NORDVIK

Presidentgata 3A

2 soverom | 51 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Presidentgata 3A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
37	Nabolagsprofil
39	Om boligen
52	Tilstandsrapport
75	Egenerklæringsskjema
83	Andre vedlegg
203	Kontaktinfo
206	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
209	Forbrukerinformasjon om budgivning
210	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.09.2026

Nøkkelinformasjon



Delikat 3-R m/høy standard og utsikt! Boligen ble omfattende oppusset i 2023. Lekkert bad fra 2021. Skjermet beliggenhet

Prisantydning	**5 590 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 628 637,-**
Fellesgjeld	**29 141,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 590,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

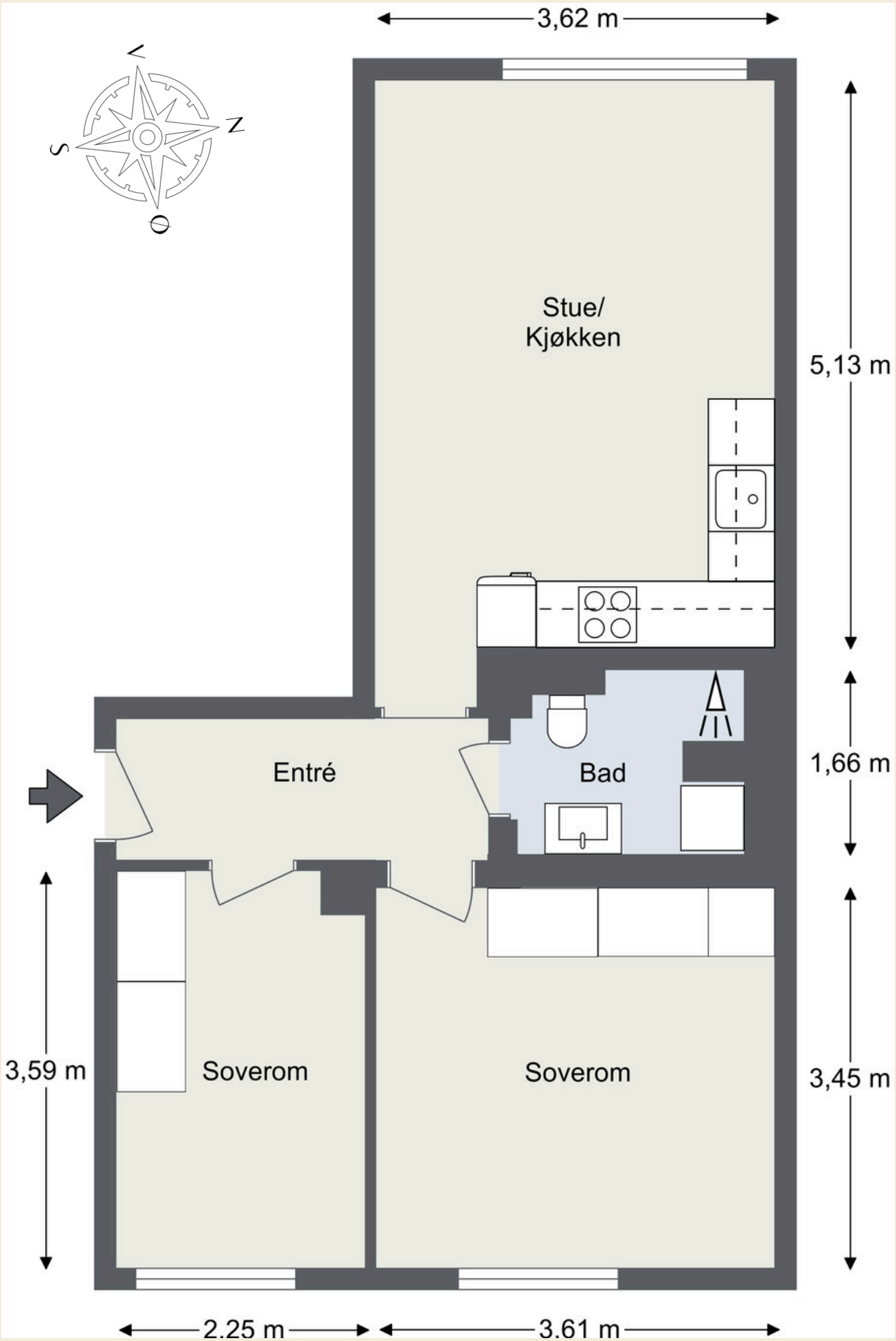
En svært delikat, lys og gjennomført 3-R leilighet med fin utsikt! Leiligheten ligger fint til i 4. etasje og byr på gode lysforhold og de originale tregulvene i moderne drakt som tilfører boligen både karakter og varme. Den gjennomgående og lyse planløsningen består av en åpen stue- og kjøkkenløsning, to gode soverom samt et lekkert og moderne baderom.

Beliggenheten er svært attraktiv, i et rolig og tilbaketrukket område på Torshov, samtidig som du har et rikt utvalg av butikker, servicetilbud, kaféer, restauranter og kollektivtransport like i nærheten.

Verdt å merke seg:
- God planløsning
- Flott utsikt og gode lysforhold
- Betydelig oppusset i 2023
- Baderom fra 2021 m/dokumentasjon
- 2 boder
- Oppvarming/varmtvann og fibernett inkl. i felleskostnadene
- Veldrevet og attraktivt borettslag
- Store felles grøntområder for beboerne i borettslaget

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm








PICASSO




PICASSO








PICASSO






PICASSO


Aesop


BOSCH













Badet ble totalrenovert og utvidet i 2021. Utført av Rørleggerhuset AS dokumentasjon foreligger.























Stort og veldrevet borettslag som består av 231 andelsleiligheter. Det er fine grøntarealer mellom byggene til stor glede for beboerne i boretslaget.





Borettslaget byr på store og velstelte grøntarealer til glede for beboerne, med flere hyggelige soner for opphold og avslapning. Her finner du frodige plener, sittegrupper og pent beplantede områder med busker, planter og trær.

Det er en egen hagegruppe i borettslaget som tar et litt ekstra ansvar for uteområdene. Her er det bare å bli med om man ønsker.



Borettslagets grøntområder.





Felles uteplasser med benker og bord. Her også opparbeidet med busker og belegningsstein.

Det er også flere felles låste sykkelboder for beboerene.





Kun 1 minutt fra boligen ligger en liten Bunnpris. Denne butikken er GULL å ha i hverdagen om man har glemt en ting eller to til dagens middag. Butikken er også søndagsåpen.

Trikkestallen. Rett ved boligen finner man Trikkestallen, her er det en teaterscene og en populær restaurant med stor uteservering på sommerstid.





Aktivitetsparken rett ovenfor Trikkestallen er det flere volleyballbaner, fotball/basket bane, bordtennisbord og utegym. På oversiden av aktivitetsparken er det også minigolf.

Torshov er også kjent for sitt rike utvalg av kaféer, restauranter og kulturtilbud. Dette sammen med store grøntområder så er dette en plass du kommer til å trives!





I nærheten har du populære Torshovparken og Torshovdalen.

Torshovdalen byr på gode turmuligheter i flotte grøntområder!



Presidentgata 3A

Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	3 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Hersleb videregående skole	22 min

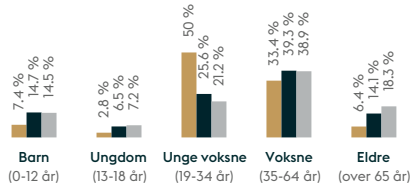
Offentlig transport

Vogts gate Linje 28	2 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	14 min 1.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-6 å... 41 barn	3 min 0.2 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	4 min 0.3 km
Hallenparken barnehage (0-5 år... 88 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleborg kirke/Nedre Tor...	1 077	696
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss

Sport

Lilleborg skole	2 min
Lilleborgbanen	4 min
Myrens Sportssenter	7 min
SATS Ringnes Park	8 min

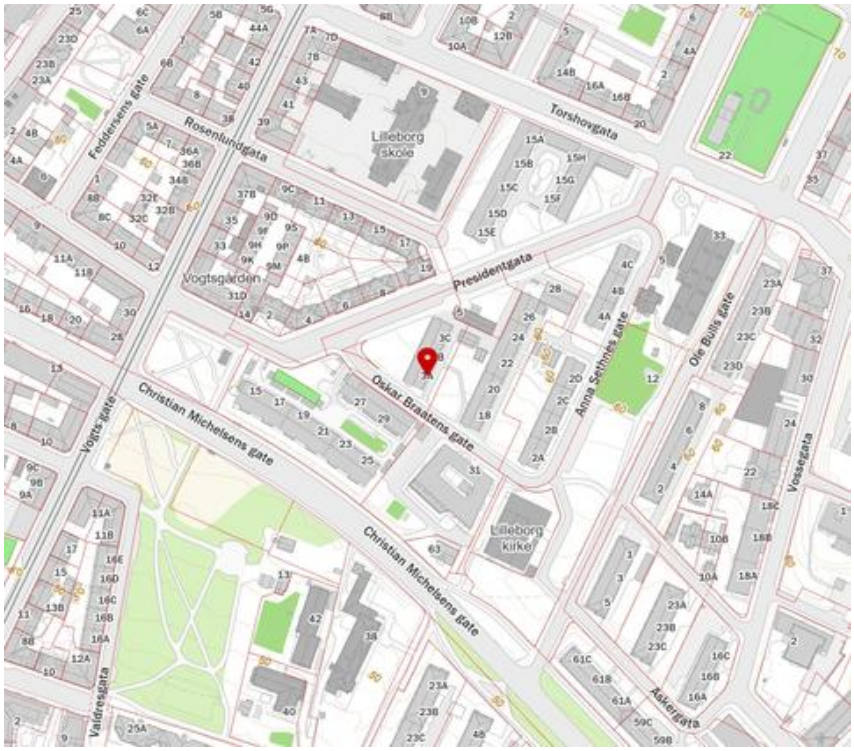
«Alt innen gang avstand, men stille nok»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0275/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Presidentgata 3A, 0474 OSLO
Gnr 225, bnr 205 i Oslo kommune
Andelsnr 12 i Presidentgaten Borettslag, org.nr. 948322358

Selger
Pål Magnus Flatseth

Kjøpesum og omkostninger
5 590 000,- (Prisantydning)
29 141,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 619 141,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 637,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 638 137,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Leiligheten inneholder:
Entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 51 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5.65 kvm. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5,65 kvm.
Total BRA: 5.65 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 5,85 m², skråtak i boden. Boden er ikke måleverdig etter dagens måleregler grunnet skråtak og derfor ikke med under BRA-e arealet.
Total BRA: 0 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5,65 m².
Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 5,85 m², skråtak i boden. Boden er ikke måleverdig etter dagens måleregler grunnet skråtak og derfor ikke med under BRA-e arealet. Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².
Leiligheten er målt til 50,5 m2 og justert opp til 51 m2.

Solforhold
Selger opplyser om: På soveromssiden kommer det rundt kl. 08 og blir borte kl. 14. På stuesiden kommer den ca. kl. 16 og går ned ca. kl. 2130. Dette gjelder på sommeren.

Innhold
Leiligheten ligger i 4.etasje og inneholder: Entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5,65m² og en loftsbod gulvareal på 5,85m², skråtak i boden. Så totalt gulvareal for begge bodene er på til sammen ca 11,5m².

Standard
Entré:
En innbydende entré ønsker deg velkommen hjem og setter tonen for resten av leiligheten. Her får du et flott førsteinntrykk med delikate fargetoner på veggene og sjarmerende tregulv. Gulvene i leiligheten ble nyslipt og lakkert i 2023. Entréen byr på plass til oppheng av yttertøy og plass for skoskap. Det er bra med skapplass for oppbevaring av flere jakker og sko i skapet rett på innsiden av soverom nr. 2

Stue
Lys og innbydende stue med store vindusflater som gir gode lysforhold og slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Utsynet fra vinduene er flott, her er det god avstand til nabobebyggelsen og fin utsikt! Stuen ligger i en åpen løsning mot kjøkkenet og har god plass til sofagruppe, TV-møblement og spisebord.

Kjøkken
Moderne og eksklusivt Kvik-kjøkken fra 2023, utført med glatte, laminerte fronter og elegant benkeplate i kompaktlaminat. Kjøkkenet er gjennomtenkt ned til detaljene, med belysning under overskapene, stilren kum og ettgreps blandebatteri med praktisk uttrekksfunksjon. Integrert induksjonstopp, kullfiltervifte, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin sørger for et helhetlig og sømløst uttrykk. Samtlige hvitevarer er fra kvalitetsmerket Bosch. Det er i tillegg montert komfyrvakt og waterguard for økt sikkerhet og trygghet i hverdagen.

Hovedsoverom
Lyst og romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. De integrerte garderobeskapene er pent innpasset i rommet og bidrar til et gjennomført og helhetlig uttrykk, samtidig som de byr på gode oppbevaringsmuligheter. Soverommet vender mot et rolig og grønt fellesområde uten biltrafikk, noe som gir en skjermet og behagelig atmosfære.

Soverom 2
Fleksibelt rom som enkelt kan tilpasses ulike behov. Rommet egner seg godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor, og har plass til seng, garderobeskap og skrivebord.

Bad
Moderne og lekkert baderom fra 2021, da rommet ble utvidet og bygget opp på nytt. Badet har flislagte overflater, behagelige varmekabler i gulvet og et gjennomført uttrykk med sorte detaljer som går igjen i armaturer og øvrige elementer. Innredningen består av vegghengt WC, servant med ettgreps blandebatteri og romslig dusjsone med glassvegger. I dusjen er det etablert en praktisk veggnisje for oppbevaring av såper og pleieprodukter. Vegghengt speil med integrert belysning og dimbare downlights bidrar til en lun og stemningsfull atmosfære. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel, naturlig ventilasjon samt tilluftsspalte under døren.
Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger.

Innvendig overflater:
- Overflater på gulv består av originale tregulv og fliser på bad.
- Overflater på vegger består av malte flater i alle rom og fliser på bad.
- Overflater i tak består av malte flater i alle rom.
- Takhøyde i stue på 2,65 m.

Parkering
Det finnes ikke egne p-plasser i borettslaget.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Leiligheten er betydelig oppusset i 2023 bortsett fra badet som ble ferdigstilt i januar 2021.

Dette er gjort av fagsertifiserte firmaer:
- 2021 – Totalrenovert og utvidet badet. To innebygde garderober/kott slått ned. Rørleggerhuset AS
- 2023 - Nytt elektrisk anlegg- Wethal Elektroentreprenør AS (Elvia på tilsyn i mars 2026. 5 avvik registrert som ble rettet opp i av Wethal samme måned)
- 2023 - Koblet av gammelt kjøkken i det som nå er gjesterom- Brødrene Jacobsen Aut. Rørleggerbedrift AS
- 2023 - Påkoblet kjøkkenet vann og kloakk i stue - Rørleggerhuset AS

Egen regi av eier: (Alt ble gjort i perioden juni 2023 til november 2023)
- Slipt og lakket gulv
- Helsparklet alle vegger og malt dem
- Malt taket
- Byttet til nye dører
- Byttet til nye gulvlister og vinduslister
- Lektet ned taket i gangen og montert spotter (elektrisk påkobling av Wethal)
- Montert nytt kjøkken fra Kvik
- Bygd inn garderobeskap på soverom og gjesterom

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av Rørleggerhuset AS fra oktober 2020 til januar 2021. Badet ble totalrenovert. Det ble revet to kott som lå vegg i vegg, for å få rom til egen dusjsone og plass for vaskemaskin.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av Rørleggerhuset AS fra oktober 2020 til januar 2021. Badet ble totalrenovert. Det ble revet to kott som lå vegg i vegg, for å få rom til egen dusj sone og plass for vaskemaskin.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av Rørleggerhuset AS fra oktober 2020 til januar 2021. Badet ble totalrenovert. Det ble revet to kott som lå vegg i vegg, for å få rom til egen dusj sone og plass for vaskemaskin.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wethal Elektroentreprenør AS. Byttet hele det elektriske anlegget med nye sikringer.
Arbeidet ble gjennomført høsten 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det ble gjennomført tilfeldig tilsyn fra Elvia på det elektriske anlegget mars 2026. Det ble registrert 5 avvik som Wethal Elektroentreprenør AS rettet opp samme måned. Elvia har nå avsluttet tilsynssaken, etter tilfredsstillende utbedringer.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført arbeid rundt borettslaget i regi av Oslo kommune høsten 2025 til våren 2026, hvor det ble arbeidet med vann og avløp. Usikker nøyaktig hva som ble gjort.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: To kott/innebygde garderobeskap ble revet, for å utvide badet i 2021. Det ble også revet et kott/garderobeskap i gangen. Det ble integrert med nytt garderobeskap på gjesterommet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høsten 2021 ble det avdekket asbest isolasjon på rør i kjelleren i samtlige bygg til borettslaget. Sanering av dette ble bestilt og prosjektert av styret, og arbeidet ble gjennomført høsten 2022.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Styret besluttet å gjennomførte radonmåling fra desember 2025 til februar 2026 i kjeller, første og andre etasje i samtlige bygg tilknyttet borettslaget. Styret opplyste 2. mai 2026 at målingene viste svært lave radonverdier i alle boligene.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Ja, det var vannlekkasje i 2020 på badet, på grunn av at det var gammelt. Badet ble totalrenovert fra oktober 2020 til januar 2021. Har ikke hatt feil med badet etter det.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Eldre fasade og vinduer. Planlagt større vedlikeholdsarbeid fra tidligst desember 2026. Arbeidet er estimert for hele borettslaget å ta 12-18 måneder.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Kun de 5 avvikene som ble oppdaget på tilsyn mars 2026. Avvikene ble utbedret samme måned, og Elvia avsluttet saken etter tilfredstillende arbeid.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Har ikke vært rapportert observasjoner av dette for bygget tilhørende Presidentgata 3ABC, men styret og beboere i borettslaget informert om august 2026 at det har blitt funnet møll og observert mus i kjeller på to forskjellige bygg tilhørende laget.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgaven og takstrapport fra 2017.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften
/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det skal gjennomføres rehabilitering av fasade i borettslaget. I tillegg skal samtlige vinduer byttes og alle ytterdører inn til byggene skal byttes. Planlagt oppstart tidligst desember 2026. Det ble gjennomført en økning av felleskostnadene på 25% fra
januar 2026. Det er planlagt en ytterlige økning på 12% fra dagens felleskostnads nivå. Styret i borettslaget har ikke kommet med tidspunkt for økningen, annet at det vil bli gjort i løpet av vedlikeholdsperioden.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Leiligheten er totalrenovert i 2023, bortsett fra badet som ble ferdigstilt i januar 2021. Dette er gjort av fag sertifiserte firmaer: - Totalrenovert bad - Nytt elektrisk anlegg - Koblet av gammelt kjøkken i det som nå er gjesterom - Påkoblet kjøkkenet
vann og kloakk i stue Dette har jeg gjort selv: - Slipt og lakket gulv - Helsparklet alle vegger og malt dem - Malt taket - Byttet til nye dører - Byttet til nye gulvlister og vinduslister - Lektet ned taket i gangen og montert spotter (elektrisk påkobling av firma) -
Montert nytt kjøkken fra Kvik - Bygd inn garderobeskap på soverom og gjesterom.

Tilleggskommentar fra selger:
Det er noen merker i gulvet etter bruk.

Tilstandsrapporten

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunn og fundament:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Pusset malt murfasade.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Det er planlagt utskifting av vinduer i borettslaget.
Konsekvens/tiltak
Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.
For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Overflater gulv ved kjøkken
Noe store skjøter mellom plankene i gulv. Sprekker i gamle gulvbord skyldes vanligvis at treverket utvider og trekker seg sammen i takt med luftfuktighet og temperatur. Det er mulig å fjerne eller maskere sprekker, men det er viktig å huske at tre er et levende materiale som beveger seg.
Konsekvens/tiltak
TG 2; Overflater gulv ved kjøkken: Det er overflatematerialer som ikke tåler begrenset fuktpåkjenning i områder der det kan forekomme vannsøl, for eksempel ubehandlet trebaserte materialer og laminat.
Dette er grunnen til at gulv på kjøkken får TG 2.

Ventilasjon - Bad:
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.
Konsekvens/tiltak
En naturlig oppdriftskanal (ofte kalt en ventilasjonssjakt eller luftekanal) er en vertikal kanal som utnytter fysiske prinsipper for å skape luftutskifting i en bygning uten bruk av vifter. Systemet baserer seg på at varm, fuktig og "brukt" luft er lettere enn kald, tørr uteluft, og derfor stiger oppover i kanalen og ut av bygningen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.
Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2. Det kan være at borettslag/sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameiet før det eventuelt kan gjennomføres

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ventilasjon
Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.
Iht. forskrifter: Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.
Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.
Konsekvens/tiltak
NS 3600.2025. TG 3:
Det mangler avtrekkspunkt i våtrom, toalettrom eller kjøkken. Avtrekkspunkt lar seg ikke åpne eller avtrekk fungerer ikke. Kostnadsestimat er gitt med tanke på innhenting av anbud, ikke selve jobben i seg selv.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som kjøkkeninnredning. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Lovlighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkkenet er flyttet ut til stuen og det er opprettet et soverom der kjøkkenet var. Baderommet er utvidet med to skap/garderober som var i bakkant av dagens baderom.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper. Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D.
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem

energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser følgende: Strømforbruket frem til og med august for år 2026 har vært var på 1523,3 kwh (190,4 kwh/mnd). Dette har gitt en gjennomsnittlig månedspris i 2026 på 482 kr inkl. nettleie. Dette er med strømstøtte, men uten norgespris.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 590,- pr. mnd.
Felleskostnadene inkluderer:
- Oppvarming og varmtvann (Fjernvarme)
- Fibernett opptil 1000 MB (Global connect)
- Kommunale avgifter
- Drift og normalt vedlikehold,
- Felles forsikringer
- Styrehonorar
m.m

Økte felleskostnader vedr. fasade og vindusprosjekt:
Fra tidligst desember 2026 skal fasader renoveres og bytte av vinduer og dører for samtlige bygg tilhørende borettslaget. Det forventes å ta mellom 12-18 måneder for hele borettslaget. Felleskostnadene ble økt med 25% januar 2026 for å starte inndekningen av økt fellesgjeld. Fellesgjelden er per i dag (08.09) ikke økt, da lånet først tas opp når arbeidet starter. Borettslaget har opplyst om at fellesutgiftene vil øke med ytterligere 12 % for å dekke hele lånekostnaden. Borettslaget har ikke opplyst når den økningen vil tre i kraft, annet enn at det kan forventes skje når arbeidet pågår. Estimert 12% økning tilsvarer en økning på ca. 550,- pr mnd.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 332 982,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 331 927,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd (fiber) opptil 1000 MB er inkludert. Internettleverandør er GlobalConnect, og internett er inkludert i fellesutgifter. TV-kanaler er ikke inkludert i fellesutgifter, og den enkelte kan velge TV-leverandør selv.

Borettslaget

Om borettslaget
Presidentgaten Borettslaget består av 231 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

- Presidentgaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322358, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Generalforsamlingen vedtok på ekstraordinært årsmøte 2025 PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

Styrets årsrapport
Oppgradering av elektrisk anlegg i fellesområder
Etter inngåelse av ny rammeavtale med Storm Elektro har vi fått bistand til en kontroll av det elektriske anlegget i kjellere og fellesområder, inkludert termisk fotografering av tavler. Kontrollen er utført av 3.-part, og ikke Storm Elektro selv. Rapporten etter denne sjekken avdekket at det er en hel del som må eller bør rettes opp. Omtrent 50 % av disse punktene er utbedret i løpet av 2025. Det er planlagt at det resterende skal planlegges for utførelse i 2026.

Vedr. fasaderehabiliteringen som iverksettes i 2026:
Borettslaget skal gjennomføre en omfattende fasaderehabilitering som vil bli lånefinansiert. For å kunne betjene lånet og sikre prosjektets gjennomføring, er det nødvendig å justere felleskostnadene. Banken har estimert at det totale behovet kan innebære en økning på om lag 40% fra dagens nivå (oktober 2025), basert på foreliggende beregninger. Vi understreker at dette er et foreløpig estimat, og styret vil fortløpende vurdere justeringer ut fra borettslagets likviditet og prosjektets fremdrift.

Selger opplyser om følgende:
Fra tidligst desember 2026 skal fasader renoveres og bytte av vinduer og dører for samtlige bygg tilhørende borettslaget. Det forventes å ta mellom 12-18 måneder for hele borettslaget. Felleskostnadene ble økt med 25% januar 2026 for å starte inndekningen av økt fellesgjeld. Fellesgjelden er per i dag (08.09) ikke økt, da lånet først tas opp når arbeidet starter. Borettslaget har opplyst om at fellesutgiftene vil øke med ytterligere 12 % for å dekke hele lånekostnaden. Borettslaget har ikke opplyst når den økningen vil tre i kraft, annet enn at det kan forventes skje når arbeidet pågår.

Vinduer og fasade
Styret har vedtatt utskifting av vinduer og rehabilitering av fasaden i borettslaget. Mer informasjon om dette vil bli delt så fort flere detaljer er på plass. Multiconsult er engasjert til å bistå med anbudsprosess, kontrahering av entreprenør og prosjektgjennomføring. Søknad til Plan- og bygningsetaten ble sendt i begynnelsen mars 2026, og vi forventer at valg av entreprenør vil være gjort i løpet av april eller mai 2026. Etter at entreprenør er valgt vi, så snart det er praktisk mulig, gjennomføre et beboermøte hvor mer detaljert informasjon om prosjektet vil bli presentert. Styret vil også forsøke å oppdatere om fremdrift til andelseiere via Vibbo.

Det ble på ekstraordinær generalforsmaling i mai vedtatt følgende:
Styret gis fullmakt til å utrede håndtering av avvann ved å engasjere fagfolk og innhente prising fra entreprenør.

Vedlikeholdshistorikk siste 10 år:
- 2023-2024: Installasjon av vakuumavgasser og filter for rensing av vannet i fyringsanlegget
- 2023: Sykkelskur oppgradert
- 2020: Nye røykvarslere i alle leiligheter
- 2019: Ny porttelefon med kamera, Oppgradering av lys fellesarealer
- 2019: Nye brannvarslere
- 2018: Oppgradering til fiber, Nye postkasser
- 2017: Rørfornying av bunnledning, Oppgradering av låser, Utbygging av sykkelskur
- 2016: Kontroll og sikring av tak og piper, Oppgradering av belysning i kjeller
- 2015: Installering av kameraovervåkning
- 2014: Konvertering til fjernvarme

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmelding koster 500,- pr person. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem
i OBOS og betale hver sin medlemskontingent.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 29 141,-pr. 11.09.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208202839
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,64%
Restsaldo: 6 150 845,00
Innfrielsesdato: 30.11.2030
Type rente: 30.11.2030
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208202839
Restsaldo: 29 141,06
Kapitalkostnader: 644,10
IN-avtale: Nei
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 29 141,06,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedr. fasaderehabiliteringen som iverksettes i 2026:
Borettslaget skal gjennomføre en omfattende fasaderehabilitering som vil bli lånefinansiert. For å kunne

betjene lånet og sikre prosjektets gjennomføring, er det nødvendig å justere felleskostnadene. Banken har estimert at det totale behovet kan innebære en økning på om lag 40% fra dagens nivå (oktober 2025), basert på foreliggende beregninger. Det understrekes at dette er et foreløpig estimat, og styret vil fortløpende vurdere justeringer ut fra borettslagets likviditet og prosjektets fremdrift.

Fra tidligst desember 2026 skal fasader renoveres og bytte av vinduer og dører for samtlige bygg tilhørende borettslaget. Det forventes å ta mellom 12-18 måneder for hele borettslaget. Felleskostnadene ble økt med 25% januar 2026 for å starte inndekningen av økt fellesgjeld. Fellesgjelden er per i dag (08.09) ikke økt, da lånet først tas opp når arbeidet starter. Borettslaget har opplyst om at fellesutgiftene vil øke med ytterligere 12 % for å dekke hele lånekostnaden. Borettslaget har ikke opplyst når den økningen vil tre i kraft, annet enn at det kan forventes skje når arbeidet pågår. Estimert 12% økning tilsvarer en økning på ca. 550,- pr mnd.

Kostnadsestimat for hele prosjektet er på kr. 54 000 000 med en vedtatt maksimal låneramme kr. 60 000 000. Styret opplyser at de er anbefalt å ha avdragsfrihet på lånet i byggeperioden, og antar derfor at resterende økning vil være gjeldende fra andre halvår 2027. Lånet har nedbetalingstid på 30 år. Utover dette er det ikke planlagt andre låneopptak per dags dato.

Fellesformue
Kr 50 540,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for år 2025 viste et overskudd på kr. 2 307 107,-. Overskuddet ble overført til borettslagets egenkapital.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftsventiler er forbudt.
- Det er utarbeidet egne regler for bruk av vaskerier og tørkeplasser. Disse finnes oppslått i vaskeriene.
- Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets eiendom.
- Fremleie skal godkjennes av styret før utleie finner sted.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er i utgangspunktet ikke tillatt å holde husdyr. Ved særlige forhold har imidlertid beboerne en lovbestemt rett til å ha dyr. Det må foreligge gode grunner som taler for dyrehold, samtidig som det ikke må være til ulempe for de øvrige beboerne. Husdyrhold må godkjennes av styret før det tar til. Dog er det flere som har dyr i borettslaget, og nåværende praksis er at man må sende søknad til styret og forhøre seg med andelseierne i oppgangen om dyrehold er ok.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Nuf - Polisenr. 589183

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 981 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Styret besluttet å gjennomføre radonmåling fra desember 2025 til februar 2026 i kjeller, første og andre etasje i samtlige bygg tilknyttet borettslaget. Styret opplyste 2. mai 2026 at målingene viste svært lave radonverdier i alle boligene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
På Torshov møtes det beste av byen og det grønne. Området har en tilbaketrukket og rolig karakter, samtidig som det byr på et rikt utvalg av parker, kaféer, restauranter og kulturtilbud. Like i nærheten ligger både Torshovparken og Torshovdalen, som gir fantastiske rammer for rekreasjon, piknik, trening og barnelek. Fra boligen er det kort gangavstand til Akerselva og knytter bydelen til både Maridalsvannet og Bjørvika, med tur- og sykkelstier som egner seg godt året rundt.

Treningsmuligheter finnes både innendørs og utendørs. Myrens Sportssenter tilbyr moderne treningslokaler, squashbaner, klatring og gruppetimer. I tillegg finnes både SATS Ringnes Park og SATS Sagene i nærheten, samt Fresh Fitness på Sandaker Senteret. For den som foretrekker utendørs aktivitet, byr Voldsløkka og Torshovdalen på gode forhold for løping og hverdagstrening. Med trikk nr. 12 og nr. 15 fra Torshov er det enkel tilgang til Oslomarka via Kjelsås.

Området har et variert utvalg av koselige spisesteder og kafeer. Blant lokale favoritter finner man Grisen på Oskar

Braatens plass, Trikkestallen, Åpent Bakeri/Lofthus Pizza, Kaffebrenneriet, Bruun-Larsen og Jungel Pizza. Flere av stedene har hyggelig uteservering i sommerhalvåret, og det lokale bakeriet Frida Bakeri samt Bakeri De Jean tilbyr fersk bakst og godt brød - perfekte stopp på veien gjennom nabolaget.

Kulturtilbudet er også godt representert. Soria Moria-bygget fungerer som et samlingspunkt med teater, konserter og arrangementer. Her ligger også det populære Nieu scene - et flerfunksjonelt konsept med barer, konsertscener og restaurant.

Nærområdet har et bredt dagligvaretilbud med blant annet Bunnpris (søndagsåpent), Rema 1000 og Coop Extra innen gangavstand. For et større utvalg finnes Meny og Storo Storsenter med butikker, vinmonopol og spisesteder i nærheten.

Det er også kort vei til de fleste utdanningsinstitusjoner i Oslo. Fra bussholdeplassen Torshovparken tar 30-bussen deg til Handelshøyskolen BI. Fra samme stopp er det er enkel adkomst til Universitet i Oslo på Blindern ved bruk av 20-bussen. I rushtiden går 28-bussen fra Vogts gate direkte til Fornebu.

Det er god offentlig kommunikasjon i nærområdet. Det er kun få minutter å gå til trikk 12, 15 og 18 som går hvert 5. minutt til bl.a. Grünerløkka/sentrum og Storo/Grefsen. Det er også umiddelbar nærhet til bussrute 20 til Majorstuen/Skøyen og Tøyen og bussrute 30 til BI Nydalen og sentrum/Grünerløkka/Huk/Bygdøy. Kun få minutter å gå til holdeplasser for Flybussen og Flybusekspressen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for balkonger m.m datert 09.12.1997

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

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 12.07.1943
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Nåværende planløsning avviker fra de originale byggetegningene. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og det er etablert et ekstra soverom i arealet hvor kjøkkenet opprinnelig var plassert. Badet ble utvidet i forbindelse med totalrenovering og det ble revet to kott for å få plass til egen dusjsone og vaskemaskin.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommunedelplan:
KDP-17
Reguleringsplan:
S-2255
6382
S-178GO

Pågående byggesaker:
Oskar Braatens gate 18-30, Anna Sethnes gate 2-4 og Presidentgata 3 - rehabilitering av fasader
Saksnummer
202602745

Oskar Braatens gate 29 - bruksendring
Saksnummer
202504661

Plansaker:
Saksnr
202315257
Saken gjelder
Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/225/205:
22.03.1938 - Dokumentnr: 402207 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

29.03.1939 - Dokumentnr: 402639 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1938 - Dokumentnr: 402105 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:302
GNR: 225 BNR: 400

18.08.1939 - Dokumentnr: 405576 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:397

18.08.1939 - Dokumentnr: 405579 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:208

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 665,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke inkl. Nordvik Ekstra Basis og Hjem + markedsføring på sosiale medier kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Utvidet visningspakke: Trykket premium salgsoppgave og romplakater i boligen på visning kr. 2 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (2 stk inkl. for 3 900,- første runde) kr. 3 900,-

Utlegg:
Bilder av området og borettslaget kr. 0,-
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Norges beste boligfotograf kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport fra (inkl. plantegning) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 940,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. september 2026

Ansvarlig megler
Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94158144

Megler 2
Sander Ringmann, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95426789

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Presidentgata 3 A, 0474 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 205
Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26384 **Eiendomsverdi ref nr:** JH5232

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Joachim Lindhjem

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andelsnr.: 12 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

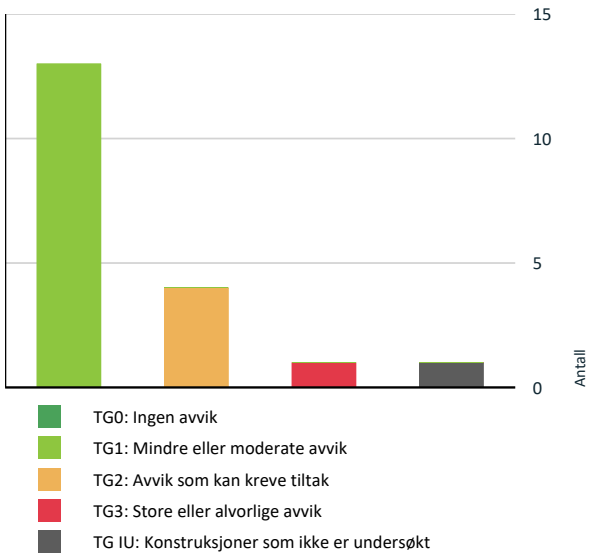
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

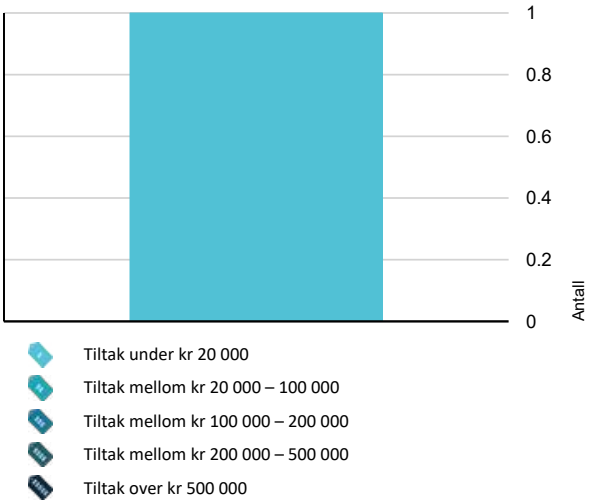
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Innvendig > Overflater gulv ved kjøkken. Gå til side

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 4 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Leiligheten er totalrenovert i 2023 bortsett fra badet som ble ferdigstilt i januar 2021.
Dette er gjort av fagsertifiserte firmaer:
- 2021 – Totalrenovert og utvidet badet. To innebygde garderober/kott slått ned. Rørleggerhuset AS
- 2023 - Nytt elektrisk anlegg- Wethal Elektroentreprenør AS (Elvia på tilsyn i mars 2026. 5 avvik registrert som ble rettet opp i av Wethal samme måned)
- 2023 - Koblet av gammelt kjøkken i det som nå er gjesterom- Brødrene Jacobsen Aut. Rørleggerbedrift AS
- 2023 - Påkoblet kjøkkenet vann og kloakk i stue - Rørleggerhuset AS

Egen regi av eier: (Alt ble gjort i perioden juni 2023 til november 2023)
- Slipt og lakket gulv
- Helsparklet alle vegger og malt dem
- Malt taket
- Byttet til nye dører
- Byttet til nye gulvlister og vinduslister
- Lektet ned taket i gangen og montert spotter (elektrisk påkobling av Wethal)
- Montert nytt kjøkken fra Kvik
- Bygd inn garderobeskap på soverom og gjesterom

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Grunn og fundament:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Pusset malt murfasade.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Merk: Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trerammer med 3-lags energiglass fra 1983. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres

oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Det er planlagt utskifting av vinduer i borettslaget.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater på gulv består av originale tregulv i alle rom.
Gulver har normal bruksslitasje i alle rom.

TG 2 Overflater gulv ved kjøkken.

Beskrivelse

Originalt tregulv ved kjøkken. Tradisjonelt tregulv tåler vann dårlig fordi kjernen av trefiber svulmer opp hvis væske blir liggende.

Vurdering av avvik:
• Noe store skjøter mellom plankene i gulv. Sprekker i gamle gulvbord skyldes vanligvis at treverket utvider og trekker seg sammen i takt med luftfuktighet og temperatur. Det er mulig å fjerne eller maskere sprekker, men det er viktig å huske at tre er et levende materiale som beveger seg.

Konsekvens/tiltak

• NS 3600.2025. A 2.2.2
TG 2; Overflater gulv ved kjøkken: Det er overflatematerialer som ikke tåler begrenset fuktpåkjenning i områder der det kan forekomme vannsøl, for eksempel ubehandlet trebaserte materialer og laminat.

Dette er grunnen til at gulv på kjøkken får TG 2.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling:
Vegger: Malte flater i alle rom.
Tak: Malte flater i alle rom.
Downlights med dimmer i entré.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Garderobeskap på begge soverom.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad som er pusset opp i 2021 i regi av eier.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.
Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Husk sammenføyning.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon fra Baderomsgutta datert 17.12.2020.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger på bad.
Litt svertesopp på silikonfuge i dusjen.
Liten sprekk i silikonfuge gulv/vegg.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

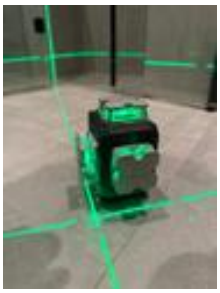
Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulv på bad. Jordingskabel er ikke festet til slukristen.

Synlig membran i sluk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri + innredning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



4 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

• Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

• En naturlig oppdriftskanal (ofte kalt en ventilasjonssjakt eller luftekanal) er en vertikal kanal som utnytter fysiske prinsipper for å skape luftutskifting i en bygning uten bruk av vifter. Systemet baserer seg på at varm, fuktig og "brukt" luft er lettere enn kald, tørr uteluft, og derfor stiger oppover i kanalen og ut av bygningen.

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



4 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som kjøkkeninnredning.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, lys under overskap, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, kompositt benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

TG 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Tilstandsrapport





4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

• Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2. Det kan være at borettslag/sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap på bad.
Flomsikring til gulv med sluk.
Kursoversikt i skap.
Stoppekran i skap, denne fungerte ved testing.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Bad



Bad

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
- Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• NS 3600.2025. TG 3:
Det mangler avtrekkspunkt i våtrom, toalettrom eller kjøkken.
Avtrekkspunkt lar seg ikke åpne eller avtrekk fungerer ikke.

Kostnadsestimat er gitt med tanke på innhenting av anbud, ikke selve jobben i seg selv.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.
Radiatorer og røranlegg fremstår med normal funksjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

2023 - Nytt elektrisk anlegg- Wethal Elektroentreprenør AS (Elvia på tilsyn i mars 2026. 5 avvik registrert som ble rettet opp i av Wethal samme måned).







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Brannvarsler i tak.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	51			51	
Kjeller		6		6	
SUM	**51**	**6**			
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5,65 m².
Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 5,85 m², skråtak i boden. Boden er ikke måleverdig etter dagens måleregler grunnet skråtak og derfor ikke med under BRA-e arealet.
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Leiligheten er målt til 50,5 m2 og justert opp til 51 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Charlotte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	205		0	2970.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Presidentgata 3 A

Hjemmelshaver
Presidentgaten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0403/PRESIDENTGATEN BORETTSLAG	948322358	H0403	Obos, Tlf: 22 86 55 00	Flatseth Pål Magnus

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Torshov med meget god offentlig kommunikasjon med buss og trikk i absolutt nærhet. Her er det gangavstand til kino, kaféer, restauranter og teater. Det finnes flere treningssentre i nærområdet og hyggelige rekreasjonsmuligheter i Torshovparken eller langs Akerselva. Kun ett trikkestopp fra Grünerløkka med alle fasiliteter. I tillegg er det kort vei til nye Handelshøyskolen BI i Nydalen og Storo Storsenter.

Borettslaget ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune og har adresse:
" Anna Sethnes gate 2-4."
" Presidentgata 3-5."
" Oskar Braatens gate 18-30."

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Andelsleilighet beliggende i 4. etg. bestående av entré, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer én bod i kjeller og én på loft.

Fellesvaskeri finnes i alle kjellere med unntak av Oskar Braatens gate 28 og 30.

Parkering i offentlig gate etter stedets regler Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	
2	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pål Magnus Flatseth	9578-5993-4-3811038	2026-09-08 16:09:42

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. sep. 2026

Oppdragsnummer
29-0275/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Presidentgata 3A, 0474 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Pål Magnus Flatseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. oktober 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 589183
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av Rørleggerhuset AS fra oktober 2020 til januar 2021. Badet ble totalrenovert. Det ble revet to kott som lå vegg i vegg, for å få rom til egen dusjsone og plass for vaskemaskin.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av Rørleggerhuset AS fra oktober 2020 til januar 2021. Badet ble totalrenovert. Det ble revet to kott som lå vegg i vegg, for å få rom til egen dusj sone og plass for vaskemaskin.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av Rørleggerhuset AS fra oktober 2020 til januar 2021. Badet ble totalrenovert. Det ble revet to kott som lå vegg i vegg, for å få rom til egen dusj sone og plass for vaskemaskin.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wethal Elektroentreprenør AS. Byttet hele det elektriske anlegget med nye sikringer. Arbeidet ble gjennomført høsten 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble gjennomført tilfeldig tilsyn fra Elvia på det elektriske anlegget mars 2026. Det ble registrert 5 avvik som Wethal Elektroentreprenør AS rettet opp samme måned. Elvia har nå avsluttet tilsynssaken, etter tilfredstillende utbedringer.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført arbeid rundt borettslaget i regi av Oslo kommune høsten 2025 til våren 2026, hvor det ble arbeidet med vann og avløp. Usikker nøyaktig hva som ble gjort.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: To kott/innebygde garderobeskap ble revet, for å utvide badet i 2021. Det ble også revet et kott /garderobeskap i gangen. Det ble integrert med nytt garderobeskap på gjesterommet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høsten 2021 ble det avdekket asbest isolasjon på rør i kjelleren i samtlige bygg til borettslaget. Sanering av dette ble bestilt og prosjektert av styret, og arbeidet ble gjennomført høsten 2022.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Styret besluttet å gjennomførte radonmåling fra desember 2025 til februar 2026 i kjeller, første og andre etasje i samtlige bygg tilknyttet borettslaget. Styret opplyste 2. mai 2026 at målingene viste svært lave radonverdier i alle boligene.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Ja, det var vannlekkasje i 2020 på badet, på grunn av at det var gammelt. Badet ble totalrenovert fra oktober 2020 til januar 2021. Har ikke hatt feil med badet etter det.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eldre fasade og vinduer. Planlagt større vedlikeholdsarbeid fra tidligst desember 2026. Arbeidet er estimert for hele borettslaget å ta 12-18 måneder.

---

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

Ja

Beskriv: Kun de 5 avvikene som ble oppdaget på tilsyn mars 2026. Avvikene ble utbedret samme måned, og Elvia avsluttet saken etter tilfredstillende arbeid.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Har ikke vært rapportert observasjoner av dette for bygget tilhørende Presidentgata 3ABC, men styret og beboere i borettslaget informert om august 2026 at det har blitt funnet møll og observert mus i kjeller på to forskjellige bygg tilhørende laget.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppagven og takstrapport fra 2017.

---

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

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det skal gjennomføres rehabilitering av fasade i borettslaget. I tillegg skal samtlige vinduer byttes og alle ytterdører inn til byggene skal byttes. Planlagt oppstart tidligst desember 2026. Det ble gjennomført en økning av felleskostnadene på 25% fra januar 2026. Det er planlagt en ytterlige økning på 12% fra dagens felleskostnads nivå. Styret i borettslaget har ikke kommet med tidspunkt for økningen, annet at det vil bli gjort i løpet av vedlikeholdsperioden.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Leiligheten er totalrenovert i 2023, bortsett fra badet som ble ferdigstilt i januar 2021. Dette er gjort av fag sertifiserte firmaer: - Totalrenovert bad - Nytt elektrisk anlegg - Koblet av gammelt kjøkken i det som nå er gjesterom - Påkoblet kjøkkenet vann og kloakk i stue Dette har jeg gjort selv: - Slipt og lakket gulv - Helsparklet alle vegger og malt dem - Malt taket - Byttet til nye dører - Byttet til nye gulvlister og vinduslister - Lektet ned taket i gangen og montert spotter (elektrisk påkobling av firma) - Montert nytt kjøkken fra Kvik - Bygd inn garderobeskap på soverom og gjesterom

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0275/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Pål Magnus Flatseth	**2026-09-08**

Identifikasjon

Pål Magnus Flatseth

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Viktoria Furulund Swedhs
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: V.swedhs@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0275/26 . Vår ref.: 0017-1-112 Dato: 11.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	PRESIDENTGATEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948322358
Andelseier:	Flatseth, Pål Magnus
Medeier:	
Leilighetsnummer:	112
Adresse:	Presidentgata 3 A, 0474 OSLO
Andelsnummer:	12
Gnr.	225
Bnr.	205

Borettsinnskudd: Kr. 775,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 589183.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Styret: Kontakt via Vibbo. Dyrehold: Se husordensreglene. Styret tar løpende vurderinger. Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. IN-ordning: Nei. TV- og internett: Bredbånd (fiber) opptil 1000 MB er inkludert. TV-tjenester må skaffes og betales av andelseier selv. Drift- og vedlikehold: Se siste års innkalling til generalforsamling. Nøkkelbestilling/postkasseskilt: Nøkler til hovedinngangsdør kan kjøpes ved henvendelse til vaktmester. Skilt til ringeklokke bestilles også hos vaktmester. Vaktmester sin e-postadresse er vaktmester.pb@gmail.com Annet: Det hører 1 loft og 1 kjellerbod til hver leilighet. Parkering: Det finnes ikke egne p-plasser i borettslaget. Felleskostnader: Felleskostnadene økte med 25% fra 01.01.26. Vedr. fasaderehabiliteringen som iverksettes i 2026: Borettslaget skal gjennomføre en omfattende fasaderehabilitering som vil bli lånefinansiert. For å kunne betjene lånet og sikre prosjektets gjennomføring, er det nødvendig å justere felleskostnadene. Banken har estimert at det totale behovet kan innebære en økning på om lag 40% fra dagens nivå (oktober 2025), basert på foreliggende beregninger. Vi understreker at dette er et foreløpig estimat, og styret vil fortløpende vurdere justeringer ut fra borettslagets likviditet og prosjektets fremdrift.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208202839
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,64%
Restsaldo	6 150 845,00
Innfrielsesdato:	30.11.2030
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 590,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 590,00	

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:	608,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 089,-
Annen formue:	50 540,-
Gjeld:	33 304,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208202839
Restsaldo:	29 141,06
Kapitalkostnader:	644,10
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 29 141,06,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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 Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon: 22 86 58 73.

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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Akira Storm Helgeby, e-post: presidentgt@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)

Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

enova

Energiattest



Adresse **Presidentgata 3A, 0474 OSLO**	
Dato for energimerking **13.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349431**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80556330**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **205**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **201,25**

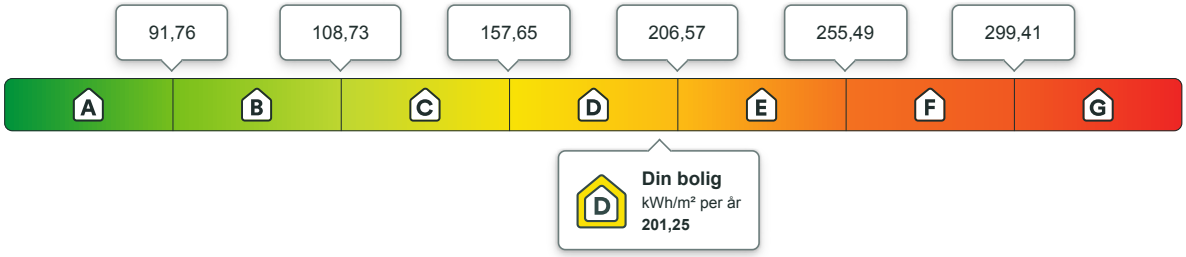
Presidentgata 3A, 0474 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 849,13	**201,25**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Presidentgata 3A, 0474 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Presidentgata 3A, 0474 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

BADEROMSGUTTA - En del av RH Gruppen

[redacted]

Dokumentasjon:

Baderom

Prosjektinformasjon

Presidentgata 3A

0474 Oslo

Overleveringsdato:

17.12.2020

Org: 935040256

Firma: Baderomsgutta AS

Følgende bedrifter har vært involvert i utførelsen av dette våtrommet:

De utførende bedriftene er juridisk ansvarlig for at arbeidet er utført i henhold til prosjektering og hva som fremkommer av denne dokumentasjonen.

Orgnr	Firmanavn	Fagområde
879899222	ELEKTRIKER GRUPPEN AS	Elektriker
819595712	RØRLEGGERHUSET AS	Rørlegger

Dette dokumentet utgjør en enkel beskrivelse av arbeidet som er utført med tanke på valgte løsninger og produkter, og bør arkiveres slik at dokumentet kan fremlegges for fremtidige kjøpere og bygningssakyndige ved en eventuell fremtidig omsetning av boligen, f.eks. i Boligmappa.no.

Generelt

Type rom

Det ferdigbygde rommet er et baderom som oppfyller alle gjeldende krav i Teknisk forskrift (TEK) for vannskadesikre løsninger.

Hovedkravet er at bruken av rommet ikke skal medføre følgeskader på bygningen knyttet til vann, fukt eller damp. Denne dokumentasjonen viser hvordan arbeidet er utført i samsvar med prosjekteringen og de tekniske kravene, slik at alle relevante forskriftskrav er oppfylt.

Prosjekt

Våtromsprosjektet er utført som en rehabilitering i samsvar med Teknisk forskrift (TEK). Ved rehabilitering av eksisterende våtrom er kravene i TEK fulgt så langt det er mulig, slik at rommets tekniske og bruksmessige funksjoner ikke er dårligere enn da boligen først ble bygget.

Denne dokumentasjonen bekrefter at våtrommet oppfyller myndighetenes krav. BVN (Byggebransjens våtromsnorm) har blitt brukt som en veiledning for beste praksis, men er ikke et krav, da BVN er en frivillig bransjenorm. Der det vises til BVN i denne dokumentasjonen, er det som en veileder for kvalitet og gode løsninger, og ikke som en obligatorisk utførelse.

Følgende punkter er ivaretatt:

Prosjektering: Våtrommet er prosjektert i henhold til TEK og med veiledning fra relevante BVN-anvisninger.

Produktvalg: Produkter og materialer som er brukt, har korrekt dokumentasjon og er egnet for våtrom i henhold til TEK.

Utførelse: Arbeidene er utført i tråd med prosjekteringen, BVN-veiledninger, og produktveiledninger.

Kvalitetssikring: Arbeidene er kvalitetsikret med utfylte sjekklister og bildedokumentasjon i henhold til internkontrollforskriften og TEK.

Dokumentasjon: All relevant dokumentasjon, inkludert FDV-dokumenter, er vedlagt og overlevert til tiltakshaver.

Bygning

Våtrommet som er bygget ligger i en leilighet. Det betyr at boligen er en egen branncelle. Vi har tatt hensyn til dette ved byggingen av våtrommet. Utførelsen og hvordan vi har oppfyllt brannkravene fremkommer i denne dokumentasjonen

Gulvkonstruksjon

Gulvkonstruksjonen av rommet er et **betongskille**. Det betyr at vi har prosjektert og bygget rommet i henhold til de dokumenterte løsningene som fremkommer av denne dokumentasjon.

Veggkonstruksjon - Innervegg

Rommet har innervegg av bindigsverk av tre. Det betyr at vi har tatt høyde for denne konstruksjonen i planleggingen og utførelse av vårt arbeid.

Gulvoverflate

Våtrommet ble prosjekteret og planlagt for at det skulle være fliser på gulvet. Under prosjekteringen har vi vurdert gulvets stabilitet og styrke, samt planlagt høyder ut i fra slukeets plasering og at gulvet skulle ha fliser.

Veggoverflate

Våtrommet har blitt planlagt, prosjektert og bygget med det formålet at veggene skulle kles med *fliser*. Under prosjekteringen har vi da tatt høyde for at veggenes stabilitet og styrke skal tåle at veggene flislegges.



Tømrer

Tømrerarbeid

Det er utført tømrerarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Terskelhøyde

Terskelhøyden på rommet er over 25 mm. Dette fordi det er et rehabiliteringsprosjekt og det ikke lot seg gjøre å få lavere terskel uten for store inngrep i konstruksjonen. Membranen er trukket opp minimum 15 mm over ferdig gulv ved terskel. Membranen er skjult bak list mot terskel.

Isolere innervegger

Veggene på våtromet er isolert, dette for å oppnå bedre komfort vedrørende lyd og varme.

Spikerslag for spesialutstyr

Våtrommet har spikerslag for generelt utstyr og støtteutstyr.

Type spikerslag

Våtrommet har 18 mm kryssfineer som spikerslag bak alle veggplater. Dette åpner opp for at man fritt kan montere spesialutstyr.

Himling

Himlingen er nedsenket.

Nedforing

taket er senket med 6cm inkludert gips



Murer

Murer

Det er utført murerarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Fall på våtromsgulv

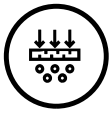
Våtrommet har fall på 1:50 i dusjområdet og 1:100 utenfor, og oppfyller med dette kravene til fall i BVN og følgende fallkrav i Teknisk forskrift:

Dusjsone
§ 13-15 - Veiledning til annet ledd bokstav b - preaksepterte ytelse A i dusjsone

A: Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Våtromsgulvet
§ 13-15 - Veiledning til annet ledd bokstav c - preaksepterte ytelse A for våtromsgulvet

A: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.



Membran

Membran

Det er utført membranarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Type membransystem for gulv

Som membran på våtrommet har det blitt lagt en toppmembran. Da som en banemembran som er limt fast i underlaget og sveiset i alle skjøter. Flisene har med det blitt lagt direkte på membranen i henhold til produktets beskrivelse.



Flislegger

Flislegger

Det er utført flislegging på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Flislegging

Det har blitt lagt fliser på gulv og vegger. Utførelsen er utført i henhold til det valgte produkts beskrivelse av flislegging av gulv og vegger.



Rørlegger

Rørlegger

Det er utført rørarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Sluk

Det har blitt montert et nytt sluk på våtrommet.

Sluk type

Det er montert gulvsluk på våtrommet. Sluket er montert så det lett kan rengjøres og vedlikeholdes. Produktet er montert i henhold til produktets monteringsanvisning.

Monteringsrekkefølge og ansvarsfordeling

Rørleggeren har hatt ansvar for å montere sluket og en eventuell forhøyningsring på riktig sted, etter riktig metode og i riktig høyde ifølge monteringsanvisning og utførelsesgrunnlag.

Rørleggeren har hatt ansvaret for å forsegle sluket med egnet lokk etter montering for å unngå at sluket og røret fylles med betong, søppel osv.

Golvleggeren/membranleggeren har kontrolleret at sluket er montert i riktig høyde og i vater, at det er stabilt, og at det var klart til montering av membran.

Golvleggeren/membranleggeren monterert membran og eventuelle mansjetter/forsterkningsbånd.

Golvleggeren/membranleggeren monterert evntuelt klemringen i henhold til monteringsanvisningen for sluk med klemring.

Rørleggeren har utført en sluttkontroll av sluket når alle arbeidene er ferdigstilt, det vil si å kontrollere om det er mulig å ta opp vannlåsen, om sluket er renset, at eventuell klemring er festet riktig.

Type avløp

Det er montert nytt røropplegg på våtrommet. Avløpsinstallasjonen er dimensjoneret og utført slik at avløpsvann kan ledes bort i takt med tilført vannmengde. Slik ivaretar man god hygiene og helse og unngår at det oppstår ulemper som lukt, støy, oversvømmelse eller skader på bygningen eller installasjonen. Arbeidet er utført etter produktetsanvisning og gjeldene krav.

Toalett

Det er montert vegghengt toalett med innbygningsisterne på våtrommet.

Innbyggningssisterne

Toalettsisternen er montert utenpå veggen. Veggen er utført med tett membran bak sisternen før montering. Sisternen er kledd med materialer som er fuktbestandig. Monteringen har blitt gjort i henhold til produktets anvisning.

Vanntilførsel

Det har blitt lagt nye vannrør på våtrommet

Type vanntilførsel

Det har blitt lagt nye vannrør på våtrommet

Rørsystem

Det er lagt skjult rørføring, type RØR-i-RØR system på våtrommet, noe som gjør det mulig å skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Alle rørene er trekt fra et rørskap som har avrenning til våtrommet. Montasjen er utført i henhold til det valgte produktets monteringsanvisning.

Vanntilførsel WC

Det er lagt opp vanntilførsel til wc.

Vanntilførsel servant

Det er lagt opp vanntilførsel til servant.

Vanntilførsel dusj

Det er lagt opp vanntilførsel til dusj.

Vanntilførsel vaskemaskin

Det er lagt opp vanntilførsel til vaskemaskin.

Lekkasjestopper

Det skal monteres en aktiv lekkasjevarsler på våtrommet som vil stenge vanntilførselen til skadestedet ved registrert lekkasje. Lekkasjevarsleren skal monteres i henhold til det valgte produkts monteringsanvisning.

Varmtvannsbreder

200l smart vvb



Elektriker

Elektriker

Det er utført elarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Elektroinstallasjon

Det er utført forskjellige elektroinstallasjoner på våtrommet. Våtrommet er det rommet i boligen hvor ulykker forårsaket av elektrisitet forekommer oftest. Vi har derfor prosjektert og satt oss godt inn i de forskjellige sonene på våtrommet og hva slags kappslingsgrad som kreves av de elektriske produktene innenfor disse områdene. Alt av arbeid vedrørende elektroinstallasjoner har blitt utført av en elektriker og ettergått av en godkjent el-installatør.

Lyspunkt

Det har blitt montert Downlights på våtrommet. Utførelsen er gjort i henhold til monteringsanvisningen for produktet, og i henhold til krav og forskrifter innen el-sikkerhet.

Gulvvarme

Våtromsgulvet har har blitt prosjektert med elektrisk gulvvarme.

Type gulvvarme

Det har blitt montert varmekabler på våtrommet. Kablene er støpt ned i gulvet og er montert i henhold til produktetsanvisning. Alt av montering er utført av en godkjent el-installatør. I sikringsskapet og i denne våtromsdokumentasjonen ligger det en samsvarserklæring for det utførte arbeidet.



Ventilasjon

Type ventilasjon

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon og våtrommets ventilasjon er tilkoblet dette og trengte ikke prosjekteres ytterligere.

Boligen oppfyller med dette byggteknisk forskrift at blant annet baderom og andre våtrom skal ha avtrekk. De viktigste kravene er:

skifte ut lufta i rommet med tilstrekkelig luftmengde

føre luft fra rom med høyere luftkvalitet til rom med lavere krav til luftkvalitet

bygges med holdbare produkter og slik at det kan vedlikeholdes på en god måte

ikke påvirke inneklimaet negativt med støy, kondens eller overoppheting

utformes slik at det bidrar til lavt energibehov



Maler

Maler

Det er utført malerarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Tak

Våtromstaket har blitt malt med et godkjent våtromssystem. Arbeidet er utført i henhold til produktets anvisning.

Bilder























Dokumenter

Sjekkliste membran

Last ned

Samsvarserklæring el

Last ned

Sjekkliste Elektro

Last ned

Sjekkliste varmekabler

Last ned

Sjekkliste risikovurdering Elektro

Last ned

Sjekkliste Sluttkontroll elektro

Last ned

Produkter

Gulv/ Membranlegger	Hey'di Membran sikkerhetsduk	Membran sikkerhetsduk	
Gulv/ Membranlegger	Hey'di 1K Folielim 4kg	Hey'di 1K Folielim 4kg	
Gulv/ Membranlegger	Hey'di innvendig hjørne 90 membran	Hey'di innvendig hjørne 90 membran	
Gulv/ Membranlegger	Hey'di utvendig hjørne 90 membran	Hey'di utvendig hjørne 90 membran	
	Multipex	Rør i rør	
Maler	LADY Aqua	Våtromsmaling	
Tømrer	Glava Proff 34 Rull	Isolasjon	
Gulv/membranlegger	SLUK- OG RØRMANSJETTER		
Murer/flislegger	A 38 MIX	Hurtigstøp	

Daglig kontroll div.membraner
Kontrollskjema

Kunde	Fra
45082 - Rørleggerhuset AS Frysjaveien 35. 0883 Oslo 0884 0884 Oslo Org. nr.: 819595712	Protan AS Bjørnerudveien 12A 1266 Oslo Avdeling: Protan Entreprenør Oslo

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	HM6854	Presidentgata 34 0883 Oslo 0474 OSLO	Pawel 977 87 929 post@rorleggerhuset.no
Order name:	Presidentgata 34		
Dato:	den 27 november 2020		
Saksbehandler:	John Chr Nielsen		

Beskrivelse	Verdi	Info
Sjekkliste daglig kontroll membraner		
Referansepunkt (f.eks. etasje, leilighetsnr, rom, etc.)	3etasje	
Type membran	Toppmembran	
Type produkt:	Protan G 1,5mm	
Membrangruppe (kvm)	b. Gr. 1 (bad) 0-5	
Folieforbruk (kvm)	5.0	
Beskyttelsesduk	Nei	
Filt	Nei	
Antall gjennomføringer	1	
Levert sluk (terrasser/ mindre tak)	Nei	
Kontroll av underlaget	OK	
Kontroll av skjøter	OK	
Kontrollere at sluk sitter og at klemring er korrekt montert	OK	
Vanntestet	Ikke aktuelt	
Membran lagt i henhold til avtalt beskrivelse.	Ja	
Bruk av personlig verneutstyr (hjelm, kneputer, hansker, vernesko og vernemaske)	OK	

Kontrollansvarlig
2020-11-29



Roman Orlik

© 2020 Protan AS

Bilder

Picture_1



Picture_2



Picture_3



Picture_4



Picture_5



© 2020 Protan AS

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
83180 - RØRLEGGERHUSET AS RØRLEGGERHUSET AS FRYSJAVEIEN 35 0884 OSLO Org. nr.: 819595712	Elektriker Gruppen AS Oluf Onsumsvei 9 0680 Oslo Org. nr.: NO879899222MVA Avdeling: 483 EIVIND ERTZEID Telefon: 22040404 E-post: post@elektrikergruppen.no VIKTIG!!! Må oppbevares i heledet elektriske anleggets levetid.

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 30095 Dato: 14. november 2020 Saksbehandler: Eivind Sundsbø Ertzeid	PÅL MAGNUS FLATSETH Presidentgata 3 0474 OSLO Boligmappe nr: CMO3232	post@rorleggerhuset.no

Arbeidsbeskrivelse

Beskrivelse	Inndeling 1	Inndeling 2	Dimensjon 1
Rehabilitering av bad			
Trukket 4 stk kurser til fremtidig kjøkken i stue			
Sikringsskap: ny kurs med jordfeilautomat til vaskemaskin på bad			

Sluttkontroll - Sluttkontroll R1

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	NEK 400:2018	
Måler nr.		
Byggeår		
Senere utbedret	2020	
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	

Kontrollert av:
21.12.2020



Jo Skattum

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

medlem av Nelfo

© 2020 NELFO

23.12.2020



Signatur, installatør

© 2020 NELFO

Bildedokumentasjon

Kunde	Fra	Kontakt
83180 - RØRLEGGERHUSET AS RØRLEGGERHUSET AS FRYSJAVEIEN 35 0884 OSLO Org. nr.: 819595712	Elektriker Gruppen AS Oluf Onsumsvei 9 0680 Oslo Org. nr.: NO879899222MVA Avdeling: 483 EIVIND ERTZEID Telefon: 22040404 E-post: post@elektrikergruppen.no VIKTIG!!! Må oppbevares i heledet elektriske anleggets levetid.	post@rorleggerhuset.no

Ordre/dato	Arbeidssted
Ordrenr.: 30095 Dato: 14. november 2020 Saksbehandler: Eivind Sundsbø Ertzeid	PÅL MAGNUS FLATSETH Presidentgata 3 0474 OSLO Boligmappe nr: CMO3232

For installatørvirksomheten
20.11.2020

Jo Skattum

Bilder

IMG_1605896169715



IMG_1605896176014



© 2020 Elektriker Gruppen AS

Elsikkerhetsdokumentasjon

Risikovurdering R1

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Kunde	Fra	Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
83180 - RØRLEGGERHUSET AS RØRLEGGERHUSET AS FRYSJAVEIEN 35 0884 OSLO Org. nr.: 819595712	Elektriker Gruppen AS Oluf Onsumsvei 9 0680 Oslo Org. nr.: NO879899222MVA Avdeling: 483 EIVIND ERTZEID Telefon: 22040404 E-post: post@elektrikergruppen.no VIKTIG!!! Må oppbevares i heledet elektriske anleggets levetid.	Ordrenr.: 30095 Dato: 14. november 2020 Saksbehandler: Eivind Sundsbø Ertzeid	PÅL MAGNUS FLATSETH Presidentgata 3 0474 OSLO Boligmappe nr: CMO3232	post@rorleggerhuset.no

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggssikkerhet		
Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	Ikke aktuelt	
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	Ja	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	Ikke aktuelt	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	Ja	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	Ja	
Har du vurdert type komfyrvakt?	Ikke aktuelt	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	Ja	
Skal det monteres ladepunkt for elbil?	Ikke aktuelt	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	Ja	
Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	Ikke aktuelt	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	Nei	
Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	Ja	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	Nei	
Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?	Ja	
Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	Nei	
Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	Ja	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	Ikke aktuelt	
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	Nei	
Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	Ja	
Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	Ja	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	Ja	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	Ja	
Kompetanse		
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	Ja	
Eventuelt		
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	Ja	
Informasjon		
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	Ja	
Valg av arbeidsmetode		
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" er fulgt ved feilsøking	Utført	
Rutine "feilsøking under spenning" er fulgt ved feilsøking	Utført	
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" fulgt ved utskifting og mont. av utstyr	Utført	

© 2020 NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstalatør.

NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Risikovurdert av:
21.12.2020



Jo Skattum

© 2020 NELFO

Nexans varmekabler

Dokumentasjonsark for Nexans varmekabler

Kunde	Fra	Kontakt
83180 - RØRLEGGERHUSET AS RØRLEGGERHUSET AS FRYSJAVEIEN 35 0884 OSLO Org. nr.: 819595712	Elektriker Gruppen AS Oluf Onsumsvei 9 0680 Oslo Org. nr.: NO879899222MVA Avdeling: 483 EIVIND ERTZEID Telefon: 22040404 E-post: post@elektrikergruppen.no VIKTIG!!! Må oppbevares i heledet elektriske anleggets levetid.	post@rorleggerhuset.no

Ordre/dato	Arbeidssted
Ordrenr.: 30095 Dato: 14. november 2020 Saksbehandler: Eivind Sundsbø Ertzeid	PÅL MAGNUS FLATSETH Presidentgata 3 0474 OSLO Boligmappe nr: CMO3232

Beskrivelse	Verdi	Info
Garantiskjema		
Rom	Bad	
Areal(m2)	4,00	
Merkeverdier		
Typebetegnelse(r)	Tkxp/2r	
En-leder/to-leder	To	
Angi metereffekt (W/m)	17,00	
Angi nom.motsand (Ohm)	93,00	
Angi driftspenning (V)	230,00	
Kontrollmåling - Ledermotstand		
Angi målt ledermotstand før installasjon (Ohm)	93,00	
Angi målt ledermotstand før innstøping (Ohm)	92,00	
Angi målt ledermotstand før tilkobling (Ohm)	92,00	
Kontrollmåling- Isolasjonsmotstand		
Angi målt isolasjonsmotstand før installasjon (MOhm)	300,00	
Angi målt isolasjonsmotstand før innstøping (MOhm)	300,00	
Angi målt isolasjonsmotstand før tilkobling (MOhm)	300,00	
Anleggsdata		
Angi montasjedybde (cm)	4,00	
Angi antall elementer/matter installert (stk)	1,00	
Angi installert/oppvarmet areal (m2)	4,00	
Angi flateeffekt oppvarmet areal (W/m2)	150,00	
Angi sikringsstørrelse (A)	10,00	
Angi utløsestrøm for jordfeilvern (<30mA)	30,00	
Angi jording:	Kabel og sluk	
Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved:		
Planlegging (Monteringsanvisning er fulgt, og eier er informert om forutsetningene)	OK	
Montasjen (Monteringsanvisning er fulgt)	OK	
Bruk av beskyttelsesutstyr (Beskriv)	OK	Termostat
Styrings-/reguleringsutrustningen		
Typebetegnelse	Mtouch one	
Følertype	Gulvføler	
Installatør		
Varmekabelanlegget er montert i henhold til Nexans Norway's installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder for bruk av gulvvarmesystemet.	Utført	

© 2020 Nexans

For installatørvirksomheten
20.11.2020



Jo Skattum

© 2020 Nexans

Elsikkerhetsdokumentasjon

Sluttkontroll R1

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Kunde	Fra
83180 - RØRLEGGERHUSET AS RØRLEGGERHUSET AS FRYSJAVEIEN 35 0884 OSLO Org. nr.: 819595712	Elektriker Gruppen AS Oluf Onsumsvei 9 0680 Oslo Org. nr.: NO879899222MVA Avdeling: 483 EIVIND ERTZEID Telefon: 22040404 E-post: post@elektrikergruppen.no VIKTIG!!! Må oppbevares i heledet elektriske anleggets levetid.

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 30095 Dato: 14. november 2020 Saksbehandler: Eivind Sundsbø Ertzeid	PÅL MAGNUS FLATSETH Presidentgata 3 0474 OSLO Boligmappe nr: CMO3232	post@rorleggerhuset.no

Arbeidsbeskrivelse

Dato	Beskrivelse	Inndeling 1	Inndeling 2	Dimensjon 1
22.12.2020	Rehabilitering av bad			
22.12.2020	Trukket 4 stk kurser til fremtidig kjøkken i stue			
22.12.2020	Sikringsskap: ny kurs med jordfeilautomat til vaskemaskin på bad			

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	NEK 400:2018	
Måler nr.		
Byggeår		
Senere utbedret	2020	
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	
Visuell kontroll		
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	Ja	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	Ja	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	Ja	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	Ja	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	Ja	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	Ikke aktuelt	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	Ja	
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?	Ja	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	Ja	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	Ikke aktuelt	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ja	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	Ja	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	Ja	
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	Ikke aktuelt	
Måling/prøving		
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja	

© 2020 NELFO

Beskrivelse	Verdi	Info
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja 300 megaohm	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Ja	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ja	
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	Ikke aktuelt	
Er det kontrollert spenningsfall?	Ja	
Er anlegget funksjonstestet?	Ja	
Er det foretatt polaritetskontroll?	Ikke aktuelt	

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Kontrollert av:
21.12.2020



Jo Skattum

© 2020 NELFO

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 17
PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mai kl. 10:00 og lukker 21. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/17

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. Valg av tillitsvalgt
5. Utbedring av overvann i forbindelse med renovering

Med vennlig hilsen,
Styret i PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

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.

Styrets innstilling

Akira Storm Helgeby er valgt

Forslag til vedtak

Akira Storm Helgeby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Theodor Tveit Husefest er valgt

Forslag til vedtak

Theodor Tveit Husefest 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

Valg av tillitsvalgt

Kandidaten jobber til daglig en koordinerende rolle i en analytisk servicebedrift, der de fungerer som bindeledd mellom kunder, laboratorier og interne team. Arbeidsoppgavene innebærer å håndtere flere parallelle prosesser, sikre god dokumentasjon og følge etablerte prosedyrer. De faglige arbeidsmetodene kan overføres i stor grad til styrearbeidet. Kandidaten jobber mye ut mot entreprenører og har da litt innsikt i hvordan disse jobber – en erfaring som vurderes som relevant i lys av borettslagets kommende fasaderehabilitering.

Kandidaten har akademisk bakgrunn innen naturvitenskap og erfaring fra formidlingsarbeid i felt. De beskrives som nysgjerrige og løsningsorienterte, med interesse for å sette seg inn i nye problemstillinger og kommunisere disse videre til et bredere publikum. Å forstå borettslagets saker og gjøre dem tilgjengelige for beboerne trekkes frem som en motiverende oppgave.

Kandidaten ønsker å bidra til fellesskapet, ser styrearbeid som en læringsmulighet og håper å være en nyttig ressurs for styret.

Innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes for kandidaten

Roller og kandidater

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

- Håkon Fossum Løland

  Ved en feil ble Gina Ranheim Bjerkan valgt inn i styret på ordinær generalforsamling. Hun ønsket ikke å stille, men valgkomiteen har nå funnet en ny kandidat.

Sak 5

Utbedring av overvann i forbindelse med renovering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med renovering av fasader og vinduer har det dukket opp et spørsmål knyttet til håndtering av vann fra tak. Det er en mulighet å inkludere en løsning for å lede vann vekk fra fasader i det pågående renovasjonsprosjektet da arbeidets natur gjør at dette fint kan kombineres. Styret ser dette som en god mulighet til å utrede dagens løsning med avrenning ned mot fasade da dette er en eldre løsning. En mulig løsning vil innebære å etablere renner og fordrøyningsbedd. For å forstå omfanget og få et prisanslag må arbeidet dimensjoneres for å kunne prises av entreprenør.

Styret ønsker å opplyse borettslaget om situasjonen og ønsker støtte til å gjøre en utredning fra fagfolk om beste løsning fremover da dette kommer i tillegg til vedlikehold av fasader og vinduer.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes for vedtaket.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å utrede håndtering av avvann ved å engasjere fagfolk og innhente prising fra entreprenør.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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 18.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.05.26
Selskapsnummer: 17 **Selskapsnavn:** PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Akira Storm Helgeby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Theodor Tveit Husefest er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgt

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Håkon Fossum Løland

_____ _____

Sak 5 Utbedring av overvann i forbindelse med renovering

Styret gis fullmakt til å utrede håndtering av avvann ved å engasjere fagfolk og innhente prising fra entreprenør.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948322358
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mai kl. 10:00 til 21. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 74.

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.

Styrets innstilling
Akira Storm Helgeby er valgt

> **Forslag til vedtak:**
> Akira Storm Helgeby er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Theodor Tveit Husefest er valgt

> **Forslag til vedtak:**
> Theodor Tveit Husefest er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: 17
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgt

Kandidaten jobber til daglig en koordinerende rolle i en analytisk servicebedrift, der de fungerer som bindeledd mellom kunder, laboratorier og interne team. Arbeidsoppgavene innebærer å håndtere flere parallelle prosesser, sikre god dokumentasjon og følge etablerte prosedyrer. De faglige arbeidsmetodene kan overføres i stor grad til styrearbeidet. Kandidaten jobber mye ut mot entreprenører og har da litt innsikt i hvordan disse jobber – en erfaring som vurderes som relevant i lys av borettslagets kommende fasaderehabilitering.

Kandidaten har akademisk bakgrunn innen naturvitenskap og erfaring fra formidlingsarbeid i felt. De beskrives som nysgjerrige og løsningsorienterte, med interesse for å sette seg inn i nye problemstillinger og kommunisere disse videre til et bredere publikum. Å forstå borettslagets saker og gjøre dem tilgjengelige for beboerne trekkes frem som en motiverende oppgave.

Kandidaten ønsker å bidra til fellesskapet, ser styrearbeid som en læringsmulighet og håper å være en nyttig ressurs for styret.

Innstilling
Styrets innstilling er at det stemmes for kandidaten

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Håkon Fossum Løland (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Håkon Fossum Løland

5. Utbedring av overvann i forbindelse med renovering

I forbindelse med renovering av fasader og vinduer har det dukket opp et spørsmål knyttet til håndtering av vann fra tak. Det er en mulighet å inkludere en løsning for å lede vann vekk fra fasader i det pågående renovasjonsprosjektet da arbeidets natur gjør at dette fint kan kombineres. Styret ser dette som en god mulighet til å utrede dagens løsning med avrenning ned mot fasade da dette er en eldre løsning. En mulig løsning vil innebære å etablere renner og fordrøyningsbedd. For å forstå omfanget og få et prisanslag må arbeidet dimensjoneres for å kunne prises av entreprenør.

Styret ønsker å opplyse borettslaget om situasjonen og ønsker støtte til å gjøre en utredning fra fagfolk om beste løsning fremover da dette kommer i tillegg til vedlikehold av fasader og vinduer.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det stemmes for vedtaket.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å utrede håndtering av avvann ved å engasjere fagfolk og innhente prising fra entreprenør.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 53
Antall stemmer mot vedtaket: 5
Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 17
PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 18:00 og lukker 1. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/17

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. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ønske om å bygge ut deler av brannbalkongene, slik at flere får balkonger
7. Forslag om fysisk fremmøte på generalforsamlingen
8. Forslag om innkalling til fysisk møte angående renoveringsprosjekt
9. Forslag om oppdatering av borettslagets husordensregler (1)
10. Forslag om oppdatering av borettslagets husordensregler (2)
11. Forslag om oppdatering av borettslagets husordensregler (3)
12. Forslag om utbetaling av tillegg til styrehonorar
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

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

Jonas Henrik Elfving Christensen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Håkon Fossum Løland

Anne Cathrine Gulbrandsen

Forslag til vedtak

Håkon Fossum Løland og Anne Cathrine Gulbrandsen 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

1. 17 Presidentgaten Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
2. 17 Årsregnskap 2025.pdf
3. 17 Omsatte boliger.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 370 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 370 000,-

Sak 6

Ønske om å bygge ut deler av brannbalkongene, slik at flere får balkonger

Forslag fremmet av:
Elin Haukvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Saken om balkonger har tidligere vært behandlet, jf. protokoll fra årsmøtet 2025, sak 7 - Utredning av balkonger. Det er kjent at borettslaget i 2021 fikk avslag på klage knyttet til fjerning av brannbalkonger og oppføring av nye balkonger.

Dette forslaget gjelder noe annet: en mulig utvidelse av eksisterende brannbalkonger, med montering av balkongdør, slik at de kan fungere som brukbare balkonger. Tilsvarende løsninger finnes allerede hos enkelte boenheter i borettslaget.

Det er altså ikke snakk om å fjerne brannbalkonger eller oppføre helt nye balkonger.

Hvorfor dette bør utredes:

- Flere boenheter har allerede utbygde brannbalkonger. En mer helhetlig og lik løsning kan gi et ryddigere fasadeuttrykk.
- En brukbar balkong med dør gir beboere tilgang til uteplass, noe mange boenheter i dag mangler. Dette kan ha positiv betydning for bokvalitet og trivsel
- Eiendomsmegler har anslått at balkong med balkongdør kan gi betydelig verdiøkning for den enkelte bolig (anslått til opptil ca. 500 000 kr).

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes *mot* dette forslaget.

Borettslaget fikk i 2021 avslag på klage i forbindelse med søknad om å sette opp balkonger. Vedtaket («Vedtak i klagesak - avslag - fjerning brannbalkonger og oppføring nye balkonger - Oslo 225/397») er endelig og kan ikke påklages. I og med at vedtaket er endelig er det ingen grunn til å tro at en ny prosess vil få et annet utfall. En ny søknadsprosess vil også medføre kostnader som borettslaget må stå for. Ved forrige forsøk påløp disse kostnadene seg til anslagsvis kr 250.000,-.

Selv om det åpnes for en mulig utvidelse av brannbalkongene, vil disse fortsatt være definert som brannbalkonger og ikke fullverdige balkonger, og bruk av balkongene skal derfor foregå uten det oppbevares møbler, blomsterpotter etc.

En eiendomsmeglers estimat på økt verdi for de boliger som eventuelt måtte få tilgang til en brannbalkong, mener vi i denne sammenheng ikke et godt argument for å igangsette en utredning. Det tilligger ikke styrets mandat å gjennomføre prosjekter og arbeider med bakgrunn i potensielt fremtidige gevinster for enkelte andelseiere. En eventuell økning i eiendomsverdi tilfaller kun et fåtall andelseiere, og vil kun ha verdi for den andelseier som selger etter at en endring er foretatt.

Det vil antakelig også være nødvendig med 100 % tilslutning på et slikt prosjekt, i og med at de økte kostnadene vil måtte bæres kun av dem som får tilgang til balkongene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret utrede, på et overordnet nivå, om det finnes muligheter for utvidelse av eksisterende brannbalkonger - med balkongdør - som kan gi flere andelseiere tilgang til balkong, uten å komme i konflikt med gjeldende regelverk og tidligere vedtak. Utredningen skal synliggjøre økonomiske konsekvenser, herunder: - Estimerte kostnader ved en eventuell søknadsprosess - Prinsipper for kostnadsfordeling (felleskostnad vs. brukerbetaling) Resultatet legges frem for generalforsamlingen på et senere tidspunkt, uten forpliktelse til videre gjennomføring.

Sak 7

Forslag om fysisk fremmøte på generalforsamlingen

Forslag fremmet av:
Terje Brekke

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller har ikke begrunnet forslaget ytterligere.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes mot dette forslaget.

Det har de siste årene vært svært lav deltakelse (12 – 15 andelseiere) på generalforsamlinger som er gjennomført med fysiske møter. Styret ønsker at flere andelseiere deltar på generalforsamlinger, og erfaringen fra forrige års generalforsamling viser at det er langt større deltakelse ved digital gjennomføring: 114 andelseiere deltok, mot deltakelse fra 20 andelseiere ved forrige fysiske generalforsamling.

Forslag til vedtak

Det foreslås at generalforsamlingen gjennomføres med fysisk fremmøte.

Sak 8

Forslag om innkalling til fysisk møte angående renoveringsprosjekt

Forslag fremmet av:
Terje Brekke

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller har ikke begrunnet forslaget ytterligere.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes for dette forslaget.

Forslag til vedtak

Jeg fremmer forslag om at Styret skal innkalle til et fysisk møte hvor styret og entreprenør legger fram prosjektet, og det blir gitt anledning til andelshaverne å få svare på eventuelle spørsmål. Dette møtet bør legges til første anledning før oppstart av prosjektet.

Sak 9

Forslag om oppdatering av borettslagets husordensregler (1)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det forekommer stadig oftere at avfall fra oppussing blir lagret i iSekk eller tilsvarende løsninger på felles uteområder, selv etter at en slik sekk er fylt opp med avfall. Det er ingen grunn til at avfall skal oppbevares på fellesområder lenger enn absolutt nødvendig, selv om det lagres i nevnte løsning.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes for dette forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås at husordensreglenes kapittel 14 oppdateres til å inneholde retningslinjer for dette. E. Avfall fra oppussing Alt avfall fra oppussing og renovering av leiligheter skal fjernes fra borettslagets fellesområde så snart det lar seg gjøre. Dette gjelder alle former for avfall, også avfall som lagres i "iSekk-løsninger" eller tilsvarende. Slikt avfall skal heller ikke oppbevares på gressplen eller på steder hvor det står til hinder for andre beboere eller slik at fremkommelighet for nødetater hindres.

Sak 10

Forslag om oppdatering av borettslagets husordensregler (2)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det forekommer stadig oftere oppussing av leiligheter som foregår over tid. Formuleringen av dagens husordensregler bør være tydeligere på når man har adgang til å utføre arbeid som medfører støy. Formuleringen bør være tydeligere på at man skal utføre støyende arbeider *enten* mellom kl. 08 og 16 *eller* mellom kl. 16 og 21 på hverdager. I tillegg bør husordensreglene være tydeligere på at støyende arbeider på lørdager kun i de tilfeller arbeidene ikke kan utføres på hverdager.

Forslag til vedtak:
Det foreslås at husordensreglenes kapittel 3 endres fra å inneholde følgende retningslinjer:
"Arbeid som medfører forandring av leilighetene er ikke tillatt uten styrets samtykke. Dette gjelder ikke vanlig oppussing av leilighet. Alt arbeid som medfører arbeidsstøy, for eksempel bruk av drill, bør helst utføres innenfor normal arbeidstid, hverdager mellom klokken 08.00 – 16.00. Hvis dette ikke er mulig kan arbeidet kun foregå mellom klokken 16.00 – 21.00 på hverdager, og mellom klokken 10.00 – 17.00 på lørdager. På søndager, julaften, 1. og 2. juledag, nyttårsaften, 1. nyttårsdag, skjærtorsdag, langfredag, 1. og 2. påskedag, 1. mai, 17. mai og Kristi Himmelfartsdag er arbeidsstøy ikke tillatt."
til å inneholde følgende retningslinjer:
"Arbeid som medfører forandring av leilighetene er ikke tillatt uten styrets samtykke. Dette gjelder ikke vanlig oppussing av leilighet. Alt arbeid som medfører arbeidsstøy, for eksempel bruk av drill, bør helst utføres innenfor normal arbeidstid, på hverdager mellom klokken 08.00 – 16.00. Hvis dette ikke er mulig kan arbeidet kun foregå mellom klokken 16.00 – 21.00 på hverdager, og mellom klokken 10.00 – 17.00 på lørdager. Det gis dermed ikke adgang til å utføre støyende arbeider fra kl. 08 til kl. 21. Støyende arbeider på lørdager skal kune

forekomme hvis det er absolutt nødvendig. På søndager, julaften, 1. og 2. juledag, nyttårsaften, 1. nyttårsdag, skjærtorsdag, langfredag, 1. og 2. påskedag, 1. mai, 17. mai og Kristi Himmelfartsdag er arbeidsstøy ikke tillatt."

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes for dette forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar forslaget slik som beskrevet over.

Sak 11

Forslag om oppdatering av borettslagets husordensregler (3)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak:
Det foreslås at husordensreglenes kapittel 7 endres fra å inneholde følgende informasjon:
"Vaktmester har kontor i kjelleren i Oskar Braatens gate 26. Vaktmesters arbeidstid, telefonnummer og e-postadresse finnes på oppslagstavlene i hver oppgang. Vaktmester kan også kontaktes ved å legge beskjeder i hans postkasse utenfor Oskar Braatens gt. 26."
til å inneholde følgende informasjon:
"Vaktmester har kontor i kjelleren i Oskar Braatens gate 26. Vaktmesters kontaktinformasjon finnes tilgjengelig for beboere på borettslagets elektroniske informasjonsportal eller nettsider."

Det foreslås at husordensreglenes kapittel 10 endres fra å inneholde følgende informasjon:
"Borettslaget har ansvaret for å merke ringeklokkene og postkassene med navn. Beboer fyller ut skjema som legges i vaktmesterens postkasse utenfor Oskar Braatens gate 26. Boder i kjeller og på loft skal være merket med leilighetens nummer. Den enkelte andelseier har ansvaret for dette. Lofts- og kjellerboder skal for øvrig holdes låst."
til å inneholde følgende informasjon:
"Borettslaget har ansvaret for å merke ringeklokkene og postkassene med navn. Beboer bestiller selv postkasseskilt etter beskrivelse oppgitt på innsiden av postkassens dør. Ved behov for endring av navn på ringeklokke kontaktes vaktmester om dette på e-post. Boder i kjeller og på loft skal være merket med leilighetens nummer. Den enkelte andelseier har ansvaret for dette. Lofts- og kjellerboder skal for øvrig holdes låst."

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes for dette forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar forslaget slik som beskrevet over.

Sak 12

Forslag om utbetaling av tillegg til styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har det siste året opplevd en økt arbeidsbelastning i forbindelse med planleggingen av den forestående utskiftingen av vinduer og rehabilitering av fasaden. Arbeidet har bestått i forberedelser av underlag til søknad til Plan – og bygningsetaten, møter med arkitekt og prosjektleder hos Multiconsult og gjennomgang og vurdering av mulige løsninger. Deler av møtevirksomheten har måttet gjennomføres i arbeidstiden til styremedlemmene. Det har også gått med en del ekstra tid til kommunikasjon med beboere i forbindelse med prosjektet.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det stemmes for dette forslaget.

Forslag til vedtak
Det utbetales for styreåret 2025/2026 et tillegg til styrehonoraret på 20 % av ordinært styrehonorar. Beløpet utgjør kr 74.000,-.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Akira Storm Helgeby

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

- Gina Ranheim Bjerkan
- Mathias Andreassen

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Akira Storm Helgeby

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

- Mathias Andreassen

Styrets årsrapport

Generelle oppgaver og aktiviteter

For styret er det gjennom et år en rekke faste oppgaver som utføres. Det avholdes styremøte 1 gang pr. måned, kommunikasjon med forretningsfører, oppfølging av leverandører og avtaler, kommunikasjon med eiendomsmeglere og mulige boligkjøpere. I det daglige er det også kommunikasjon med andelseiere, om et nokså bredt spekter av spørsmål og problemstillinger. Omfanget av disse oppgavene varierer fra måned til måned, og vi forsøker å besvare henvendelser så raskt som mulig.

Henvendelser om støy fra naboer i enkelte oppganger er dessverre gjentakende. Det har det siste året foregått mer oppussing enn tidligere, og dette har dessverre medført noe mer støy og noen flere klager og henvendelser fra irriterte naboer. Styret mener at det beste er at beboere selv henvender seg til naboer som støyer, erfaringen er at dette har bedre effekt enn at styret i første omgang gjør dette.

Oppgradering av elektrisk anlegg i fellesområder

Etter inngåelse av ny rammeavtale med Storm Elektro har vi fått bistand til en kontroll av det elektriske anlegget i kjellere og fellesområder, inkludert termisk fotografering av tavler. Kontrollen er utført av 3.-part, og ikke Storm Elektro selv. Rapporten etter denne sjekken avdekket at det er en hel del som må eller bør rettes opp. Omtrent 50 % av disse punktene er utbedret i løpet av 2025. Det er planlagt at det resterende skal planlegges for utførelse i 2026.

Sentralfyring

Det oppsto også i høst utfordringer med å få varme i radiatorene i en del leiligheter da fyringen ble satt på. Styret og særlig vaktmester fikk en del henvendelser fra andelseiere som hadde utfordringer med å få tilstrekkelig varme i radiatorer. Erfaringen var at brorparten av disse henvendelsene kunne vært unngått ved lufting og tilhørende tiltak på radiatorer som kan utføres av andelseier selv – det finnes gode beskrivelser av dette på Vibbo.

Oppfølging av leverandører og avtaler

Dette er som nevnt en del av løpende oppgaver i styret. I år har det i hovedsak bestått i kontroll av fakturaer, oppfølging av fremdrift og innhold i avtaler og tettere oppfølging av leverandører som ikke overholder det som er lovet.

Styret har over noe tid vært misfornøyd med kvaliteten og prisene på tjenesten Rørlegger Sentralen AS har utført gjennom rammeavtalen vi har med dem. Vi opplever bl.a. at oppfølging og tilbakemelding er altfor dårlig, og at prisene er høyere enn andre aktører i markedet kan gi og det er heller ingen transparens på innkjøpspriser/margin på deler og utstyr. Fra 01.01.2026 har styret inngått serviceavtale med Andenæs VVS. En serviceavtale inneholder en årlig kontroll av bl.a. fyringsanlegget, i tillegg til en vanlig rammeavtale. Borettslagets andelseiere får gjennom denne avtalen tilgang til rabatterte priser hos Andenæs VVS.

Oppfølging av utleie

I løpet av også dette året har styret arbeidet med oppfølging av utleie av leiligheter i borettslaget. Det har blitt avdekket noen ureglementerte utleieforhold, både langvarige og korttidsutleie (f.eks. AirBnb), men hovedinntrykket er at reglementet overholdes i større grad nå enn tidligere. Denne oppfølgingen tar i perioder en del tid, men styret mener at dette er noe som er viktig å følge opp av hensyn til bomiljøet i borettslaget.

Oppgradering av video-overvåking

Styret har vedtatt at anlegget vi har for video-overvåking skal oppgraderes, da dette er en gammel løsning som i perioder ikke lagrer opptak av video fra oppgangene. Oppgradering utføres i april 2026.

Vinduer og fasade

Styret har vedtatt utskifting av vinduer og rehabilitering av fasaden i borettslaget. Mer informasjon om dette vil bli delt så fort flere detaljer er på plass. Multiconsult er engasjert til å bistå med anbudsprosess, kontrahering av

entreprenør og prosjektgjennomføring. Søknad til Plan- og bygningsetaten ble sendt i begynnelsen mars 2026, og vi forventer at valg av entreprenør vil være gjort i løpet av april eller mai 2026. Etter at entreprenør er valgt vi, så snart det er praktisk mulig, gjennomføre et beboermøte hvor mer detaljert informasjon om prosjektet vil bli presentert. Styret vil også forsøke å oppdatere om fremdrift til andelseiere via Vibbo.

Til generalforsamlingen i Presidentgaten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Presidentgaten Borettslag som 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 rettvisende 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

Oslo, 25. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

PRESIDENTGATEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948322358, KLIENTNR. 17

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 713 383**	**3 082 174**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 307 107	1 801 389
Tilbakeføring av avskrivning	15	13 084	6 541
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-39 248
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 196 415	-1 123 952
Innsk. øremerk. bankkto		-11 998	-13 521
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 111 777**	**631 209**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 825 161**	**3 713 383**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 233 807	4 142 215
Kortsiktig gjeld		-408 646	-428 831
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 825 161**	**3 713 383**

Document ID 09222115557570907030

PRESIDENTGATEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948322358, KLIENTNR. 17

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 757 101	9 317 236	9 778 000	12 080 000
Vaskeri	9	20 100	60 709	0	0
Andre inntekter	3	57 460	178 769	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 834 661**	**9 556 714**	**9 778 000**	**12 080 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-397 394	-394 660	-436 000	-441 000
Styrehonorar	5	-370 000	-369 600	-370 000	-370 000
Avskrivninger	15	-13 084	-6 541	-6 500	-6 500
Revisjonshonorar	6	-15 750	-14 375	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-261 560	-251 500	-265 000	-276 925
Konsulenthonorar		-39 813	-88 743	-150 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-628 273	-807 965	-592 000	-593 500
Forsikringer		-681 354	-634 396	-713 000	-760 000
Kommunale avgifter	8	-1 828 577	-1 654 528	-1 870 500	-1 917 500
Energi/fyring	10	-1 899 968	-2 047 236	-2 110 000	-2 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-554 016	-554 016	-554 016	-555 000
Andre driftskostnader	11	-526 840	-525 882	-584 137	-611 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 216 628**	**-7 349 442**	**-7 666 153**	**-7 747 075**
DRIFTSRESULTAT		**2 618 033**	**2 207 272**	**2 111 847**	**4 332 925**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	127 632	118 342	0	0
Finanskostnader	13	-438 558	-524 225	-456 000	-3 316 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-310 926**	**-405 883**	**-456 000**	**-3 316 000**
ÅRSRESULTAT		**2 307 107**	**1 801 389**	**1 655 847**	**1 016 925**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		2 307 107	1 801 389		

PRESIDENTGATEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948322358, KLIENTNR. 17

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	28 921 893	28 921 893
Tomt		26 000	26 000
Andre varige driftsmidler	15	19 624	32 708
Øremerkede bankinnskudd		505 060	419 983
SUM ANLEGGSMIDLER		**29 472 577**	**29 400 584**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 444	10 442
Andre kortsiktige fordringer	16	11 016	0
Driftskonto OBOS-banken		1 180 700	1 130 252
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 881	12 507
Sparekonto OBOS-banken		4 023 766	2 989 014
SUM OMLØPSMIDLER		**5 233 807**	**4 142 215**
SUM EIENDELER		**34 706 384**	**33 542 798**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 231 * 100		23 100	23 100
Opptjent egenkapital		26 612 810	24 305 703
SUM EGENKAPITAL		**26 635 910**	**24 328 803**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 993 255	8 189 670
Borettsinnskudd	18	151 425	151 425
Avsetning bomiljøtiltak	19	470 733	397 654
Annen langsiktig gjeld	19	46 415	46 415
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 661 828**	**8 785 164**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		343 814	368 821
Skyldige offentlige avgifter	20	22 289	24 112
Påløpte renter		2 065	2 663
Annen kortsiktig gjeld	21	40 478	33 236
SUM KORTSIKTIG GJELD		**408 646**	**428 831**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 706 384**	**33 542 798**

Document ID 09222115557570907030

Pantstillelse	22	103 213 325	35 213 325
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2026
Styret i Presidentgaten Borettslag

Jonas Christensen	Claus Havelund Rasmussen	Theodor Tveit Husefest
Nina Kausland	John Magnus Krohn	

Document ID 09222115557570907030

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
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

Felleskostnader	9 252 684
Forretningslokale	467 580
Leie	36 837
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 757 101**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie Telia	55 000
Nøkler	2 460
SUM ANDRE INNTEKTER	**57 460**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-265 074
Annen lønn, ikke feriepenger	-5 396
Påløpte feriepenger	-33 134
Arbeidsgiveravgift	-94 654
Refusjon sykepenger	2 264
Yrkesskadeforsikring	-1 400

SUM PERSONALKOSTNADER	**-397 394**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-370 000
SUM STYREHONORAR	**-370 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-271 775
Drift/vedlikehold VVS	-87 559
Drift/vedlikehold elektro	-178 529
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-74 405
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 419
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 737
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-799
Kostnader dugnader	-1 050
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-628 273**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-13 803
Vann- og avløpsgebyr	-1 255 832
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-558 699
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 828 577**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	20 100
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**20 100**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-107 465
Fjernvarme	-1 792 503
SUM ENERGI / FYRING	**-1 899 968**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-30 603
Håndverktøy	-20 210
Diverse utstyr	-944
Annet driftsmateriale	-1 829
Lyspærer og sikringer	-2 888
Vakthold	-17 937
Renhold ved firmaer	-324 192
Snørydding	-55 136
Andre driftskostnader	-6 889
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 849
Andre kontorkostnader	-988
Telefon, annet	-4 712
Kontingenter	-46 200
Bank- og kortgebyr	-2 964
Velferdskostnader	-500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-526 840**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 138
Renter av sparekonto i OBOS-banken	124 486
Andre renteinntekter	8
SUM FINANSINNTEKTER	**127 632**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-438 558
SUM FINANSKOSTNADER	**-438 558**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	5 314 093
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	23 607 800
SUM BYGNINGER	**28 921 893**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2018	67 500	
Avskrevet tidligere	-67 499	
Avskrevet i år	-1	
		0
Sykkelstativ		
Tilgang 2024	39 248	
Avskrevet tidligere	-6 541	
Avskrevet i år	-13 083	
		19 624

Document ID 09222115557570907030

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**19 624**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-13 084**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatte felleskostnader fakturert i januar 2026	11 016
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**11 016**

NOTE 17
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,39 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-22 475 000	
Nedbetalt tidligere	14 285 330	
Nedbetalt i år	1 196 415	
		-6 993 255
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 993 255**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-151 425
SUM BORETTSINNSKUDD	**-151 425**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum	-39 415
Avsetning bomiljøtiltak	-470 733
Andre innskudd	-7 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-517 148**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-10 881
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 408
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-22 289**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-33 134
Annen kortsiktig gjeld	-7 344
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-40 478**

NOTE 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	151 425
Pantelån	6 993 255

TOTALT	**7 144 680**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	28 921 893
Tomt	26 000
TOTALT	**28 947 893**

AKSJEKAPITAL

Document ID 09222115557570907030

OMSATTE BOLIGER I 2024 OG 2025

Presidentgaten Borettslag

Vær oppmerksom på at andel fellesgjeld ikke er ivaretatt i prisen.

2025		
Antall solgte boliger	**Areal**	**Gjennomsnittspris**
25	Over 45 kvm	kr. 5 050 400
17	Under 45 kvm	kr. 4 477 353

Totalt solgt 42 boliger i 2025.

2024		
Antall solgte boliger	**Areal**	**Gjennomsnittspris**
9	Over 45 kvm	kr. 4 796 666
6	Under 45 kvm	kr. 4 483 333

Totalt solgt 15 boliger i 2024.

Sammenligning 2025 mot 2024

Areal	Antall 2025	Antall 2024	Endring antall	Snittpris 2025	Endring snittpris (%)
Over 45 kvm	25	9	+16	kr. 5 050 400	+5.3%
Under 45 kvm	17	6	+11	kr. 4 477 353	-0.1%

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 28.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.05.26
Selskapsnummer: 17 **Selskapsnavn:** PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jonas Henrik Elfving Christensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Håkon Fossum Løland og Anne Cathrine Gulbrandsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 370 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Ønske om å bygge ut deler av brannbalkongene, slik at flere får balkonger

Generalforsamlingen ber styret utrede, på et overordnet nivå, om det finnes muligheter for utvidelse av eksisterende brannbalkonger - med balkongdør - som kan gi flere andelseiere tilgang til balkong, uten å komme i konflikt med gjeldende regelverk og tidligere vedtak. Utredningen skal synliggjøre økonomiske konsekvenser, herunder: - Estimerte kostnader ved en eventuell søknadsprosess - Prinsipper for kostnadsfordeling (felleskostnad vs. brukerbetaling) Resultatet legges frem for generalforsamlingen på et senere tidspunkt, uten forpliktelse til videre gjennomføring.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag om fysisk fremmøte på generalforsamlingen

Det foreslås at generalforsamlingen gjennomføres med fysisk fremmøte.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag om innkalling til fysisk møte angående renoveringsprosjekt

Jeg fremmer forslag om at Styret skal innkalle til et fysisk møte hvor styret og entreprenør legger fram prosjektet, og det blir gitt anledning til andelshaverne å få svare på eventuelle spørsmål. Dette møtet bør legges til første anledning før oppstart av prosjektet.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag om oppdatering av borettslagets husordensregler (1)

Det foreslås at husordensreglenes kapittel 14 oppdateres til å inneholde retningslinjer for dette. E. Avfall fra oppussing Alt avfall fra oppussing og renovering av leiligheter skal fjernes fra borettslagets fellesområde så snart det lar seg gjøre. Dette gjelder alle former for avfall, også avfall som lagres i "iSekk-løsninger" eller tilsvarende. Slikt avfall skal heller ikke oppbevares på gressplen eller på steder hvor det står til hinder for andre beboere eller slik at fremkommelighet for nødetater hindres.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag om oppdatering av borettslagets husordensregler (2)

Generalforsamlingen vedtar forslaget slik som beskrevet over.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Forslag om oppdatering av borettslagets husordensregler (3)

Generalforsamlingen vedtar forslaget slik som beskrevet over.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Forslag om utbetaling av tillegg til styrehonorar

Det utbetales for styreåret 2025/2026 et tillegg til styrehonoraret på 20 % av ordinært styrehonorar. Beløpet utgjør kr 74.000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Akira Storm Helgeby

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Gina Ranheim Bjerkan

☐ Mathias Andreassen

Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Akira Storm Helgeby

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Mathias Andreassen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948322358
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 18:00 til 1. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 96.

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:**
> Jonas Henrik Elfving Christensen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Håkon Fossum Løland

Anne Cathrine Gulbrandsen

> **Forslag til vedtak:**
> Håkon Fossum Løland og Anne Cathrine Gulbrandsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 370 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 370 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ønske om å bygge ut deler av brannbalkongene, slik at flere får balkonger

Fremmet av: Elin Haukvik

Bakgrunn

Saken om balkonger har tidligere vært behandlet, jf. protokoll fra årsmøtet 2025, sak 7 - Utredning av balkonger. Det er kjent at borettslaget i 2021 fikk avslag på klage knyttet til fjerning av brannbalkonger og oppføring av nye balkonger.

Dette forslaget gjelder noe annet: en mulig utvidelse av eksisterende brannbalkonger, med montering av balkongdør, slik at de kan fungere som brukbare balkonger. Tilsvarende løsninger finnes allerede hos enkelte boenheter i borettslaget.

Det er altså ikke snakk om å fjerne brannbalkonger eller oppføre helt nye balkonger.

Hvorfor dette bør utredes:

- Flere boenheter har allerede utbygde brannbalkonger. En mer helhetlig og lik løsning kan gi et ryddigere fasadeuttrykk.
- En brukbar balkong med dør gir beboere tilgang til uteplass, noe mange boenheter i dag mangler. Dette kan ha positiv betydning for bokvalitet og trivsel
- Eiendomsmegler har anslått at balkong med balkongdør kan gi betydelig verdiøkning for den enkelte bolig (anslått til opptil ca. 500 000 kr).

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det stemmes *mot* dette forslaget.

Borettslaget fikk i 2021 avslag på klage i forbindelse med søknad om å sette opp balkonger. Vedtaket («Vedtak i klagesak - avslag - fjerning brannbalkonger og oppføring nye balkonger - Oslo 225/397») er endelig og kan ikke påklages. I og med at vedtaket er endelig er det ingen grunn til å tro at en ny prosess vil få et annet utfall. En ny søknadsprosess vil også medføre kostnader som borettslaget må stå for. Ved forrige forsøk påløp disse kostnadene seg til anslagsvis kr 250.000,-.

Selv om det åpnes for en mulig utvidelse av brannbalkongene, vil disse fortsatt være definert som brannbalkonger og ikke fullverdige balkonger, og bruk av balkongene skal derfor foregå uten det oppbevares møbler, blomsterpotter etc.

En eiendomsmeglers estimat på økt verdi for de boliger som eventuelt måtte få tilgang til en brannbalkong, mener vi i denne sammenheng ikke et godt argument for å igangsette en utredning. Det tilligger ikke styrets mandat å gjennomføre prosjekter og arbeider med bakgrunn i potensielt fremtidige gevinster for enkelte andelseiere. En eventuell økning i eiendomsverdi tilfaller kun et fåtall andelseiere, og vil kun ha verdi for den andelseier som selger etter at en endring er foretatt.

Det vil antakelig også være nødvendig med 100 % tilslutning på et slikt prosjekt, i og med at de økte kostnadene vil måtte bæres kun av dem som får tilgang til balkongene.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **51**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag om fysisk fremmøte på generalforsamlingen

Fremmet av: Terje Brekke

Forslagsstiller har ikke begrunnet forslaget ytterligere.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det stemmes mot dette forslaget.

Det har de siste årene vært svært lav deltakelse (12 – 15 andelseiere) på generalforsamlinger som er gjennomført med fysiske møter. Styret ønsker at flere andelseiere deltar på generalforsamlinger, og erfaringen fra forrige års generalforsamling viser at det er langt større deltakelse ved digital gjennomføring: 114 andelseiere deltok, mot deltakelse fra 20 andelseiere ved forrige fysiske generalforsamling.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **53**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag om innkalling til fysisk møte angående renoveringsprosjekt

Fremmet av: Terje Brekke

Forslagsstiller har ikke begrunnet forslaget ytterligere.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det stemmes for dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Jeg fremmer forslag om at Styret skal innkalle til et fysisk møte hvor styret og entreprenør legger fram prosjektet, og det blir gitt anledning til andelshaverne å få svare på eventuelle spørsmål. Dette møtet bør legges til første anledning før oppstart av prosjektet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag om oppdatering av borettslagets husordensregler (1)

Det forekommer stadig oftere at avfall fra oppussing blir lagret i iSekk eller tilsvarende løsninger på felles uteområder, selv etter at en slik sekk er fylt opp med avfall. Det er ingen grunn til at avfall skal oppbevares på fellesområder lenger enn absolutt nødvendig, selv om det lagres i nevnte løsning.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det stemmes for dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at husordensreglenes kapittel 14 oppdateres til å inneholde retningslinjer for dette. E. Avfall fra oppussing Alt avfall fra oppussing og renovering av leiligheter skal fjernes fra borettslagets fellesområde så snart det lar seg gjøre. Dette gjelder alle former for avfall, også avfall som lagres i "iSekk-løsninger" eller tilsvarende. Slikt avfall skal heller ikke oppbevares på gressplen eller på steder hvor det står til hinder for andre beboere eller slik at fremkommelighet for nødetater hindres.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag om oppdatering av borettslagets husordensregler (2)

Det forekommer stadig oftere oppussing av leiligheter som foregår over tid. Formuleringen av dagens husordensregler bør være tydeligere på når man har adgang til å utføre arbeid som medfører støy. Formuleringen bør være tydeligere på at man skal utføre støyende arbeider *enten* mellom kl. 08 og 16 *eller* mellom kl. 16 og 21 på hverdager. I tillegg bør husordensreglene være tydeligere på at støyende arbeider på lørdager kun i de tilfeller arbeidene ikke kan utføres på hverdager.

Forslag til vedtak:
Det foreslås at husordensreglenes kapittel 3 endres fra å inneholde følgende retningslinjer:

"Arbeid som medfører forandring av leilighetene er ikke tillatt uten styrets samtykke. Dette gjelder ikke vanlig oppussing av leilighet. Alt arbeid som medfører arbeidsstøy, for eksempel bruk av drill, bør helst utføres innenfor normal arbeidstid, hverdager mellom klokken 08.00 – 16.00. Hvis dette ikke er mulig kan arbeidet kun foregå mellom klokken 16.00 – 21.00 på hverdager, og mellom klokken 10.00 – 17.00 på lørdager. På søndager, julaften, 1. og 2. juledag, nyttårsaften, 1. nyttårsdag, skjærtorsdag, langfredag, 1. og 2. påskedag, 1. mai, 17. mai og Kristi Himmelfartsdag er arbeidsstøy ikke tillatt."
til å inneholde følgende retningslinjer:
"Arbeid som medfører forandring av leilighetene er ikke tillatt uten styrets samtykke. Dette gjelder ikke vanlig oppussing av leilighet. Alt arbeid som medfører arbeidsstøy, for eksempel bruk av drill, bør helst utføres innenfor normal arbeidstid, på hverdager mellom klokken 08.00 – 16.00. Hvis dette ikke er mulig kan arbeidet kun foregå mellom klokken 16.00 – 21.00 på hverdager, og mellom klokken 10.00 – 17.00 på lørdager. Det gis dermed ikke adgang til å utføre støyende arbeider fra kl. 08 til kl. 21. Støyende arbeider på lørdager skal kune forekomme hvis det er absolutt nødvendig. På søndager, julaften, 1. og 2. juledag, nyttårsaften, 1. nyttårsdag, skjærtorsdag, langfredag, 1. og 2. påskedag, 1. mai, 17. mai og Kristi Himmelfartsdag er arbeidsstøy ikke tillatt."

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det stemmes for dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar forslaget slik som beskrevet over.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag om oppdatering av borettslagets husordensregler (3)

Forslag til vedtak:
Det foreslås at husordensreglenes kapittel 7 endres fra å inneholde følgende informasjon:
"Vaktmester har kontor i kjelleren i Oskar Braatens gate 26. Vaktmesters arbeidstid, telefonnummer og e-postadresse finnes på oppslagstavlene i hver oppgang. Vaktmester kan også kontaktes ved å legge beskjeder i hans postkasse utenfor Oskar Braatens gt. 26."
til å inneholde følgende informasjon:
"Vaktmester har kontor i kjelleren i Oskar Braatens gate 26. Vaktmesters kontaktinformasjon finnes tilgjengelig for beboere på borettslagets elektroniske informasjonsportal eller nettsider."

Det foreslås at husordensreglenes kapittel 10 endres fra å inneholde følgende informasjon:
"Borettslaget har ansvaret for å merke ringeklokkene og postkassene med navn. Beboer fyller ut skjema som legges i vaktmesterens postkasse utenfor Oskar Braatens gate 26. Boder i kjeller og på loft skal være merket med leilighetens nummer. Den enkelte andelseier har ansvaret for dette. Lofts- og kjellerboder skal for øvrig holdes låst."
til å inneholde følgende informasjon:
"Borettslaget har ansvaret for å merke ringeklokkene og postkassene med navn. Beboer bestiller selv postkasseskilt etter beskrivelse oppgitt på innsiden av postkassens dør. Ved behov for endring av navn på ringeklokke kontaktes vaktmester om dette på e-post. Boder i kjeller og på loft skal være merket med

leilighetens nummer. Den enkelte andelseier har ansvaret for dette. Lofts- og kjellerboder skal for øvrig holdes låst."

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det stemmes for dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar forslaget slik som beskrevet over.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Forslag om utbetaling av tillegg til styrehonorar

Styret har det siste året opplevd en økt arbeidsbelastning i forbindelse med planleggingen av den forestående utskiftingen av vinduer og rehabilitering av fasaden. Arbeidet har bestått i forberedelser av underlag til søknad til Plan – og bygningsetaten, møter med arkitekt og prosjektleder hos Multiconsult og gjennomgang og vurdering av mulige løsninger. Deler av møtevirksomheten har måttet gjennomføres i arbeidstiden til styremedlemmene. Det har også gått med en del ekstra tid til kommunikasjon med beboere i forbindelse med prosjektet.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det stemmes for dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det utbetales for styreåret 2025/2026 et tillegg til styrehonoraret på 20 % av ordinært styrehonorar. Beløpet utgjør kr 74.000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **22**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Akira Storm Helgeby (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Akira Storm Helgeby

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mathias Andreassen (56 stemmer)
Gina Ranheim Bjerkan (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mathias Andreassen
Gina Ranheim Bjerkan

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Akira Storm Helgeby (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Akira Storm Helgeby

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mathias Andreassen (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mathias Andreassen

HUSORDENSREGLER

for

Presidentgaten Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 24.05.89.

Revidert på generalforsamling
18.05.94/21.05.96/09.05.00/26.04.05/04.05.09/28.04.14/
07.04.21/05.06.23/28.04.26

Presidentgaten Borettslag er borettshavernes eiendom. Det er borettshaverne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene. For å oppnå best mulig forhold mellom beboerne, og for å holde den høyest mulige standard med minst mulig utgifter, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt.

---

1. Ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene og gangene på følgende tidspunkt:

- Natt til hverdag: 22.00 – 07.00
- Natt til lørdag: 23.00 – 08.00
- Natt til søndag og helligdager: 23.00 – 12.00

2. Lydnivå

Lek og støy i trapper og gang er ikke tillatt når det skal være ro i leilighetene, se punkt 1. Musikk, radio, tv og annet må ikke være på et så høyt lydnivå at dette forstyrrer den alminnelige ro og orden.

Musikkøvelser er ikke tillatt uten etter avtale med styret. Det skal søkes om slik tillatelse. I søknaden skal det legges ved tillatelse fra naboer i egen oppgang, samt fra nabooppgangen på den siden man har leilighet. Musikkøvelser er uansett ikke tillatt etter klokken 20.00.

3. Arbeider i leiligheter og fellesrom

Arbeid som medfører forandring av leilighetene er ikke tillatt uten styrets samtykke. Dette gjelder ikke vanlig oppussing av leilighet. Alt arbeid som medfører arbeidstøy, for eksempel bruk av drill, bør helst utføres innenfor normal arbeidstid, på hverdager mellom klokken 08.00 – 16.00. Hvis dette ikke er mulig kan arbeidet kun foregå mellom klokken 16.00 – 21.00 på hverdager, og mellom klokken 10.00 – 17.00 på lørdager. Det gis dermed ikke adgang til å utføre støyende arbeider fra kl. 08 til kl. 21. Støyende arbeider på lørdager skal kunne forekomme hvis det er absolutt nødvendig. På søndager, julaften, 1. og 2. juledag, nyttårsaften, 1. nyttårsdag, skjærtorsdag, langfredag, 1. og 2. påskedag, 1. mai, 17. mai og Kristi Himmelfartsdag er arbeidstøy ikke tillatt

Rutiner for varsling ved støyende arbeid.

- Arbeid skal der mulig varsles minst 7 arbeidsdager i forkant.
- Særlig støyende arbeid skal varsles til alle oppganger i samme bygg (Send varsel til styret/vaktmester så kan de bistå med å spre informasjonen til øvrige oppganger).
- Varsel skal inneholde minst følgende punkter
    - kontakt person på andelseier og ansvarlig håndverker
    - type arbeid som skal gjennomføres
    - planlagt dato for påbegynt og avsluttet arbeid.(der mulig, inkluderes og hvilke tider arbeidet vil skje disse dagene).
- Er det tvil om noe vil kategoriseres som "støyende" skal det varsles.

4. Ventilasjon og lufting

Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftsventiler er forbudt.

Vinduer og dører i fellesareal skal holdes låst

5. Bad, wc, kraner og ledninger

Andelseier har ansvaret for å holde servanter, kraner og liknende i orden. Likeledes plikter enhver leieboer å kjenne plassering for oppgangens stoppekraner, slik at vannet kan stenges raskt ved eventuell lekkasje/ brudd på rør. Stoppekran for hver enkelt oppgang finnes i kjeller og er merket med leilighetsnummer.Spørsmål knyttet til dette kan rettes til vaktmester.

6. Skader

Dersom det oppstår skade på eiendommen er det viktig å kontakte forsikringsselskapet raskt. Forsikringsavdelingen i OBOS kan bistå i slike tilfeller. Ved henvendelse til styret skal dette skje skriftlig. Vaktmester, og representanter fra styret, kan også være behjelpelig i slike tilfeller.

7. Vaktmester

Vaktmester har kontor i kjelleren i Oskar Braatens gate 26. Vaktmesters kontaktinformasjon finne tilgjengelig for beboere på borettslagets elektroniske informasjonsportal eller nettside

8. Balkonger

Åpen ild med for eksempel fakkelbokser og liknende, samt all form for grilling er forbudt.
Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller fuglekasse. Eventuelle blomsterkasser skal være hvite med svarte beslag.
På grunn av brannsikkerheten er det ikke tillatt å skille balkongene fra hverandre med skillevegger eller liknende.

9. Antenner

Utvendig montering/ oppsetting av egne radio og tv-antenner/ parabolantenner er ikke tillatt.

10. Merking av ringeklokke, postkasse og boder

Borettslaget har ansvaret for å merke ringeklokkene og postkassene med navn. Beboer bestiller selv postkasseskilt eter beskrivelse oppgitt på innsiden av postkassens dør. Ved behov for endring av navn på ringeklokke kontaktes vaktmester om dette på e-post. Boder i kjeller og på loft skal være merket med leilighetens nummer. Den enkelte andelseier har ansvaret for dette. Lofts- og kjellerboder skal for øvrig holdes låst.

11. Fellesrom

Barnevogner, sykler, ski og liknende må ikke plasseres i trapper, trapperom eller kjellernedganger. Bruk dertil bestemte boder, se punkt 17 om parkering. Det er heller ikke tillatt å plassere møbler og annet i kjellernedganger eller andre fellesrom. Styret kan besørge slike ting fjernet for beboers regning og/eller kaste dette.

12. Vaskerier og tørkeplasser

Det er utarbeidet egne regler for bruk av vaskerier og tørkeplasser. Disse finnes oppslått i vaskeriene. Se for øvrig punkt 13B i husordensreglene.
Det gjøres oppmerksom på at brukere av maskinene kan gjøres økonomisk ansvarlige for skader som oppstår på grunn av uforsvarlig bruk.

Beboere kan reservere vasketid ved hjelp av hengelås på tavlen. Det er kun tillatt med en hengelås for hver leilighet. Denne skal merkes med leilighetens nummer. Låser som ikke er merket, eller som ikke har lov til å henge der, vil bli fjernet.

A. Vasketider:

Mandag – lørdag

Kl	08.00 – 12.00	12.00 – 16.00	16.00 – 19.00	19.00 – 22.00

Søndager

Kl	12.00 – 15.00	15.00 – 18.00	18.00 – 21.00

B. Tørketider:

Tørking i tørkerom følger de oppsatte vasketider.

C. Fellesregler:

Bruk av vaskerier, tørkerom samt tørkebåser er ikke tillatt på skjærtorsdag, langfredag, 1. og 2. påskedag, 1. mai, 17. mai, Kristi Himmelfartsdag, julaften, 1. og 2. juledag, nyttårsaften og 1. nyttårsdag.

Det er ikke tillatt å ta i bruk vaskeri og/eller tørkerom på andres vasketider dersom dette ikke er avtalt på forhånd med den som har vasketid. Beboerne oppfordres til å fjerne hengelåsen dersom vasking allikevel ikke vil foregå til den oppsatte tid. Retten til bruk av tørkerom følger retten til bruk av vaskeriene. Tørkebåsene kan brukes av alle, og er ikke reservert for spesielle oppganger.

Borettslagets vaskerier er naturlig nok forbeholdt til vask av beboernes eget tøy. Vask for andre som ikke har tilhørighet i gården er derfor ikke tillatt.

På grunn av tekniske installasjoner har ingen barn adgang å være i vaskeriene uten følge med voksen. Voksne skal ta ansvar for barn som de har med seg.

Ved eventuelle feil i vaskeriet, vennligst kontakt vaktmester eller rett en skriftlig henvendelse til styret.

13. Renhold av fellesarealene

A. Trappevask/Vaskerier

Borettslaget benytter et rengjøringsselskapet til vasking av alle trappeoppganger samt vaskerier.

B. Loft og kjeller

Loft og kjeller skal rengjøres av vaktmester en gang i halvåret. Øvrig vedlikehold skjer ved felles dugnad.

C. Utearealer

Vi er sammen eiere av borettslagets utearealer. Hver enkelt oppfordres i denne sammenheng til å ta sin del av ansvaret for å holde gården ryddig og pen. Det arrangeres dugnader hver vår, samt ved behov. For øvrig har vaktmester ansvaret for det daglige vedlikehold.

14. Søppel og avfall

Alt søppel og avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i avfallscontaineren. Det er ikke tillatt å kaste søppel utenfor søppelkassene eller i lofts- eller kjellergangene. Det er heller ikke tillatt å plassere søppel midlertidig utenfor egen inngangsdør.

A. Kildesortering av papir
Aviser, ukeblader, reklamebrosjyrer, papp, kartongemballasje, drikkekartonger og andre rene papir-/ papprodukter skal utsorteres og legges i papircontainere som befinner seg på eiendommen.

B. Kildesortering av glass
Beboerne anmodes om å sortere ut flasker, metall og annet glass, og bringe dette ut til de glassigloer som er plassert ved butikklokalet i Presidentgaten 5.

C. Husgeråd-, møbler, kjøleskap, tv, osv.
Større avfall/ søppel, som utrangerte el-artikler, komfyrer, tepper, linoleum og annet materiale og inventar, må beboer fjerne for egen regning, eller oppbevare innenfor eget boareal inntil borettslaget leier inn containere til dette formål. Ryddeaksjoner blir varslet ved oppslag/ rundskriv.

D. Spesialavfall
Beboerne anmodes om å sortere ut spesialavfall som oljeprodukter, maling, lakk, lim, kjemikalier, lysstoffrør, medisinrester, batterier, og produkter merket med retursymboler eller varseletikett med mer.
Det nevnte avfall kan husholdningene uten ekstra betaling kvitte seg med i renholdsverkets miljøstasjoner, som er utplassert på bensinstasjoner. Som spesialavfall regnes avfall som ikke hensiktsmessig kan behandles sammen med forbruksavfall, fordi det kan medføre alvorlige forurensninger eller fare for mennesker eller dyr.

E. Avfall fra oppussing
Alt avfall fra oppussing og renovering av leiligheter skal fjernes fra borettslagets fellesområde så snart det lar seg gjøre. Dette gjelder alle former for avfall, også avfall som lagres i “iSekk-løsninger” eller tilsvarende. Slikt avfall skal heller ikke oppbevares på gressplen eller på steder hvor det står til hinder for andre beboere eller slik at fremkommelighet for nødetater hindres.

15. Røyking

Røyking er bare tillatt i den enkeltes leilighet. Røyking i innvendig fellesareal som kjeller, loft, trappeoppganger og vaskekjeller er forbudt.

16. Uteområdene

Utearealene er felles eie og betyr mye for vår trivsel. Hver enkelt bør derfor føle seg forpliktet til å verne dette området, og hindre hærverk og ødeleggelser.

Det er ikke tillatt å ta ned trær eller busker, bryte grener av dem, rive av barken eller på annen måte skade trær eller blomster.

Plenene er beregnet som bruksplener. Fotballsparking er forbudt, da dette kan påføre gressteppet skader, og virke sjenerende på naboer.

Grilling kan kun foregå på områder hvor borettslaget har lagt til rette for dette.

Det er ikke lov til å mate fugler på borettslagets eiendom. Mating kan skape problemer både for fuglene, miljøet og mennesker i nærområdet, da mat som blir liggende kan bidra til problemer med rotter i området og gi problemer for fuglene i form av sykdomsspredning.

17. Parkering

Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets eiendom. Dette gjelder biler og andre motorkjøretøyer. Unntak gjelder for besøkende med kommunalt godkjent parkeringsmerke for handikappede, samt håndverkere som medbringer verktøy/ deler. Kortere opphold for av- og pålessing er for øvrig tillatt, men må ikke strekke seg ut i tid.
Brudd på disse reglene kan føre til at kjøretøyet blir fjernet for eiers regning og risiko.
Det er egne båser i borettslaget hvor sykler kan parkeres.

18. Dyrehold

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å holde husdyr. Ved særlige forhold har imidlertid beboerne en lovbestemt rett til å ha dyr. Det understrekes at dette bare gjelder i helt spesielle tilfeller. Det må foreligge gode grunner som taler for dyrehold, samtidig som det ikke må være til ulempe for de øvrige beboerne.
Husdyrhold må godkjennes av styret før det tar til. Standard søknadsblankett fåes ved henvendelse til styret. I søknaden skal det legges ved dokumentasjon på at man har god grunn for å ha husdyr, samt godkjenning fra alle beboerne i samme oppgang. Styret vil foreta en helhetlig vurdering av sosiale og velferdsmessige hensyn i hvert enkelt tilfelle.
Særlige ordensregler gjelder for de som eventuelt får tillatelse til å ha dyr. Det forutsettes at eier av dyret kjenner til politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. På borettslagets eiendom skal dyr være i bånd. Ekskrementer som husdyret måtte etterlate seg på området skal fjernes omgående. Eieren er ansvarlig for enhver skade som dyret beviselig påfører personer eller eiendommen i borettslaget. Dersom det kommer berettigede klager over dyreholdet som sjenerer naboer med lukt, bråk eller liknende, er eieren pliktig til å fjerne dyret hvis ikke ordning oppnås på annen tilfredsstillende måte.
Ordensreglene her gjelder også for de som eventuelt måtte ha husdyr på besøk.

19. God og hyggelig bokultur tilsier…

At man varsler naboer hvis man skal ha fest som kanskje kan komme til å sjenere på grunn av høyt lydnivå og ekstra trafikk i gangene.
At vasking av klær samt bruk av tørketrommel inne i hver enkelt leilighet ikke skal skje etter kl. 22.00.

At man ikke banker i radiatorer, rør, gulv eller tak, og/ eller lager lyder som sjenerer godt naboskap.
At man er med på felles dugnader.
At man har en hyggelig opptreden ovenfor sine naboer.

20. Fremleie

Fremleie skal godkjennes av styret før utleie finner sted. Søknad om fremleie fåes ved henvendelse til OBOS. Andelseier plikter å underrette styret umiddelbart når han bytter leietakere eller selv flytter tilbake.
Det presiseres at det fremdeles er andelseieren som står ansvarlig overfor borettslaget. Alle skader eller ulemper borettslaget får som følge av andelseiers videre utleie er således andelseieren fullt ut ansvarlig for.
Fremleie til familiemedlemmer går også inn under disse bestemmelsene.

21. Styret

Styret møtes regelmessig i styrerommet ved Oskar Braatensgate 26.Det finnes også en postkasse hvor man kan legge beskjeder, spørsmål og liknende til styret. Styret forsøker å behandle henvendelser fra beboerne så raskt som mulig, og har som mål å svare på alle skriftlige henvendelser. Alle henvendelser til styret må dateres og underskrives.
Styret gjør oppmerksom på at beskjeder kan bli gitt via oppslagstavlene som henger nede i hver oppgang. Oppslagene bør henge til de blir tatt ned av styret. Dette for at eventuelle nye eiere, eller andelseiere som har vært borte i en periode, har muligheten til å holde seg oppdatert.

Vedtekter

for Presidentgaten borettslag org nr. 948322358.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.05.2006, endret på ordinær generalforsamling den 05.05.2015. Endret på ordinær generalforsamling 07.04.2021. Endret på ordinær generalforsamling 23.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Presidentgaten borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn

under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(7) Andelseiere plikter å skriftlig informere styret om alle former for bruksoverlating, også bruksoverlating som ikke er søknadspliktig. Informasjon om utleie skal formidles til styret før utleien finner sted.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Montering av kjøkkenvifter med avtrekk er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Andelseier har ikke lov til å trekke rør utenfor sin leilighet i forbindelse med oppussing. Dette inkluderer å gå gjennom brannmur i kjeller.

4-4 Kameraovervåkning

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.
(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer, og inntil fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

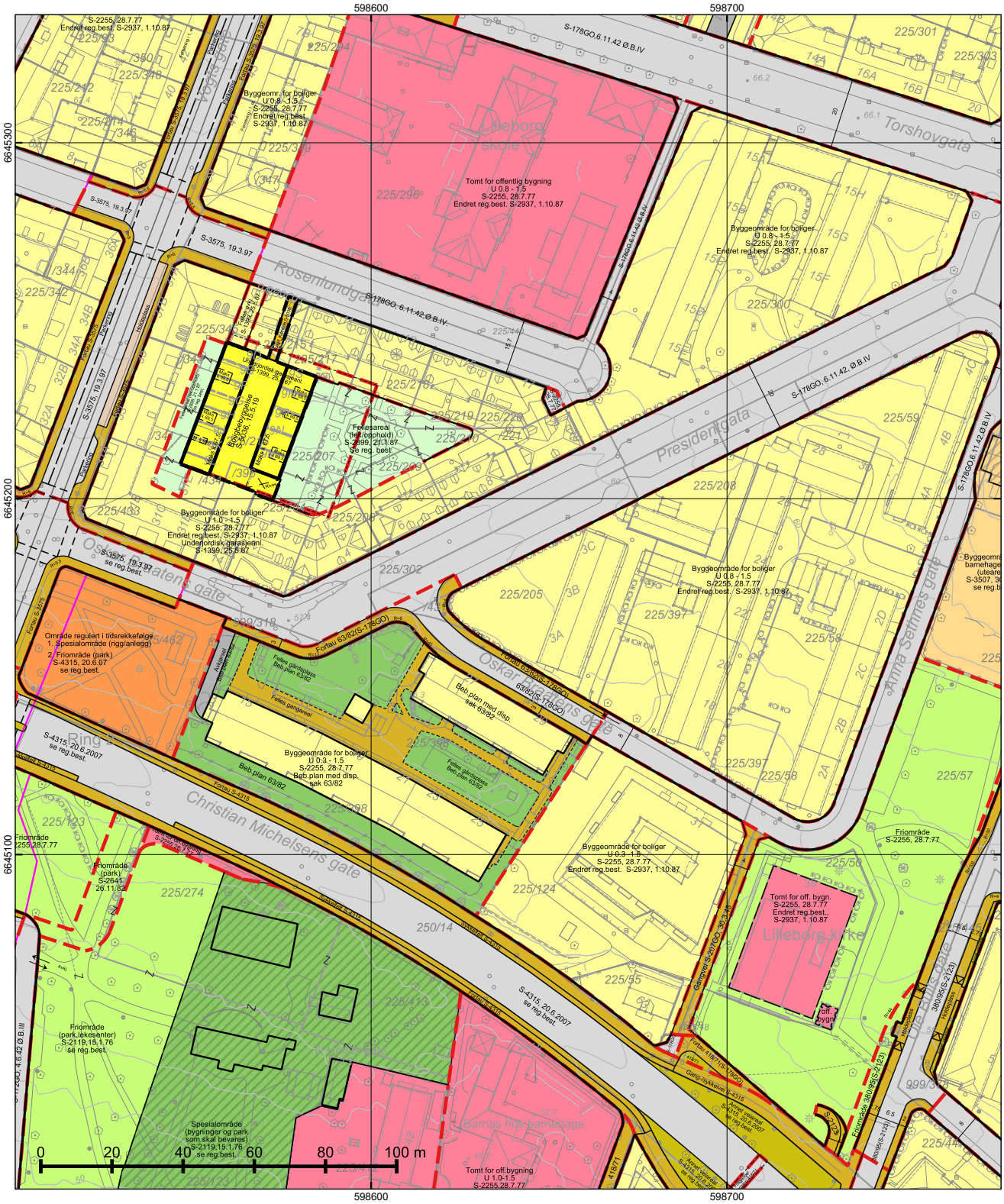
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

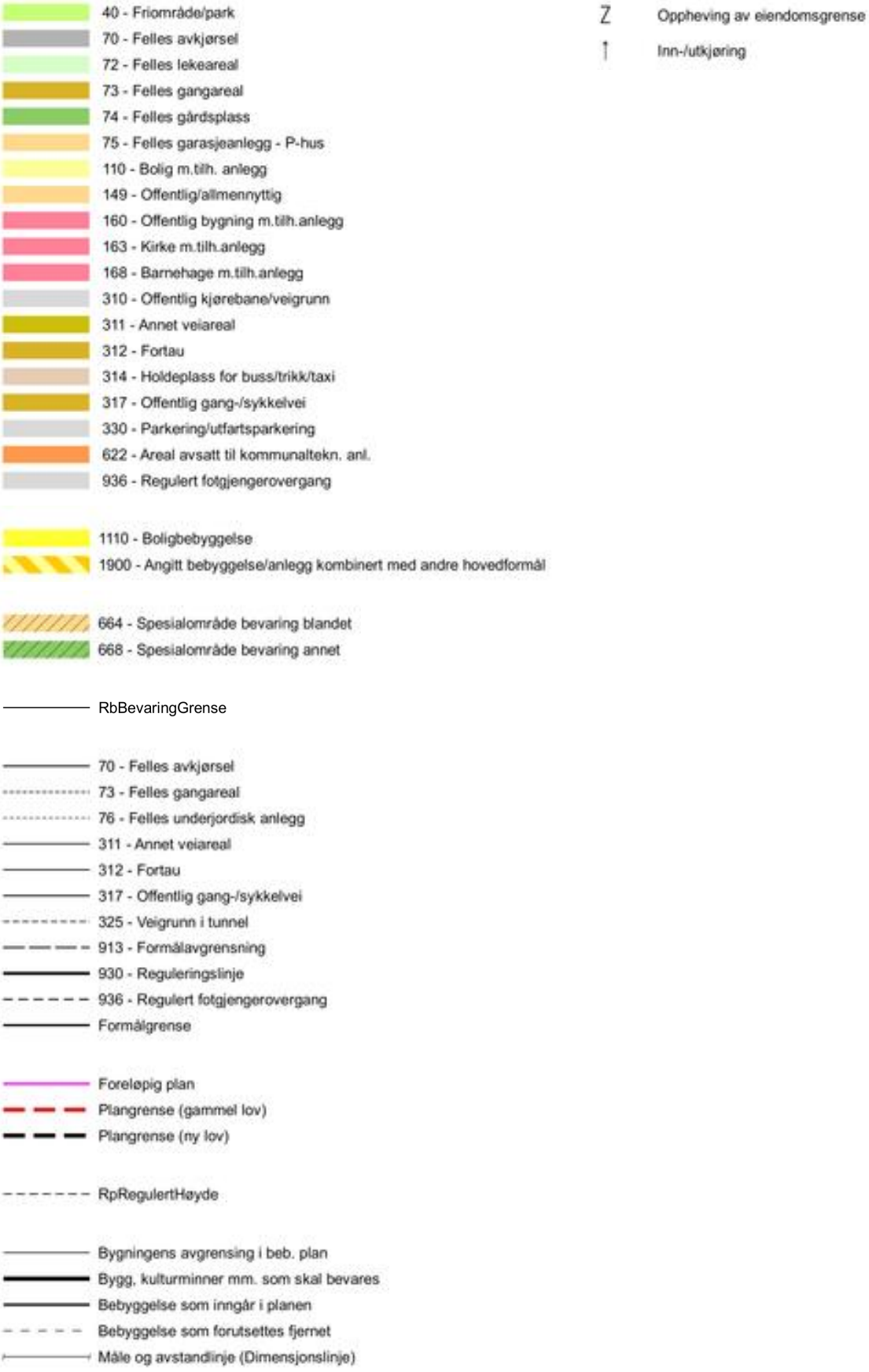
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

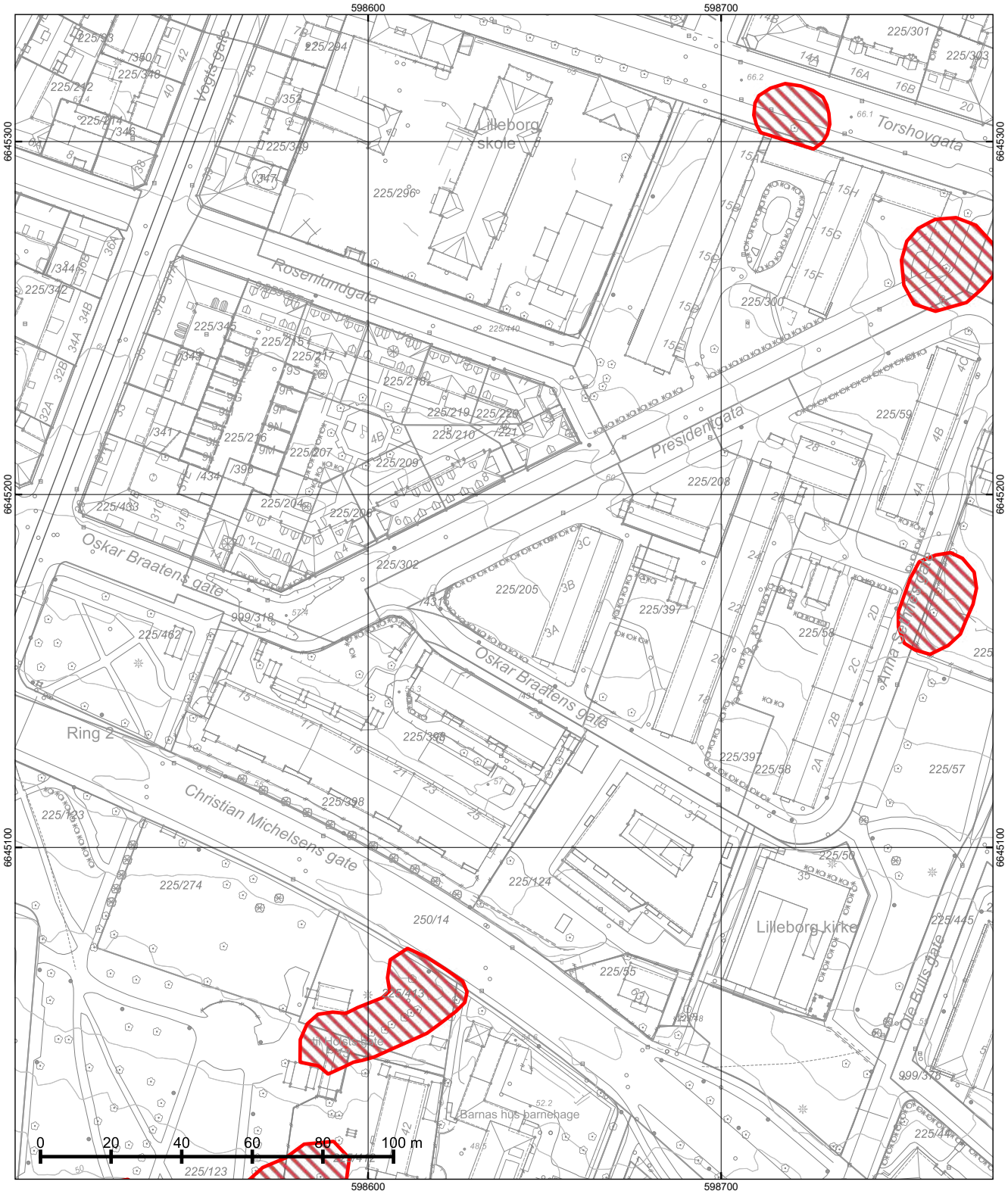
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.


598600
598700
6645300
6645200
6645100
Lilleborg skole
Tomt for offentlig bygning
U 0.8 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.8 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Underjordisk gassledning
S-1396, 25.5.87
Byggeområde for boliger
U 0.3 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Beb.plan med disp. sak 63/82
Beb.plan 63/82
Byggeområde for boliger
U 0.8 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.3 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Tomt for off. bygn.
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,
S-2937, 1.10.87
Lilleborg kirke
Off. bygn.
Tomt for off.bygning
U 1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Barnas hus barnehage
Område regulert i tidsrekkefølge
1. Spesialområde (rigg/anlegg)
2. Friområde (park)
S-4315, 20.6.07
se reg.best.
Friområde
(park)
S-2641
29.11.82
Friområde
(park,lekesenter)
S-2119.15.1.76
se reg.best.
Spesialområde
(bygninger og park
som skal bevares)
S-2119.15.1.76
se reg.best.
Friområde
S-2255, 28.7.77
Friområde
S-2255,28.7.77
Rosenlundgata
Torshovgata
Presidentgata
Oskar Braatens gate
Christian Michelsens gate
Anna Sehmes gate
Ole Ellis gate
Ring 3
S-178GO, 6.11.42 Ø.B.IV
S-3575, 19.3.97
Forhau 63/82(S-178GO)
Gangfelt S-2007(GO-30) 2.06
Gang/sykkelfelt S-4315
Fortau S-4315
Kjørefelt S-4315
Anlegg S-4315
Fortau S-3575
Fortau 418/71(S-178GO)
Gang/sykkelfelt S-2123
Fortau S-2123
Kjørefelt S-2123
Fortau S-2123
Gangfelt S-2123
Anlegg S-2123
Fortau S-2123
Gangfelt S-2123
Fortau S-2123
Gangfelt S-2123
Fortau S-2123
Gangfelt

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

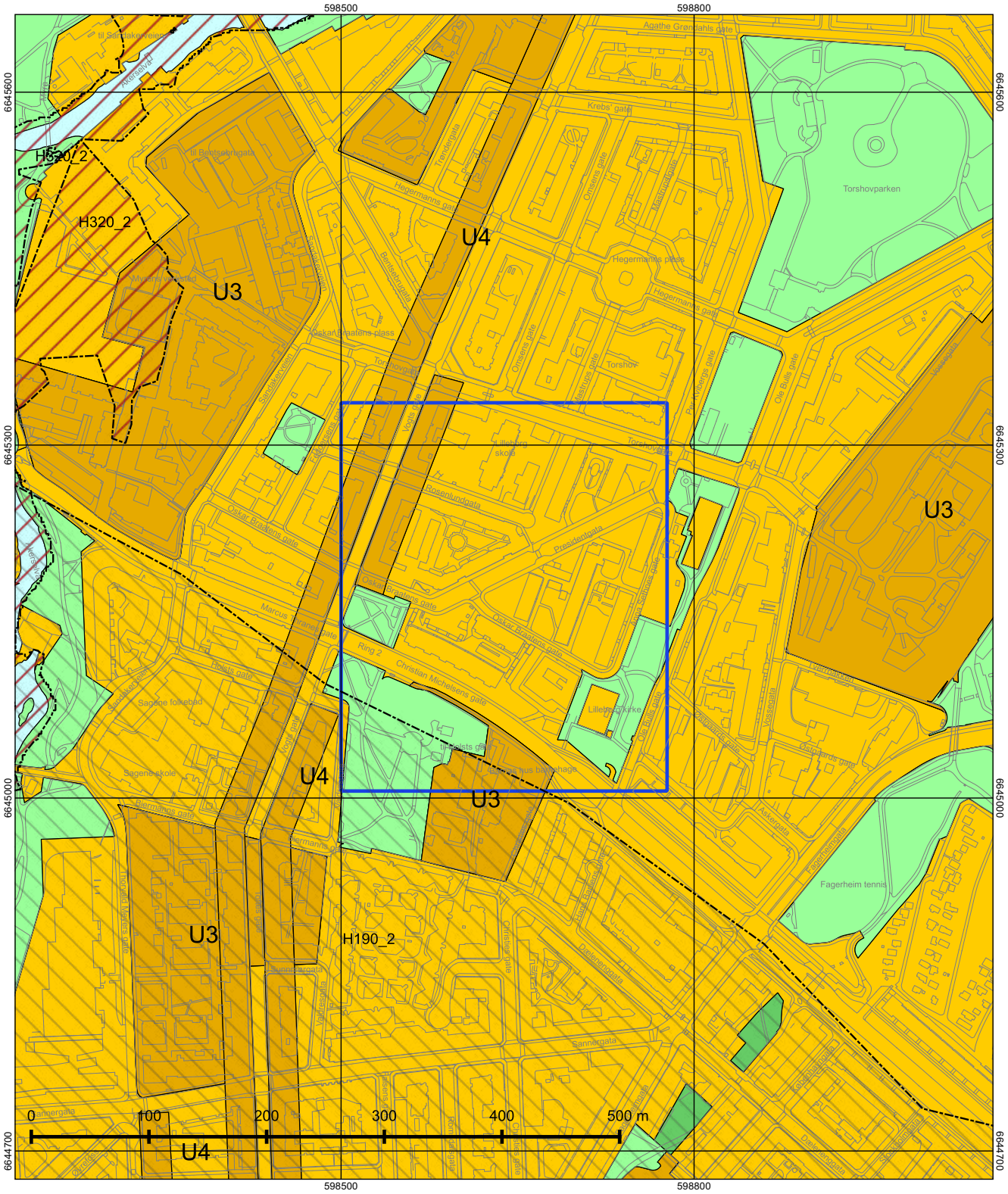
Dato: 14.09.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 336827/ 86539565
Deres ref.: 55528/ VISW@MSNOP
Adresse: PRESIDENTGATA 3A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/205

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 336827/86539565
Deres ref.: 55528/ VISW@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539565
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 225, BNR. 205.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 225, bnr. 205.

GNR. 225 BNR. 205

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.03.1938.

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

2981 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

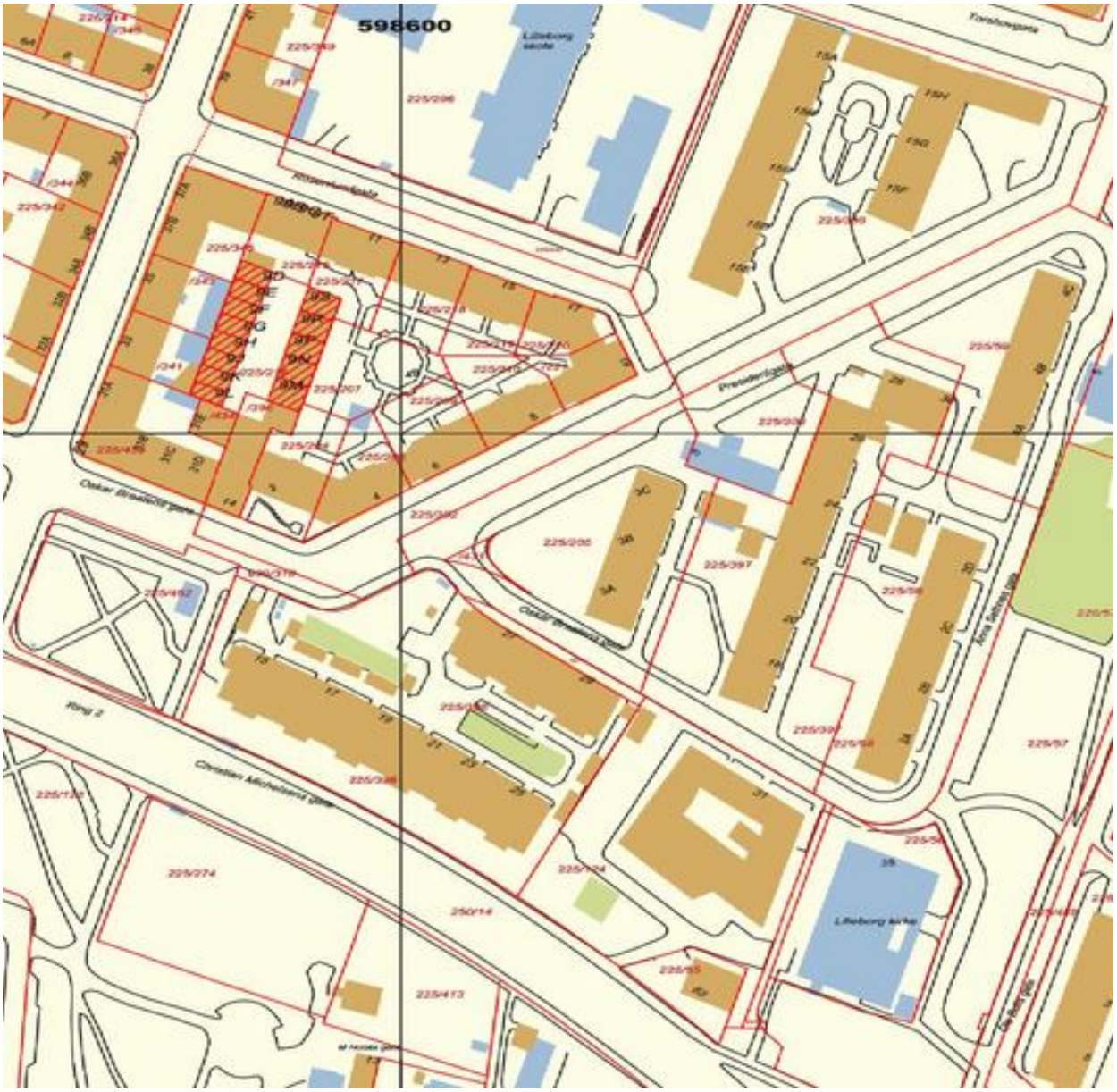
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA


598600
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

absoluttarkitekturas
Vallegata 15b 0454 Oslo 952 30 025 sven@absolutt.no www.absolutt.no

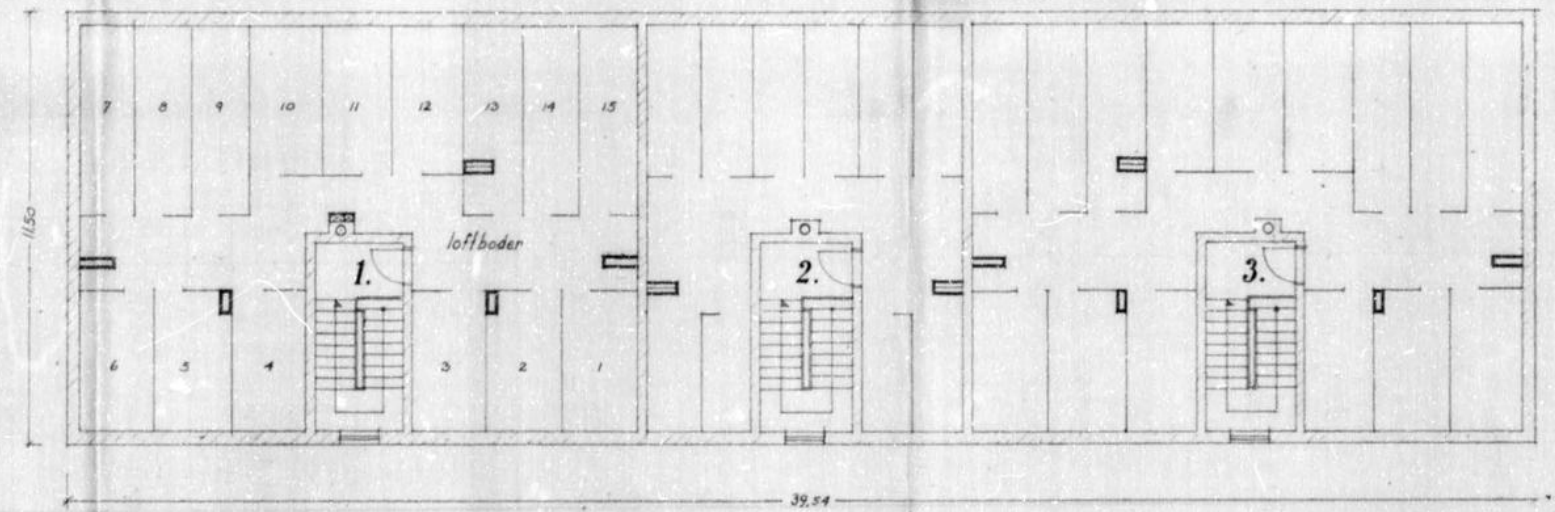
Endret søknad om rammetillatelse **Presidentgaten Borettslag 0474 Oslo**
Presidentgaten 3 225/205 Plan 1 og Plan Typisk etasje 1:100 A3 19.05.20 A3110

plan typisk etasje

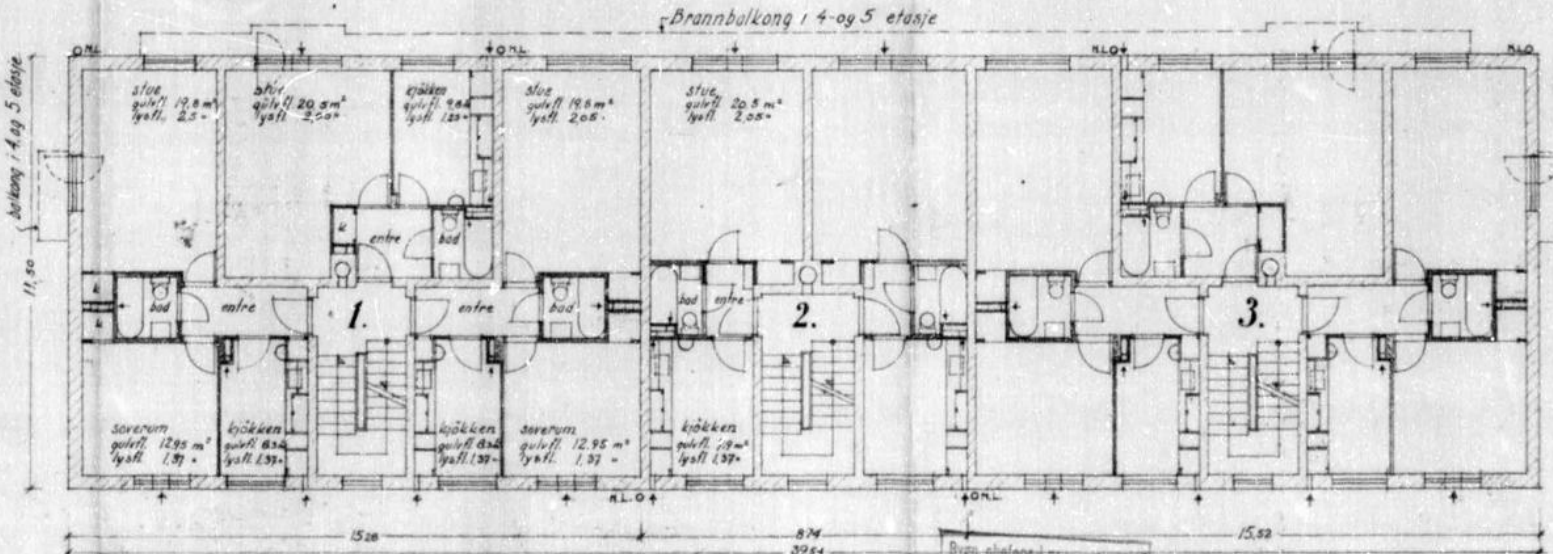
plan 1

NEDFOTOGRAFERT- 13 X

I



loft



typisk etasje
betong
mur
sterk og lettsten

Bygn. ehelanes nr. 2068-27
15 FEB 1927

11. 70

Arb. nr.	Presidentgatens Byggeselskap blokk 1, typisk og loftplan	Målt:	Revidert	Blad nr.
112		1:100	17/11-27	32
Telefon 90129	KLINGENBERG & KLINGENBERG ARKITEKTER M. N. A. L. OSLO	Tegnet: 18/10-27		

199

ANMELDELSE.

11 bl. tegninger.

N.D. Bl.-No. 2063/37 OSLO

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 19 Torshovgaten. Blokk I.

Innlevert 18. november 1937. Attestert

Ferdig attestert 12-7-1943

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 88, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 19-11-1937.

E. Strandvaag

Opmålingschefen
mott 23 NOV 1937

Reg.-chefen jr. nr.
mott 23 NOV. 1937

Torshovgaten 19, Blokk I
Bygningschefens eksp.av 19/11-37

Oversendes hr. reguleringschefen idet det meddelse :

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 3 Presidentgaten, hvis grenser er inntegnet med grønt på blad 1. Målebrevet over nr. 3 Presidentgaten er utført den 17 november 1937, men ennu ikke tinglest.

Begjæring om opdeling av eiendommen i 5 parseller er ennu ikke innkommet.

Oslo opmålingsvesen 22/11-1937.

Meisingseth

A. E. Gram

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Presidentgt. borettslag
Postboks 6666 St. Olavs plass

0129

Berg, Einar
Hamangskogen 101

1300 SANDVIKA

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr
531.7	960013239	97/73356

Deres ref.

Vår sakabeh.
Pål J. Engebretsen

Dato
9. desember 1997

Arbeidssted : 225/0205 Presidentgata 3
Byggherre : Presidentgt. borettslag, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129
Arbeidets art: TILLEGGSISOLASJON/NYE BRANNBALKONG ER

FERDIGATTEST

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

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

A N M E L D E L S E .

5 bl. tegninger

N.D. Bygningsråd Bl.-No 1792/38 Oslo

Duplikat sendt Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Butikkbygning

på matr.-nr. 3 Presidentgaten

Innlevert 15. oktober 1938 Attestert

Ferdig attestert 12-7-1943

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 17. oktober 1938

P. Grambo

Opmålingschefen

Mott. 19. OCT. 1938

Presidentgaten 2
Bygningschefens eksp.av 17/10-38.

Reg. chefen jr. nr.
mott. 21. OCT. 1938

Oversendes hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 3 Presidentgaten, hvis grenser er inntegnet med grönt på blad 1.

Oslo opmålingsvesen 18/10-1938.

Meisingset

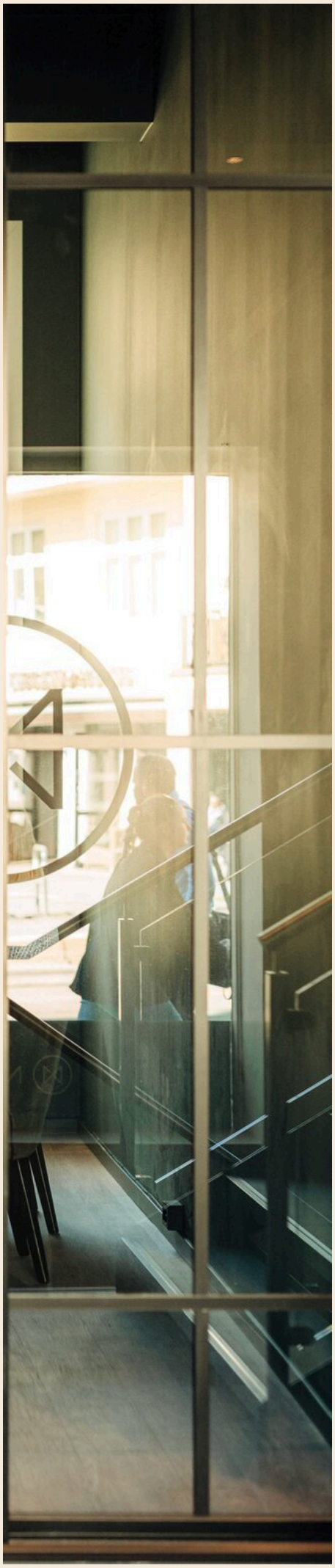
A. E. Myren

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0275/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Presidentgata 3A 0474 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 205 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Joachim Lindhjem
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Torshov
j.lindhjem@nordvikbolig.no
941 58 144



Sander Ringmann
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Torshov
s.ringmann@nordvikbolig.no
954 26 789

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