag langsiktig lån	-973 091	-1 266 534
Annen langsiktig gjeld	451 656	922 026
B. Årets endring i disponible midler	-630 041	263 745
C. Disponible midler 31.12	1 000 379	1 630 420

Note 13 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	2 600	2 600

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

Note 14 - Bygninger

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

Note 15 - Eiendeler

	Ingen avskrivning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	289 586
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	289 586
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	289 586
Antatt levetid i år :	

Note 16 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	304 041	519 662
1749 Forskuddsbetalte kostnader	204 025	377 053
Sum	508 066	896 715

Note 17 - Andelskapital

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

Note 18 - Egenkapital

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

Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 19 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Bytte bank
Lånenummer:	16368692895
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.04.2048
Opprinnelig lånebeløp:	22 388 948
Lånesaldo 01.01:	21 236 616
Avdrag i perioden:	973 091
Lånesaldo 31.12:	20 263 525
Saldo 5 år frem i tid:	17 530 599
Andelssaldo 01.01:	922 026
Innbetalt IN i perioden:	482 155
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	30 499
Andelssaldo 31.12:	1 373 682
Sum pantegjeld for lån:	21 637 206

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368692895	5	465 048	2 325 240
	1	456 744	456 744
	1	452 592	452 592
	2	423 526	847 052
	3	415 222	1 245 666
	1	411 070	411 070
	1	406 917	406 917
	1	382 004	382 004
	3	373 700	1 121 100
	6	336 330	2 017 980
	1	328 025	328 025
	2	323 873	647 746
	3	286 503	859 509
	5	282 351	1 411 755
	1	278 199	278 199
	2	274 046	548 092
	3	269 894	809 682
	6	261 590	1 569 540
	1	259 234	259 234
	3	257 438	772 314
	1	253 285	253 285
	2	199 306	398 612
	7	191 002	1 337 014
	1	189 908	189 908
	5	186 850	934 250

Lån

Kommentarer til lån

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

Resultat og balanse med noter for Ungers gate borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ungers gate borettslag

Styreleder	Kristin Helene Randulff Nielsen (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Daniel Moldstad (sign.)	22.04.2026
Styremedlem	Louise Odden (sign.)	23.04.2026
Styremedlem	Ole Andreas Sandring (sign.)	22.04.2026

Til generalforsamlingen i Ungers Gate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ungers Gate Borettslag som viser et underskudd på NOK 108 605. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 24. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

Wirum, Anne Grethe Ruud

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



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

25.04.2026 11:39:48

Signaturmetode

BankID (NO)

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ungers gate borettslag onsdag 06.05.2026 kl. 18:00 - Borettslagets næringslokale.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Ungers gate borettslag

1.1 Valg av møteleder

Kristin Helene Randulff Nielsen ble valgt som møteleder.

Vedtak:

Kristin Helene Randulff Nielsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 23 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 24 stemmeberettigede.

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

Vedtak:

Til stede var 23 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 24 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Louise Odden ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Marit Wiig Mathisen og Johanne Nordby Wernø valgt.

Vedtak:

Louise Odden ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Marit Wiig Mathisen og Johanne Nordby Wernø valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2025

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret honoreres med kr 300 000. Forlag fra GF om en indexregulering for styrehonorar, ikke stemt over eller vedtatt.

Vedtak:

Styret honoreres med kr 300 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Kristin Helene Randulff Nielsen. Stiller til gjenvalg, enstemmig gjenvalgt.

Vedtak:

Styreleder som har fullført sin periode: Kristin Helene Randulff Nielsen. Enstemmig gjenvalgt.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Ole Andreas Sandring

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Anna Gutto (Tar over etter Daniel Molstad ett år) og Louise Odden

Styremedlem som velges inn til to år: Eystein Sylte

Vedtak:

Styremedlem som har fullført sin periode: Ole Andreas Sandring

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Anna Gutto (Tar over etter Daniel Molstad ett år) og Louise Odden

Styremedlem som velges inn til to år: Eystein Sylte

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Synne Grønboengen, Øyvind Lunke og Åsmund Olason.

Johanne Wernø, Synne Grønboengen og Åsmund Vinje ble valgt for ett nytt år.

Vedtak:

Johanne Wernø, Synne Grønboengen og Åsmund Olason ble valgt for ett nytt år.

4.4 Valg av valgkomité

Følgende har fullført sin periode: Skye Im og Ane Marte Stein.

Peter Rød og Rikke Holter velges som valgkomité.

Vedtak:

Peter Rød og Rikke Holter velges som valgkomité.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl.19.11

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: for 2 år - Kristin H.R Nielsen

Styremedlem: for 2 år - Eystein Sylte

Styremedlem: 1 år igjen - Louise Odden

Styremedlem: 1 år igjen - Anna Gutto (Tar over etter Daniel Moldstad)

Varamedlem: for 1 år - Åsmund Vinje

Varamedlem: for 1 år - Johanne Nordby Wernø

Varamedlem: for 1 år - Synne Grønboengen

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl.19.11

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: for 2 år - Kristin H.R Nielsen
- Styremedlem: for 2 år - Eystein Sylte
- Styremedlem: 1 år igjen - Louise Odden
- Styremedlem: 1 år igjen - Anna Gutto (Tar over etter Daniel Moldstad)
- Varamedlem: for 1 år - Åsmund Olason
- Varamedlem: for 1 år - Johanne Nordby Wernø
- Varamedlem: for 1 år - Synne Grønboengen

Protokoll for Ungers gate borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristin Helene Randulff Nielsen (sign.)	07.05.2026
Sekretær	Louise Odden (sign.)	08.05.2026
Protokollvitne	Marit Wiig Mathisen (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Johanne Nordby Wernø (sign.)	08.05.2026

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 27.08.26 Side 1 av 3



Ungers gate borettslag	Vår ref.:	1/50	Fødselsdato eier:	07.07.1997
Waldemar Thranes Gate 23 B	Type:	Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier:	01.03.2000
0171 OSLO	Eiere:	Frida Sarto Thorshaug, Erik Sarto Thorshaug		
Organisasjonsnr:	952 769 685	Andelsnr:	50	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 412

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadbidrag	83
	Felleskostnader	3 416
	Bredbåndsavgift	232
	Avdrag IN-lån	514
	Renter IN-lån	1 167

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.09.2026	Tot. utg. i kr.:	5 396
Felleskostnader:	Dugnadbidrag	83	
	Felleskostnader	3 416	
	Bredbåndsavgift	232	
	Avdrag IN-lån	501	
	Renter IN-lån	1 164	

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	257 893	Gjeld siste årsoppg.	275 519
Klient ajourf. lån:	21 331 489,11	Klient gj. s. årsoppg.	21 415 724

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368692895, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.08.2026: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 261

Saldo per 27.08.2026: 19 977 216

Andel av saldo: 257 894

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kristin Helene Randulff Nielsen

Adresse: Bjerregaards Gate 30 C

Postnr/-sted: 0172 OSLO

E-post: ungersgate@gmail.com

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 27.08.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	275 519	Andre inntekter:	2 574
Annen formue:	26 992	Utgifter:	14 876		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	50	Partialobligasjonsnr:	INGEN

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 27.08.26 Side 2 av 3



Ungers gate borettslag	Vår ref.:	1/50	Fødselsdato eier:	07.07.1997
Waldemar Thranes Gate 23 B	Type:	Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier:	01.03.2000
0171 OSLO	Eiere:	Frida Sarto Thorshaug, Erik Sarto Thorshaug		
Organisasjonsnr: 952 769 685				

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1926
Gårds/bruksnr: 218/175, 218/66, 218/68, 218/176
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 115 217,00, 1,00, 1,00, 1,00
Avg. reguleres: <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 78820547

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1926	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0201
Etasje:	2V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	63

Fasiliteter:

EIENDOMMEN

Byggeår 1933 iht EDR. (1928 iht styret)

FELLESgjELD

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

NÆRINGSLOKALE

Borettslaget eier et næringslokale som er for utleie.

FELLESKOSTNADER

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

EIERSKIFTE

Styret skal motta skriftlig melding om nye eiere, inkludert kontaklinformasjon for samtlige kjøpere.

FESTEKONTRAKT

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

VEDLIKEHOLD

Det vises til siste årsmelding for større vedlikehold/rehabiliteringer foretatt de siste årene.

ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Styrets e-postadresse er: ungersgate@gmail.com

Vedtektenes punkt 1.4 (tilslutningsdokument kan innhentes fra styret eller forretningsfører)

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

DUGNAD

Dugnadsgebyret frafaller etter yngste andels-/familiemedlem sitt fylte 75 år.

Styret presiserer at allikevel at alle er velkommen til det sosiale fellesskapet en dugnad representerer.

Vedtaket gjelder f.o.m vårdugnad 14. april 2026.

NØKLER OG SKILT

Nøkler til porter og inngangsdør, bestilles hos styret.

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

Ungers gate borettslag	Vår ref.:	1/50	Fødselsdato eier:	07.07.1997
Waldemar Thranes Gate 23 B	Type:	Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier:	01.03.2000
0171 OSLO	Eiere:	Frida Sarto Thorshaug, Erik Sarto Thorshaug		
Organisasjonsnr: 952 769 685				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE

Ungers gate borettslag har avtale med flere leverandører for drift og vedlikehold av eiendommen. Renhold og håndtering av gulvmatter utføres av Rene Trapper, mens gartner- og arborist-arbeid ivaretas av Studio Villvin og Krafsa.

Vaktmestertjenester leveres av Espen Lie EiendomsService ved Lars Andreas Grimsgård, som kan kontaktes på e-post: lgrimgard@me.com. Brøyting utføres av Reintek, mens istappfjerning håndteres av Breganor.

Strøing og lettere måking ivaretas av styret. Oppfølging av tagging, graffiti og krittning gjennomføres i samarbeid mellom vaktmester, Reintek og styret.

IN-LÅN

Borettslaget har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 16368692895.

For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober.

Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.

Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden.

Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

FORSIKRING

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

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

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

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

TV OG BREDBÅND

Fibernet fra Telia har vært operativt siden mai 2025, og borettslaget har avtale med Telia for levering av bredbånd og/eller kabel-TV.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

FORKJØPSRETT

Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Annen informasjon: