

Oskar Braatens gate 26



Velkommen til

Oskar Braatens gate 26



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

Torshov

Lys og delikat 2(3)-roms m/separat kjøkken. Gjennomgående. Originale tregulv. V.vann og fyring inkl. Populær beliggenhet

Prisantydning	5 200 000,-
Fellesgjeld	37 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 246 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 672,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1939
Megler	Ingvild Skaranger
Telefon	906 55 040
E-post	i.skaranger@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Oskar Braatens gate 26!

En herlig 2-roms med attraktiv beliggenhet på populære Torshov. Leiligheten er malt i en delikat fargepalett, og kan friste med en god takhøyde og store vindusflater som gir masse naturlig lys. En smart planløsning, praktiske løsninger og masse plass for oppbevaring sørger for en enkel hverdag!

Beliggenheten er av de beste på Torshov - stille og rolig med likevel med alt du trenger rett i nærheten!

FASILITETER

- Gjennomgående 2-roms i 2. etg
- Varmtvann, oppvarming og bredbånd inkl. i fellesutg.
- Originale tregulv
- Separat kjøkken
- Romslig soverom med stort garderobeskap
- Mulighet for 3-roms*
- Integrerte skap i stue, soverom og entre
- God lagringsplass i kjeller- og loftsbod
- Veldrevet borettslag
- Skjermet beliggenhet
- Kort vei til off.ko

Arealer og innhold

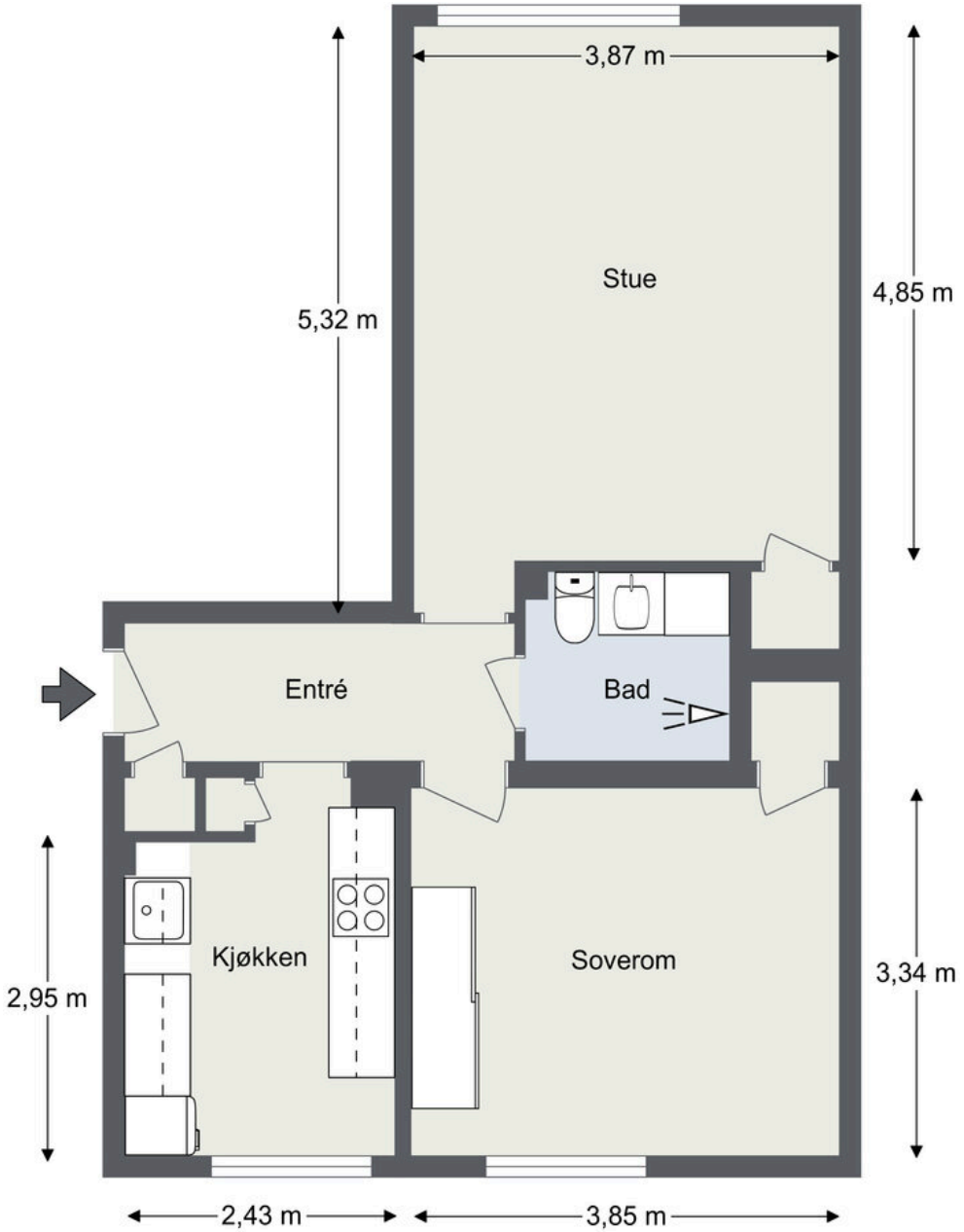
BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	59 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom
Total BRA: 52 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.



Forklaring av bilde/rommet











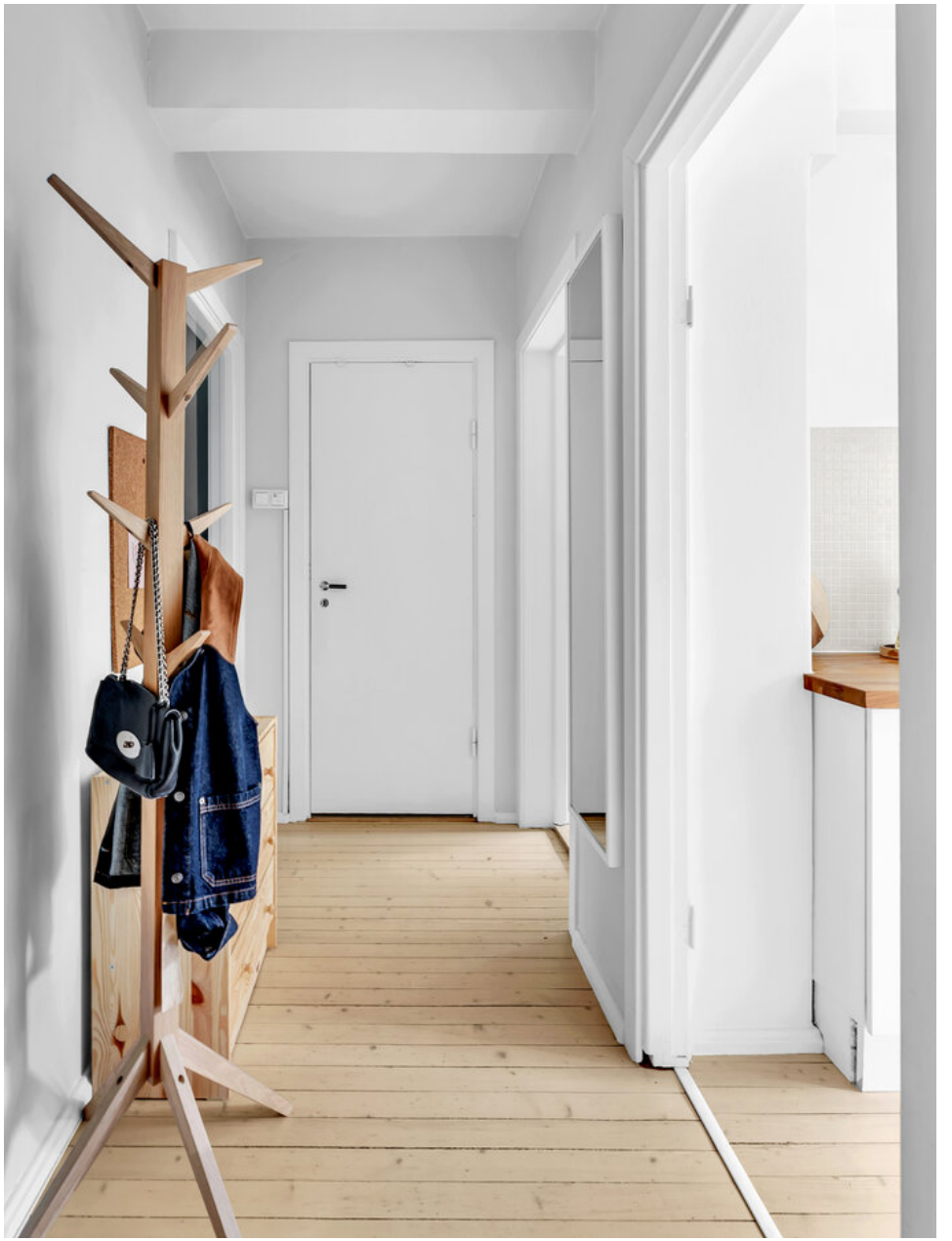

POTETKOKEBOKA
TRINES MAT
BRØDMAT





















Informasjon

Oskar Braatens gate 26

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0169/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Oskar Braatens gate 26, 0474 OSLO
Gnr 225, bnr 397 i Oslo kommune
Andelsnr 506 i Presidentgaten Borettslag, org.nr. 948322358

Selger
Silje Elisabeth Thoresen

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)
37 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 237 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 246 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 255 862,- (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
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 59 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 52 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom
Total BRA: 52 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 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 1 loftsbod med gulvareal på 6,7 m^2, skråtak i boden. Måleverdig areal på 2,85 m^2.
Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller på 4,3 m^2.
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m^2.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entrè, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leilighetene en kjeller- og en loftsbod.

Standard

Entré:
Vel inne ankommer du en lys og innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Smart oppbevaring i et innvendig integrert skap gangen.

Stue:
Romslig stue med god plass til sofagruppe, spisebord og tilhørende møblement. Leiligheten har en god takhøyde og store vindusflater som gir fin utsikt. Stuen er malt i en delikat fargepalett som står i stil til de originale tregulvene og går til all innredning. Stuen har også et praktisk innvendig integrert skap for rikelig med oppbevaring. Oppvarming skjer via vegghengt radiator.

Kjøkken:
Kjøkken ligger i et separat rom og er av god størrelse. Kjøkkenet har en praktisk utforming og er godt utnyttet med rikelig skap- og benkeplass. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer som består av komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Innredning med glatte hvite fronter, fliser på bakvegg og benkeplate i tre. Det er kullfiltervifte over integrert koketopp

Det er flere i borettslaget som har gjort om tilsvarende leilighet til 3-roms ved å flytte kjøkken ut i stue. Interessenter bes om å undersøke med fagkyndig og styreleder om kjøkken kan flyttes, dersom endring av planløsning er avgjørende for kjøp.

Bad:
Badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2000. Badet har flislagte overflater og varmekabler i gulv. Innredningen består av et underskap med servant, speil og veggskap, toalett og et dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin på badet, i tillegg til at det er fellesvaskeri i borettslaget. Badet har naturlig ventilasjon.

Soverom:
Romslig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Soverommet er malt i en lun og behagelig fargetone. Det er godt med skapplass i den store skyvedørsgarderobe, og i tillegg har soverommet et praktisk integrert innvendig skap for ytterligere oppbevaring.

Innvendig overflater:
Overflater på gulv består av: Originale tregulv i alle rom, 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 er beboerparkering i området.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil: 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

2025: Egen regi: malt vegg- og takflater, lister og vinduskarm på kjøkken, samt montert flere hyller for lagring.
- Egen regi: byttet baderomsinnredning: Ny servant, servantskap, veggskap og benkeplate.
2020: Egen regi: malt vegg- og takflater, lister og vinduskarmer på soverom, stue og gang.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 20. mai 2020
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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: M-TEK AS, mai 2021. Feil i den termiske skjøten mellom termostat og varmekabler. To nye skjøter montert. Har skaderapport fra arbeidet datert 06.05.2021. Egeninnsats: Byttet baderomsinnredning i 2025. Forrige eier byttet dusjdører og armatur.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, i tilstandsrapporten kommenterer takstmann at strømmåler ble byttet i 2017.

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, ble oppdaget fuktighet i skjøten mellom termostat og varmekabler. Ble utbedret i mai 2021, og varmekablene har funket fint siden. Sprekk i "boksen" som er bygget rundt rørene på gulvet. Dørlist i tre er sprukket litt opp i silikonen/fugen.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Som nevnt tidligere, skaderapport av 06.05.2021 fra M-TEK AS - reparasjon varmekabler bad.

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?
Nei, jeg har ikke tidligere fått boligen oppmålt, før takstmann gjorde det i forbindelse med tilstandsrapport den 02.06.2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja, det planlegges å skifte vinduer og balkongdører, inngangsdører og rehabilitere fasader som del av nødvendig vedlikehold. Dette kan medføre økte felleskostnader.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers tilstandsrapport at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 04.06.2025.
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Bygning generelt,
Grunn og fundament: Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Yttervegger: Pusset malt murfasade.
Takkonstruksjon: Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.
Trapper: Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.
Vinduer: Trerammer med 3-lags energiglass fra 1984.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
Våtrom > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Utvendig > Vinduer:
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.
Tiltak: For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak:
-Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt el-tilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning.

Våtrom > Bad > Overflater gulv:
-Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
-Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > Bad > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Følgende forhold er kommentert med TG-IU:
Våtrom > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ murvegger.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stua

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket er ikke opplyst.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 672,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 02.06.25 utgjør kr. 3.672,– pr. md.

Felleskostnadene inkluderer: oppvarming, varmtvann, bredbånd, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, renter og avdrag på felles lån, forretningsførsel, styrehonorar.

Det er vedtatt utskifting av vinduer og rehabilitering av fasadene. Dette medfører låneopptak og følgelig økt andel fellesgjeld og økte fellesutgifter.
Størrelse/omfang er ikke tallfestet pr. nå.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 256 990,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 027 961,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd (fiber) opptil 1000 MB er inkludert. TV-tjenester må skaffes og betales av andelseier selv

Borettslaget

Om borettslaget

- 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. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.
- Bruk av vaskemaskiner i fellesvaskeri er pr. i dag inkludert i felleskostnader. Bruk av tørketromler må man betale for, pris er 10,- pr. 30 min.

Vedlikeholdsplaner:
Styret opplyser i sin årsrapport fra 2024 om følgende:
Ny vedlikeholdsnøkkel bestilt. Styret ønsker å få på plass et system for mer langsiktig planlegging av vedlikeholdsarbeidet. Tidligere vedlikeholdsnøkkel via OBOS prosjekt opplevde vi som manglende, og vi har nå funnet muligheten til å få utarbeidet en ny (gratis) vedlikeholdsnøkkel som forhåpentligvis er litt bedre.

Styret har i sitt arbeid og vedtatt å begynne å bruke en modul som OBOS kaller bærekraft og vedlikeholds modulen for å bistå til å dokumentere og synliggjøre nødvendige oppgaver på kort og lang sikt.

Styret i Presidentgata borettslag har høsten 2023 fått bistand fra Multiconsult til:
1. Kartlegging av muligheter for reduksjon av energiforbruk i borettslaget.
2. Byggteknisk tilstandsvurdering av fasade og tak på borettslagets bygningsmasse.

Tiltaket som er identifisert som en fellesnevner i de to rapportene er utskifting av vinduer, og dette er også det tiltaket med størst lønnsomhet. Videre er utskifting av fasade og utskifting av ytterdører det som er vurdert som nødvendige tiltak, ut fra en byggteknisk vurdering. Det er ikke konkludert hvorvidt utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører må gjøres samtidig som en eventuell utskifting av fasaden. Borettslaget har fått skissert en mulighet for at arbeidene kan starte i midten av 2026 og det vil bli nødvendig å ta opp et nytt lån.

Det er vedtatt utskifting av vinduer og rehabilitering av fasadene. Det er ikke gitt informasjon om når dette blir gjort eller hvordan dette skal finansieres enda. Dette vil medføre økning i fellesgjeld og følgelig økte felleskostnader.

Styrets arbeid:
- Oppgradering av røropplegg og utfordringer med sentralfyring
- Sykkelstativ, det er montert flere nye sykkelstativer i sykkelskurene
- Vinduer og fasade, styret har vedtatt utskifting av vinduer og rehabilitering av fasaden i borettslaget

Det ble avholdt elektronisk årsmøte for 2025 fra den 19. mai til 22. mai, hvor det er lagt frem følgende:

Oppussing av bad i regi av borettslaget
Forslag til vedtak: Ønsker å foreslå felles oppussing av bad via borettslaget.
Forslaget med ble nedstemt.

Utredning av balkonger
Forslag til vedtak: Ber om at styret utreder mulighetene for å utvide kommende prosjekt med utskifting av vinduer og mulig fasaderehabilitering, til å også inkludere etablering av balkonger på de bygningene i borettslaget som ikke er kommunalt listeført på gul liste.
Forslaget med ble nedstemt.

Pålegge utsettelse av vedtatt vedlikeholdsprosjekt
Forslag til vedtak: Pålegge styret å utsette arbeidet med foreslått vedlikeholdsprosjekt som innebærer utskifting av vinduer og dører i borettslaget, frem til fremtidig årsmøte lemper på dete pålegget.
Forslaget med ble nedstemt.

Forretningsfører

Obos BBL

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.

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 37 000,-pr. 01.05.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr: OBOS01-98208202839
Type: Annuitetslån
Restsaldo: 7.700.728,-
Restløpetid: 5 år 7 md.
Term pr år: 12
Rente: Flytende, 5,80%

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 37.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025.

Lånenummer: OBOS01-98208202839
Restsaldo: 36.519,-

Kapitalkostnad: 648,-

Fellesformue

Kr 43 983,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på 1 801 389,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på 1 667 847,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

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. 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
Polisenr. 589183

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 146 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger på populære Torshov.

Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til mange hyggelige grøntområder med mulighet for turer, rekreasjon eller lange behagelige sommerkvelder. I nærheten har du populære Torshovparken og Torshovdalen, begge med sitt egne flotte

preg. Kort vei er det også til Akerselva som tar deg til Bjørvika i sør og Maridalsvannet i nord. Her har du flotte tur- og treningsområder. Treningsmuligheter har du innen kort distanse med treningssentre som Myrens Sportssenter på Torshov, Fitness24seven på Storo, eller Sats Ringnes Park eller Sagene. En rask tur med det gode kollektivtilbudet i området frakter deg til flotte turområder i Oslomarka. Lett adkomst til Marka ved hjelp av trikk nr. 11 til Kjelsås.

Fra leiligheten er det også kort avstand til Grünerløkka, Sagene, Storo og Nydalen. I tillegg til Torshov, så er disse områdene kjent for å være blant Oslos mest populære områder grunnet sine gode restauranter, utesteder, shoppingmuligheter osv. Torshov får stadig flere spenende tilbud. Området tilbyr et mangfoldig og spennende kulturtilbud i området med blant annet Soria Moria, med konserter, barer, restauranter og teater. Populære HVASKJER på Soria Moria består av fire barer, en retro spillehall, to konsertscener, en popcornmaskin og en vedfyrt grillrestaurant. Området kan også friste med en rekke spisesteder og kafeer, bl.a. Grisen på Oskar Braatens Plass, Trikkestallen, Åpent Bakeri/Lofthus pizza, Kaffebrenneriet, Bruun-Larsen og Jungel Pizza. Trikkestallen og Grisen har flott uteservering om sommeren. Rett i nærheten ligger legendariske Strøm-Larsen, butikken som er kjent i hele Oslo for sine gode kjøttvarer.

Det er også kort vei til de fleste utdanningsinstitusjoner i Oslo. 30-bussen et minutt unna tar 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 11, 12 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 ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1937. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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.

Pågående byggesaker i området:
Torshovgata 9 - Rehabilitering og ombygging - Lilleborg skole - 202308249
Mottatt sak: 23.05.2023
Status: Endret tillatelse gitt
Tiltaket omfatter rehabilitering av bygg 01, 02, 03 og 04, inkl. leskur mellom bygg 02 og 04, oppgradering av utomhusanlegget, flytting av eksisterende avkjørsel i Rosenlundgata, etablering av ny adkomst for gående og syklende, etablering av ny renovasjonsløsning og flytting av eksisterende trafo.

Pågående plansaker i området:
Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk - 202315257

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

18.08.1939 - Dokumentnr: 405576 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:205

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 2 for 1 kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 220,-

Samlet skal selger betale kr. 127 410,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. juni 2025

Megler

Ingvild Skaranger, Eiendomsmegler
Tlf. 90655040

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Oskar Braatens gate 26

Oskar Braatens gate 26

Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	23 min

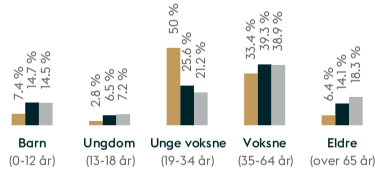
Offentlig transport

Torshovparken Linje FB1, 20, 30	4 min 0.3 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	6 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	14 min 1.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.9 km

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-5 å... 40 barn	1 min 0.1 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	5 min 0.4 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 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 78/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss

Sport

Lilleborg skole	3 min
Lilleborgbanen	4 min
Myrens Sportssenter	8 min
SATS Ringnes Park	9 min

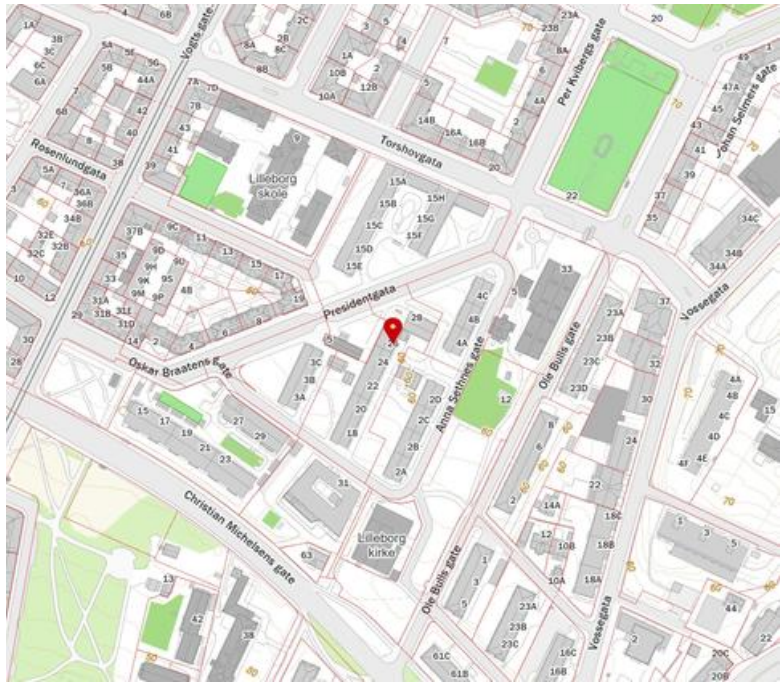
«Alt innen gang avstand, men stille nok»

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 2025

Tilstandsrapport

Oskar Braatens gate 26, 0474 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 397
Andelsnummer 506

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 02.06.2025 **Rapportdato:** 04.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25225 **Referansenummer:** XQ6804

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Ingvild Skaranger

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

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

Oskar Braatens gate 26, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 397
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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.

Oskar Braatens gate 26, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 397
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Oskar Braatens gate 26, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 397
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andelsnr: 506 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 opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. 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 selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

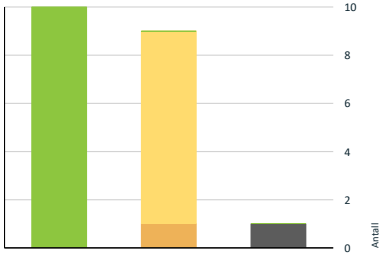
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oskar Braatens gate 26, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 397
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Oskar Braatens gate 26, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 397
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Egen regi: malt vegg- og takflater, lister og vinduskarm på kjøkken, samt montert flere hyller for lagring. Egen regi: byttet baderomsinnredning: Ny servant, servantskap, veggskap og benkeplate.
2020	Modernisering	Egen regi: malt vegg- og takflater, lister og vinduskarmer på soverom, stue og gang.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Trerammer med 3-lags energiglass fra 1984. 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 antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Originale tregulv i alle rom.
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.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,65 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 5 mm på kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG 1 Radon

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 og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

Oskar Braatens gate 26, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 397
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Garderobeskap

Plassbygget skap i stue og på soverom.
Skyvedørsgarderobe på soverom.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet, badet er rehabilitert i regi av selskapet så det antas at styret sitter med full dokumentasjon på utførte baderomsarbeider. Ikke videre undersøkt av takstmannen.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid.

Årstall: 2000 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2000 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik:

Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.
Hull i fliser etter tidligere innredning.
TG 2 er gitt på konstruksjonen og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Tiltak:

Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Tilstandsrapport

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Årstall: 2000 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrommet kan fungere tilfredsstillende selv om høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel er under anbefalt nivå (25 mm). Det anbefales allikevel årvåkenhet ved bruk av våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv på bad. Dette er ikke sentrert ved dusjen, men er plassert under servantinnredningen.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Årstall: 2000 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oskar Braatens gate 26, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 397
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det er tilluftsspalte under dør. 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 antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun 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

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Uvisst om tiltak lar seg utføre. 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. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD

TG U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/ murvegger.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Glatt laminert kjøkkeninnredning, fliser mellom overskap og benkeplate i tre, kum med togreps blandebatteri, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, lys under overskap, 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 alltid en fordel å montere 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.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

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 antas å fungere tilfredsstillende.

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Kobberrør med plastkappe.
To Ballofix stoppekraner uten vridere. Kraner fungerte ved testing.

Bad:
Forkrommede vannrør på vegger.
To Ballofix stoppekraner uten vridere på bad. Disse fungerte ved testing.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Oskar Braatens gate 26, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 397
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken



Bad

TG 1 Avløpsrør

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.
MA-rør i sjakt på bad.

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 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med lufteluke i ytterveggen og oppdriftskanal på kjøkken. 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.

Tilstandsrapport





Kjøkken

TG 1 Vannbåren varme

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

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.
2017: Bytting av strømmåler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
   Skjøten mellom termostat og varmekabel på bad ble utbedret i 2021.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Oskar Braatens gate 26, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 397
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning.

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







Oskar Braatens gate 26, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 397
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent Pulverapparat fra 2024.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.





Oskar Braatens gate 26, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 397
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

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 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)**
2 Etasje	52			52	
Loft		3		3	
Kjeller		4		4	
SUM	**52**	**7**			
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, røkasser 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 1 loftsbod med gulvareal på 6,7 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på 2,85 m².
Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller på 4,3 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at

Oskar Braatens gate 26, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 397
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	52	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Silje Elisabeth Thoresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	397		0	4146.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Oskar Braatens gate 26

Hjemmelshaver
Presidentgaten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/PRESIDENTGATEN BORETTSLAG	948322358		Obos, Tlf: 22 86 55 00	Thoresen Silje Elisabeth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
506

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 2. etg. bestående av entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer én bod i kjeller og én på loft.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt kjøkkeninnredning med benkeplate i tre.

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

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.

Oskar Braatens gate 26, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 397
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oskar Braatens gate 26, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 397
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oskar Braatens gate 26, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 397
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XQ6804

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
4. jun. 2025

Oppdragsnummer
29-0169/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Oskar Braatens gate 26, 0474 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Silje Elisabeth Thoresen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mai 2020

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: M-TEK AS, mai 2021. Feil i den termiske skjøten mellom termostat og varmekabler. To nye skjøter montert. Har skaderapport fra arbeidet datert 06.05.2021. Egeninnsats: Byttet baderomsinnredning i 2025. Forrige eier byttet dusjdører og armatur.

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: I tilstandsrapporten kommenterer takstmann at strømmåler ble byttet i 2017

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Ble oppdaget fuktighet i skjøten mellom termostat og varmekabler. Ble utbedret i mai 2021, og varmekablene har funket fint siden. Sprekk i "boksen" som er bygget rundt rørene på gulvet. Dørlist i tre er sprukket litt opp i silikonen/fugen.

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Som nevnt tidligere, skaderapport av 06.05.2021 fra M-TEK AS - reparasjon varmekabler bad.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke tidligere fått boligen oppmålt, før takstmann gjorde det i forbindelse med tilstandsrapport den 02.06.2025.

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 planlegges å skifte vinduer og balkongdører, inngangsdører og rehabilitere fasader som del av nødvendig vedlikehold. Dette kan medføre økte felleskostnader.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges 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: 29-0169/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Thoresen, Silje Elisabeth	2025-06-04

Identifikasjon

bankID Thoresen, Silje Elisabeth

Signicat 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/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

8565868 17/806 02.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.06.2025.

Boligselskap:	17 Presidentgaten Borettslag
Organisasjonsnr:	948.322.358
Andelseier:	Silje Elisabeth Thoresen
Leieobjektnr:	806
Adresse:	Oskar Braatens Gate 26, 0474 OSLO
Andelsnummer:	506
Borettsinnskudd:	kr 775,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 589183.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret: Kontakt via Vibbo.
- Dyrehold: Se husordensreglene.
- Felleskostnader: Felleskostnadene øker 5% 01.01.25. 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208202839	A	7.700.728,-	5 år 7 md.	12		Flyt	5,80%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.672,– pr. md.

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	564,-	2.498,-	43.983,-	39.188,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208202839	36.519,-	648,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 37.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn tlf.22 86 58 73 ev. pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no.

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/Kristina Hallanger Johansson Oskar Braatens Gate 24, 474 OSLO, e-post: kristina.hallanger.johansson@gmail.com.

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.

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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.

Hilsen OBOS

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 09:00.

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.

Annen informasjon
For de som ønsker å levere analog stemmeseddel kan denne leveres i postkassen til styreleder Jonas Christensen - Anna Sethnes Gate 4 A.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppussing av bad i regi av borettslaget
7. Utredning av balkonger
8. Endring av vedtekter
9. Pålegge utsettelse av vedtatt vedlikeholdsprosjekt
10. Gjennomgang av retningslinjer for beredskap
11. Gjennomføring av generalforsamling/årsmøte med fysisk oppmøte

12. Valg av tillitsvalgte
13. 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 Christensen er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Terje Brekke og Marius Engan Kran 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. 0017 Presidentgaten Borettslag.pdf
2. 17 Årsregnskap 2024.pdf
3. 17 Omsatte boliger 23 24.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
Oppussing av bad i regi av borettslaget

Forslag fremmet av:
Sara Håkansson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Badene ble renovert i borettslagets regi tidlig på 2000-tallet, inkludert rør. Det er videre såpass mange som har pusset opp bad i egen regi de siste årene og behovene for oppussing av bad er derfor veldig individuelle. Styret oppfordrer i stedet de som går med planer om å pusse opp badet om å innhente felles tilbud fra aktuelle leverandører.

Forslag til vedtak
Ønsker å foreslå felles oppussing av bad via borettslaget.

Sak 7
Utredning av balkonger

Forslag fremmet av:
Ida Maltun og Lena Strømsheim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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,-

I en uttalelse gjengitt i avslaget sier Byantikvaren følgende:
Bygningene i Anna Sethnes vei 2 A-D og 4 A-D er oppført på˚Byantikvarens gule liste, mens bygningene i Oskar Braatens gate 18-30 og Presidentgata 3 ikke har noe formelt vern. Uansett vernestatus er det viktig at tiltaket tar hensyn til dets bygde omgivelser jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Siden byggene har samme utforming er det viktig at eventuelle nye elementer tilføres likt på˚hver bygning. I praksis ma˚derfor alle bygningene behandles som om de er oppført på˚gul liste.

Kopi av avslaget følger som vedlegg til innkalling til årsmøte/generalforsamling.

Forslag til vedtak
Ber om at styret utreder mulighetene for å utvide kommende prosjekt med utskifting av vinduer og mulig fasaderehabilitering, til å også inkludere etablering av balkonger på de bygningene i borettslaget som ikke er kommunalt listeført på gul liste.

Vedlegg
4. Vedtak i klagesak - avslag - fjerning brannbalkonger og oppføring nye balkonger - Oslo 225_397.pdf

Sak 8
Endring av vedtekter

Forslag fremmet av:
Fredric B. Tonstad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg mener det er fornuftig at borettslaget i fellesskap skal avgjøre hvorvidt det inngås større kontrakter på vegne av borettslaget.

Forslaget under mener jeg tilstrekkelig begrenser styrets myndighet til å handle på vegne av andelseierne, samtidig som styret ikke blir forhindret i å utføre sine plikter i tråd med lov og øvrige vedtekter. Herunder mener jeg at ingen avtaler som utgjør mer enn omlag MNOK 3,5 må kunne inngås på kort varsel, og at det derfor uten hinder til styrets plikter eller effektivitetshensyn kan kreves at slike avtaler må godkjennes av generalforsamlingen.

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

Styret har myndighet til, og en plikt til å gjennomføre nødvendig vedlikehold, dette er regulert/beskrevet i borettslagsloven § 8.9. Borettslagsloven går alltid foran det som bestemmes gjennom vedtekter og et styre vil derfor være pliktige til å vedta vedlikeholdsoppgaver som generalforsamlingen stemmer mot. En vedtektsendring vil ikke ha tilbakevirkende kraft.

Å stemme for en begrensning av myndigheter er det samme som å si at man ikke har styrets tillit, og i praksis betyr det at nåværende styre ikke kan bli sittende.

Forslag til vedtak
Derfor ønsker jeg å fremme forslag om å endre vedtektenes punkt 8-3 (2) om begrensninger i styrets myndighet ved å legge til et punkt nr. 7 som lyder «å inngå avtaler der samlet vederlag utgjør mer enn 40% av de årlige felleskostnadene. Herunder også avtaler som ønskes inngått i forbindelse med drift, vedlikehold og øvrig vanlig forvaltning av borettslaget

Sak 9
Pålegge utsettelse av vedtatt vedlikeholdsprosjekt

Forslag fremmet av:
Fredric B. Tonstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styret har myndighet og plikt til å gjennomføre nødvendig vedlikehold, dette er regulert/beskrevet i borettslagsloven § 8.9. Borettslagsloven går alltid foran det som bestemmes gjennom vedtekter, og et styre vil derfor være pliktige til å vedta vedlikeholdsoppgaver som generalforsamlingen stemmer mot. Vedtaket er allerede gjort av styret og en avstemning på generalforsamling har ikke tilbakevirkende kraft.

Å stemme for en begrensning av myndigheter er det samme som å si at man ikke har styrets tillit, og i praksis betyr det at nåværende styre ikke kan bli sittende.

Forslag til vedtak
Pålegge styret å utsette arbeidet med foreslått vedlikeholdsprosjekt som innebærer utskifting av vinduer og dører i borettslaget, frem til fremtidig årsmøte lemper på dette pålegget.

Sak 10
Gjennomgang av retningslinjer for beredskap

Forslag fremmet av:
Terje Brekke

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med utgangspunkt i informasjonsbrosjyren fra DBS "Slik bidrar du til Norges Beredskap" er hver enkelt andelseier oppfordret til å skaffe seg sitt eget Basislager. For mange vil dette være utfordrende ifht hvor mye plass dette vil ta bl.a. i bodene.

Hvilke fellesområder har Borettslaget til disposisjon til mat, vann, utstyr o.l.?

Kan man klare å utarbeide en plan for hva Borettslaget evt skal oppbevare til felles bruk?

Man må evt ha en plan over hvordan utstyr evt skal fordeles ved en evt krisesituasjon.

Styret må definere ansvars- og oppgavefordelingen.

Hvordan kan andelseierne gi hverandre hjelp, og hvordan finner man praktiske løsninger for de felles utfordringer som hver enkelt andelseier står overfor ved:

- stans i vannforsyninger
- strømstans
- cyberangrep
- internett
- pandemier
- sabotasje
- krigshandlinger
- tilfluktsrom
- sanitære løsninger

Som vi alle er klar over er dette noe er mer aktuelt enn noengang. Det er ikke noe vi kan la ligge, men heller ta opp til ny diskusjon på Årsmøtet. Jeg kan ikke se for meg hvordan man skal kunne diskutere og belyse denne saken på et Digitalt Årsmøte.

Jo bedre vi forbereder oss, desto sterkere står vi rustet.

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

Dette er noe som er på styrets agenda, men det er viktig at beboere selv påser at de har kontroll på sin egen beredskap. Alle andelseiere har tilgang til minst 1 bod, og det bør være mulig for alle å oppbevare beredskapslager i egen bod. Styrets oppgave vil være avgrenset til å informere beboere og å sørge for at eksempelvis toalettfasiliteter i fellesarealer kan benyttes. Ved en større hendelse/krise har Oslo kommune,

Sivilforsvaret m.m. planer for hvordan disse skal håndteres. Styret mener at dette kan ivaretas uten at man oppretter en egen gruppe for dette.

Forslag til vedtak

Styret tar initiativet til en gjennomgang av de eksistrende retningslinjene for Beredskap for Presidentgaten Borettslag - med utgangspunkt i retningslinjene for OBOS pr 2025. Forslag om at det opprettes en gruppe til dette formålet.

Sak 11

Gjennomføring av generalforsamling/årsmøte med fysisk oppmøte

Forslag fremmet av:
Terje Brekke

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fordeler med fysisk oppmøte:

Det eneste møtepunkt vi har bortsett fra Dugnadene.

Man blir kjent med sine naboers ansikter.

Styret viser seg fysisk for andelshaverne.

Man kan takke de som går ut av Styret, og bli kjent med de som kommer inn.

Fellsskapsbyggende.

Man får mulighet til å stille hverandre spørsmål og meninger.

Man kan drøfte evt saker som tas opp til diskusjon.

Enklere å fange opp eventuelle saker.

Fysiske møter skaper større engasjement.

Ulemper ved digitalt møte:

Man mister felleskapsfølelsen, den er det viktigere å bygge opp nå enn noengang.

Man kjenner kun hverandres navn, men ikke ansikter.

Mitt inntrykk er at vi kjenner våre naboer for dårlig.

Man får ikke anledning til å drøfte saker som tas opp til diskusjon, f.eks de samtaler som kommer i etterkant av et Årsmøte der ting oppklares eller avtaler gjøres.

Mitt inntrykk er at digitale møter oppleves mindre viktig og forpliktende enn fysiske møter.

På digitale møter sitter den enkelte på forskjellige plasser og får ikke anledning til å støtte seg til viktige signaler og erfaringer fra andre andelseiere.

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, Obos har erfaring med at deltakelsen er høyere ved digital gjennomføring av generalforsamlinger. Styret har utover dette anledning til å bestemme i hvilken form generalforsamlingen skal gjennomføres.

Forslag til vedtak

Ønske om fortsatt Årsmøtet med fysisk oppmøte.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Claus Rasmussen
- Nina Kausland

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

- Ida Andreassen Lund

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

- Didrik Amadeus Lindsholm

Sak 13

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:

- Jonas Christensen

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

- Theodor Tveit Husefest

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. 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.

Dette året er ble det litt større utskifting i styret (1 styremedlem) enn det som er vanlig, men styret opplever at sammensetningen av styremedlemmer fungerer veldig godt.

Oppgradering av røropplegg og utfordringer med sentralfyring
Arbeidet med installasjon av vakuumavgasser og filter for rensing av vannet i fyringsanlegget ble påbegynt i 2023, men ikke ferdigstilt før fyringsanlegget ble satt i gang vinteren 2023/2024. Fordi man ikke ønsker at slikt arbeid pågår i fyringssesongen, ble arbeidet fullført i løpet av sommeren 2024. Vi opplevde noen utfordring med fremdrift og tilhørende tilbakemelding fra Rørleggersentralen AS, noe som også medførte noe merarbeid for styret.

Videre oppsto det utfordringer med å få varme i svart mange leiligheter da fyringen ble satt på høsten 2024, og styret og særlig vaktmester fikk *svært mange* 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, krydret med bittelitt voksenkjeft og lett utestemme til leverandører som ikke overholder det som er lovet.

Vi har i vinter inngått ny rammeavtale med Storm Elektro AS, for arbeid på det elektriske fellesanlegget i borettslaget. Gjennom denne avtalen har vi også tilgang på termisk fotografering av tavler/sikringsskap i kjelleren. Dette anbefales at utføres hvert 5. år, som et ledd i el- og brannsikkerhet og ble utført i mars 2025. Avtalen gir også beboere rabattert timepris på elektrikerarbeid (informasjon om dette legges på Vibbo).

Styret er dessverre ikke fornøyd med kvaliteten på arbeidet rørleggerbedriften utfører 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. Styret vil derfor se på muligheten for å reforhandle eksisterende avtale, alternativt inngå avtale med en annen leverandør.

Oppfølging av utleie
I løpet av 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). Styret har fått en del henvendelser angående utleieregler og ønsker om dispensasjon fra disse. Det er gitt dispensasjon i de tilfeller borettslagsloven gir adgang til det, i øvrige tilfeller har vi vært konsekvente på at dispensasjon ikke kan innvilges.

Sykkelstativ
Det er montert flere nye sykkelstativer i sykkelskurene, for å kunne få plass til flere sykler på det samme arealet.

Sykkelskuret ved Oskar Braatens gate har også blitt noe større, ved å kle inn det gamle «tørkerommet» på enden av skuret.

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.

Vurdering av kostnad og besparelse ved felles innkjøp og montering av smarte radiatortermostater (vedtak fra generalforsamling i 2024)
Styret har undersøkt pris på innkjøp og installasjon av "smarte" radiatortermostater, samt gjort en vurdering av mulig besparelse/gevinst ved installasjon av slike termostater.

Innkjøp og installasjon vil måtte bestilles gjennom rørlegger eller tilsvarende aktør, for å kunne få support og ev. bytte av defekte termostater dekket av garanti. Dette er noe som ikke vil være mulig å få inkludert ved innkjøp av slike til laveste pris i en tilfeldig nettbutikk.

Tilbudte priser pr. radiatortermostat ligger på ca. kr 1250,- pr. stk, montering pr. leilighet er priset til ca. kr 750,-. Antallet radiatorer pr. leilighet varierer noe. Estimert snitt 2,5 radiatorer pr. leilighet vil den totale prisen for innkjøp og montering bli kr 895.000,-.

Siden det fortsatt er mulig å ha et unødvendig høyt forbruk, men regulert "smart" mener vi at det er for stor usikkerhet om hva en slik installasjon vil gi i besparelse, og styret mener derfor at en slik investering ikke kan forsvares.

Som tiltak for å redusere energiforbruket hos hver enkelt andelseier, vil styret undersøke hvilke muligheter som finnes for måling av vannforbruk pr. leilighet, med tilhørende betaling for faktisk forbruk. Dette kan beboere et insentiv til å redusere eget forbruk, og det gir en riktigere og mer rettferdig fordeling av kostnader for fyring og varmtvann.

Til generalforsamlingen i Presidentgaten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Presidentgaten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

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

Oslo, 20. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

PRESIDENTGATEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 358, KUNDENR. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 082 174**	**3 478 350**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 801 389	707 801
Tilbakeføring av avskrivning	15	6 541	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-39 248	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 123 952	-1 096 415
Innsk. øremerk. bankkto		-13 521	-7 562
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**631 210**	**-396 176**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 713 383**	**3 082 174**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 142 215	3 939 870
Kortsiktig gjeld	-428 831	-857 696
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 713 384**	**3 082 174**

PRESIDENTGATEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 358, KUNDENR. 17

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 317 236	8 735 283	9 353 000	9 790 000
Innbetalinger		0	117 257	0	0
Andre inntekter	3	239 478	57 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 556 714**	**8 909 540**	**9 353 000**	**9 790 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-394 660	-368 123	-380 000	-436 000
Styrehonorar	5	-369 600	-346 500	-346 500	-370 000
Avskrivninger	15	-6 541	0	0	-6 500
Revisjonshonorar	6	-14 375	-14 375	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-251 500	-238 845	-254 000	-265 000
Konsulenthonorar	7	-88 743	-301 807	-50 000	-150 000
Kontingenter		-46 200	-46 200	-46 200	-46 200
Drift og vedlikehold	8	-807 965	-885 986	-522 000	-592 000
Forsikringer		-634 396	-566 702	-624 000	-713 000
Kommunale avgifter	9	-1 654 528	-1 691 406	-2 042 354	-1 870 500
Energi/fyring	10	-2 047 236	-2 241 366	-2 140 000	-2 110 000
TV-anlegg/bredbånd		-554 016	-570 720	-580 000	-554 016
Andre driftskostnader	11	-479 682	-521 235	-517 300	-537 937
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 349 442**	**-7 793 266**	**-7 516 354**	**-7 666 153**
DRIFTSRESULTAT		**2 207 272**	**1 116 274**	**1 836 646**	**2 123 847**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	118 342	88 748	0	0
Finanskostnader	13	-524 225	-497 221	-535 000	-456 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-405 883**	**-408 473**	**-535 000**	**-456 000**
ÅRSRESULTAT		**1 801 389**	**707 801**	**1 301 646**	**1 667 847**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 801 389	707 801		

PRESIDENTGATEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 358, KUNDENR. 17

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	28 921 893	28 921 893
Tomt		26 000	26 000
Andre varige driftsmidler	15	32 708	1
Miljøbankkonto, øremerket		419 983	357 024
SUM ANLEGGSMIDLER		**29 400 584**	**29 304 918**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 442	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		0	16 569
Andre kortsiktige fordringer		0	10 000
Driftskonto OBOS-banken		1 130 252	682 738
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 507	11 889
Sparekonto OBOS-banken		2 989 014	3 208 674
SUM OMLØPSMIDLER		**4 142 215**	**3 939 870**
SUM EIENDELER		**33 542 798**	**33 244 788**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 231 * 100		23 100	23 100
Opptjent egenkapital		24 305 703	22 504 314
SUM EGENKAPITAL		**24 328 803**	**22 527 414**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 189 670	9 313 622
Borettsinnskudd	17	151 425	151 425
Annen langsiktig gjeld	18	46 415	46 415
Avsetning bomiljøtiltak	18	397 654	348 216
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 785 164**	**9 859 678**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		368 821	671 878
Skyldige offentlige avgifter	19	24 112	22 098
Påløpte renter		2 663	47 789
Påløpte avdrag		0	90 150
Annen kortsiktig gjeld	20	33 236	25 780
SUM KORTSIKTIG GJELD		**428 831**	**857 696**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 542 798**	**33 244 788**

Pantstillelse	21	35 213 325	35 213 325
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Presidentgaten Borettslag

Jonas Henrik Christensen Theodor Tveit Husefest Kristina H. Johansson

Nina Kausland John Magnus Krohn

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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	8 848 812
Lokaler	463 092
Leie	35 220
Eiendomsskatt	7 096
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 354 220**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-36 984
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 317 236**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	55 000
Automatpenger	60 709
Husleiegebyr	442
Enova - Tilskudd til prosjekt	121 626
Forsikring	1 201
Nettinnbetalinger	500
SUM ANDRE INNTEKTER	**239 478**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-265 885
Påløpte feriepenger	-33 236
Arbeidsgiveravgift	-94 290
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-394 660**

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 2023/2024, og er på kr 369 600.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 787, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 281
Multiconsult Norge AS	-69 462
SUM KONSULENTHONORAR	**-88 743**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-110 778
Drift/vedlikehold VVS	-300 000
Drift/vedlikehold elektro	-45 081
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-126 178
Drift/vedlikehold brannsikring	-187 981
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-37 168
Kostnader dugnader	-779
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-807 965**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-13 803
Vann- og avløpsavgift	-1 129 636
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-510 816
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 654 528**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-93 408
Strøm oljefyr el.bereder	-14 250
Fjernvarme	-1 939 578
SUM ENERGI / FYRING	**-2 047 236**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-27 171
Verktøy og redskaper	-14 436
Driftsmateriell	-15 432
Vaktmestertjenester	-68 008
Vakthold	-17 937
Renhold ved firmaer	-306 752
Andre fremmede tjenester	-9 474
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 062
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 787
Andre kontorkostnader	-4 434
Telefon, annet	-4 517
Drivstoff biler, maskiner osv.	-209
Bank- og kortgebyr	-2 964
Velferdskostnader	-500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-479 682**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 481
Renter av sparekonto i OBOS-banken	113 861
SUM FINANSINNTEKTER	**118 342**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-522 875
Renter på leverandørgjeld	-1 350
SUM FINANSKOSTNADER	**-524 225**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1938	3 266 968
Oppskrevet 1972	2 047 125
Rehabilitering fasader 1997 - 1999	23 607 800
SUM BYGNINGER	**28 921 893**

Tomten ble kjøpt i 1938
Gnr.225/bnr.58 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 801
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet 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	
		1
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2024	39 248	
Avskrevet i år	-6 541	
		32 707
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**32 708**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-6 541**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2010	-22 475 000	
Nedbetalt tidligere	13 161 378	
Nedbetalt i år	1 123 952	
		-8 189 670
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 189 670**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-151 425
SUM BORETTSINNSKUDD	**-151 425**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum (Telia)	-39 415
Avsetning bomiljøtiltak	-397 654
Andre innskudd	-7 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-444 069**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-12 507
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 605
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-24 112**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-33 236
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-33 236**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	151 425
Pantelån	8 189 670
TOTALT	**8 341 095**

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

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

OMSATTE BOLIGER I 2023 OG 2024

Presidentgaten Borettslag

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

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.

2023		
Antall solgte boliger	**Areal**	**Gjennomsnittspris**
12	Over 45 kvm	kr. 4 672 500
2	Under 45 kvm	kr. 4 090 000

Totalt solgt 14 boliger i 2023.

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato: 07.02.2021
Vår ref: 2020/35003
Deres dato: 14.10.2020
Deres ref: 202000184

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ann-Kristin Ødegaard, 69 24 70 00

Dette brevet er fra Statsforvalteren som frem til 31.12.2020 het Fylkesmannen

Vedtak i klagesak - avslag - fjerning brannbalkonger og oppføring nye balkonger - Oslo 225/397

Vi viser til kommunens oversendelse datert 14.oktober 2020.

Kommunens vedtak av 29. mai 2020 i sak 202000184, 202000185, 202000186 og 202000188 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn
Presidentgaten borettslag søkte den 6. januar 2020 om fjerning av brannbalkonger og oppføring av nye balkonger på flere blokker innenfor borettslaget. Det gjelder Oscar Braatens gate 18-30, Anna Sethnes gate 2 A-D, Anna Sethnes gate 4 A-C og Presidentgata 3.

I brev av 30. mars 2020 ba PBE om at tiltakene omprosjekteres, blant annet på bakgrunn av uttalelse fra Byantikvaren den 24. mars 2020. Den 18. mai 2020 mottok PBE et omprosjektert tiltak hvor balkongene som kom i konflikt med sokkelen var fjernet. Ansvarlig søker argumenterte ellers for at tiltakene bør kunne godkjennes.

Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten (PBE) behandlet sakene den 29. mai 2020 og ga avslag på alle søknadene. Søknadene er avslått med hjemmel i pbl. § 29-2 om visuelle kvaliteter, og pbl. § 31-1 om ivaretakelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk, og det er blant annet vist til at Byantikvaren fraråder tiltakene.

Vedtakene ble påklaget av Bull & CO Advokatfirma AS den 19. juni 2020, med utfyllende merknader i brev av 21. juli 2020. Hovedanførslene i klagene er som følger:

• Balkongveilederen er ikke en rettsregel, og kan ikke anvendes som avslagshjemmel.
• Det fremstår som kunstig at etaten, etter å ha oppdaget av dagens brannbalkonger ikke

E-postadresse: sfovpost@statsforvalteren.no
Sikker melding: www.statsforvalteren.no/melding
Postadresse: Pb 325 1502 Moss
Besøksadresse: Moss: Vogts gate 17 Drammen: Dr. Hansteinsgate 9 Oslo: Stensberggata 27
Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/ov
Org.nr. 974 761 319

er originale, forsøker å begrunne avslaget med at de er en del av historien til bygningene fordi andre bygg i nærheten er oppført med slike balkonger.

- Etter pbl. § 31-1 skal man så vidt mulig bevare bygningens historiske kvaliteter. Å skifte ut ikke-originale balkonger med nye balkonger kan ikke anses å redusere bygningenes historiske lesbarhet i større grad. Etaten har anvendt en for streng norm, og vedtaket bærer preg av at etaten oppfatter bestemmelsen som absolutt. Det må foretas en avveining.
- Etaten har ikke tillagt bokvaliteten for de som bruker bygningene vekt. At beboere har tilgang til et privat uterom er av stor betydning for livskvaliteten.
- Etaten har ikke i sin begrunnelse kommentert klagers redegjørelse for lesbarheten etter tiltaket.
- Det kan ikke tillegges stor vekt at bygningene (Anna Sethnes gate 2 A-D og 4 A-C) er oppført på gul liste. Gul liste har ingen rettslig status, og på kulturminnesøk foreligger det ingen redegjørelse for hvilke forhold ved bygningene som gjør de bevaringsverdige. Dersom bygningene er så bevaringsverdig at det ikke kan foretas endringer i fasaden, burde antikvarmyndigheten og planmyndigheten gjennomført en reguleringsprosess og gitt de bevaringsstatus.
- Bygninger som ikke er oppført på gul liste, kan ikke behandles som om de er det siden tilsvarende bygg er på gul liste.
- Etaten blander estetikk og bevaring når pbl. § 29-2 anvendes som avslagshjemmel. Nye tiltak på eldre bygninger vil ikke i seg selv ha dårlige visuelle kvaliteter. Å anvende pbl. § 29-2 i denne sammenheng er feil rettanvendelse. Dette må vurderes etter pbl. § 31-1.
- I etatens vedtak er ikke tiltakets visuelle utforming særlig vurdert, det henvises bare til at tiltaket ikke er i tråd med antikvariske verdier. Den eneste begrunnelsen for å avslå etter pbl. § 29-2 er at tillatelse vil kunne føre til avvik fra like bygninger i nabolaget.
- Det forhold at en bygning avviker fra tilliggende bygninger medfører ikke at den ikke er tilpasset omgivelsene etter pbl. § 29-2. Det er selvsagt ikke et krav etter bestemmelsen at alle bygninger i et strøk skal være helt like.

PBE behandlet klagene i felles klagesak den 14. oktober 2020, men fant ikke holdepunkter for å endre de tidligere vedtakene.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren ser slik på saken
Klager har klagerett og klagene anses innkommet innenfor klagefristen, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 28 og 29. Stasforvalteren kan som klageinstans prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Klagers anførsler skal vurderes, men Statsforvalteren kan også ta opp forhold som klagen ikke berører. Ved prøving av det frie skjønnet skal hensynet til det kommunale selvstyret tillegges stor vekt, jf. fvl. § 34.

Eiendommene/tiltakene
Eiendommene er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23. september 2015.

PBE har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.). Tiltaket fører heller ikke til vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som

angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1. Statsforvalteren har ikke merknader til dette.

I Oskar Braatens gate 18 – 30 søkes det om oppføring av balkonger på bygningens fasader mot sør og vest. Balkongene er 2,4 meter brede og 1,6 meter dype.

I Presidentgata 3 søkes det om oppføring av balkonger på bygningens fasader mot sør og vest. Balkongene er 2,42 meter brede og 1,55 meter dype.

I Anna Sethnes gate 2 A-D og 4 A-C søkes det om oppføring av balkonger på bygningens fasader mot sør og vest. Balkongene er 2,4 meter brede og 1,6 meter dype.

Byantikvaren har i uttalelse datert 24. mars 2020 sagt følgende:

> *Anna Sethnes gate 2 og 4 er oppført på Byantikvarens gule liste. Presidentgata 3 og Oskar Braatens gate 18-30 er ikke listeført, men inngår som en del av det samlede miljøet av blokker oppført i 1937. Boligblokkene har et enkelt modernistisk uttrykk med taktfast fasadeinndeling, rektangulær plan og saltak. Fasadene mot vest har originale brannbalkonger som utgjør en stor del av fasadeuttrykket. Fasadene mot øst er uten balkonger. Byantikvaren vurderer de enkle fasadene som sårbare for store endringer og fraråder derfor sterkt fjerning av de originale brannbalkongene og etablering av nye balkonger, da dette vil endre fasadeuttrykket i vesentlig grad. Byantikvaren anbefaler at man i stedet ser på en løsning hvor eksisterende brannbalkonger utvides i tråd med retningslinjer i balkongveilederen.*

Rettsgrunnlaget
For arbeid på eksisterende byggverk med kulturell verdi gjelder pbl. § 31-1:

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

Lovens forarbeider presiserer at kommunens vurdering av kulturelle verdier ikke gjelder i bredeste forstand, men vil bare gjelde bygninger som har «en viss kulturell verdi». Vurderingen skal forankres i for eksempel anvisning fra antikvariske myndigheter eller de kulturelle verdiene skal fremgå av plan, jf. Ot.prp. 45 (2007-2008) s. 347.

I denne saken er bygningene i Anna Sethnes gate 2 og 4 oppført på gul liste hos Byantikvaren. Klager har anført at det ikke kan tillegges stor vekt at bygningene er oppført på gul liste. Gul liste har ingen rettslig status, og på kulturminnesøk foreligger det ingen redegjørelse for hvilke forhold ved bygningene som gjør de bevaringsverdige. Statsforvalteren kan ikke gi klager medhold i denne påstanden. Alle eiendommer som er oppført på gul liste, er ansett å ha kulturminneverdi. Hvis en eiendom står oppført på gul liste, skal Byantikvaren i utgangspunktet uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen. Gul liste innehar tre vernekategorier; fredet, vernet etter plan- og bygningsloven, og kommunalt listeført. Bygningene i Anna Sethnes gate 2 og 4 tilhører kategorien kommunalt listeført. Det er ikke knyttet juridiske bestemmelser til denne vernekatagorien, men Statsforvalteren legger til grunn at bygningene oppfyller kravet til å ha «en viss kulturell verdi».

Klager har anført at PBE ikke har tillagt bokvaliteten for de som bruker bygningene vekt. At beboere har tilgang til et privat uterom er av stor betydning for livskvaliteten.

I lovforarbeidene til pbl. § 31-1, Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 347 er det presisert følgende:

«Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende regler om at kommunen skal se til at kulturelle verdier knyttet til eksisterende byggverk blir bevart. Bestemmelsen gjelder bare kulturell verdi, mens andre hensyn, for eksempel universell utforming, blir ivaretatt av andre bestemmelser. Det opprettholdes at kravet ikke er absolutt, men at kommunen i sin vurdering må ta hensyn til hva som er rimelig å pålegge tiltakshaver ut fra praktiske og økonomiske hensyn, vurdert opp mot andre krav, for eksempel krav om universell utforming».

Behovet for oppføring av tiltaket for forbedring av bokvalitet kan etter Statsforvalterens syn være relevant i vurderingen av om de historiske og arkitektoniske verdiene ved fasade *"så vidt mulig"* blir bevart ved det omsøkte tiltaket. I denne saken har PBE vurdert at de eksisterende balkongene kan endres slik at de blir mer brukbare, ved at de enkelte steder utvides til en dybde på 1,2 meter, samtidig som en tar utgangspunkt i det originale utseende til bygningen. PBE kan vanskelig se at det kan plasseres balkonger på en større andel av fasaden enn hva som er tilfellet i dag, men slik Stasforvalteren ser det er det skissert en alternativ løsning for deler av tiltakene.

§ 29-2. Visuelle kvaliteter
Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

En vurdering etter pbl. § 29-2 av om tiltaket kan godkjennes, vil være et fritt skjønn, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 230. Det følger da av fvl. § 34 annet ledd siste punktum at Statsforvalteren – som klageinstans for vedtak truffet av en kommune – skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved sin overprøving.

I rundskriv H-01/10 fremgår det til pbl. § 29-2:
"Det legges til grunn at den konkrete vurderingen etter bestemmelsen er underlagt kommunens frie skjønn. De lokale bygningsmyndighetene må anses best egnet til å foreta den skjønnsmessige vurderingen, basert på lokal byggeskikk og lokalpolitisk styring av den visuelle utviklingen i kommunen».

Kommunen har likevel plikt til å foreta en forsvarlig vurdering av tiltakets kvaliteter etter kriteriene i § 29-2, og vedtaket må begrunnes i tråd med forvaltningsloven §§ 24 og 25. Bestemmelsen er en videreføring av den såkalte skjønnhetsparagrafen i pbl. 1985 § 74 nr. 2. Visuelle kvaliteter er i forarbeidene beskrevet som blant annet samspill mellom byggverkets volum og høyde, samt fasadeuttrykk, jf. Ot. prp. 45 (2007-2008) s. 341. Det presiseres at kravene til det visuelle uttrykket innebærer en vurdering av om tiltaket er godt eller dårlig utformet ut fra faglige kvalitetsnormer.

PBE har vurdert tiltakene slik:

Bygningen er del av fire boligblokker oppført i 1937, blokkene har et modernistisk og funksjonalistisk uttrykk og er oppført med saltak. Byggene har også eksisterende brannbalkonger fordelt ulikt i de øverste etasjene, hovedsakelig på bygningenes vestre fasade. Balkongene er lange og smale og har på enkelte områder tette rekkverk med platekledning og spilrekkverk i området som forbinder disse.

Bygningene i Anna Sethnes vei 2 A-D og 4 A-D er oppført på Byantikvarens gule liste, mens bygningene i Oskar Braatens gate 18-30 og Presidentgata 3 ikke har noe formelt vern. Uansett vernestatus er det viktig

at tiltaket tar hensyn til dets bygde omgivelser jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Siden byggene har samme utforming er det viktig at eventuelle nye elementer tilføres likt på hver bygning. I praksis må derfor alle bygningene behandles som om de er oppført på gul liste.

Balkongveilederen er, uansett vernestatus, et godt verktøy å ta utgangspunkt i, da tilpasning hva gjelder visuelle kvaliteter og tilpasning til bevaringsverdier ofte går ut på det samme. Det gir også en fin indikasjon på hva som generelt anses som god tilpasning, da paragrafen i plan- og bygningsloven baserer seg på en skjønnsmessig vurdering. Skjønnsmessige vurderinger kan fort bli noe subjektiv og varierende i kvalitet, dersom ethvert tiltak skal vurderes individuelt av forskjellige saksbehandlere hver gang.

Plan- og bygningsetaten er generelt positive til balkonger, men oppføring av balkonger kan ikke skje dersom dette går på bekostning av arkitektoniske kvaliteter eller bevaringsverdige miljøer.

Eksisterende situasjon
Brannbalkongene er riktignok utført for å sikre rømning og ikke utført for å gi beboerne mer tilgang til lys og luft. Uavhengig av dette vurderer vi at brannbalkongene i stor grad preger området og bygningen. Dagens brannbalkonger er riktignok ikke originale, men de har klare referanser til de originale brannbalkongene, da de er oppført kun i områdene som tidligere hadde brannbalkonger. Å fjerne disse for så å oppføre punktbalkonger, uten noen referanse til tidligere situasjon, vil føre til at typiske elementer fra bygningens byggeår fjernes og at området blir mer historieløst. For Oslos bygningsmiljø anses dette som en stor ulempe. Området er også svært synlig for omgivelsene siden lamellene ligger eksponert på et grønt teppe. Det er derfor viktig at bygningens og områdets særpreg bevares.

Vi viser til balkongveilederens retningslinjer for oppføring av balkonger på byggverk knyttet til funksjonalismen, ca. 1930-1940:

> *Der det er eksisterende originale balkonger bør nye balkonger plasseres og utformes på tilsvarende måte.*
>
> *Balkonger kan være opptil 1,20 meter dype målt fra veggliv.*
>
> *Ved oppføring av bredere eller sammenhengende balkonger bør de utformes med en inndeling som bidrar til å opprettholde bygningens opprinnelige uttrykk.*

Da det er utført etterisoleringer og utskifting av brannbalkonger tidligere ser ikke vi på dette som grunn for at en i enda større grad kan fristille seg fra det opprinnelige uttrykket. Heller ser vi på dette som grunnlag for å i større grad sørge for at det eksisterende uttrykket bevares eller at bygningens uttrykk tilbakeføres til den originale utformingen.

Omsøkt tiltak
Oppføring av punktbalkonger vil sørge for et helt annet uttrykk enn bygningen har i dag. Selv om balkongene ikke plasseres i første etasje og forholder seg til fasadens komposisjon, vurderer vi at balkongene plasseres for tett og er for mange, slik at den bakenforliggende fasaden skjules i for stor grad. Det kan være at brannbalkongene i teorien dekker et større område, men da disse er samlet i den øverste delen av fasaden gjør dette at større deler av den bakenforliggende fasaden blir synlig og at fasaden ikke preges av disse i like stor grad. Punktbalkongene er også dypere enn hva balkongveilederen åpner opp for og fronten utføres i et materiale som er fremmed for slik bruk i funksjonalismen, hvor brystningen ofte er utført i tett murverk eller platekledning. Sett i sammenheng med at eksisterende brannbalkonger fjernes, vurderer vi at fasaden i for stor grad endres og at fasaden derfor ikke tåler denne vekten av nye balkonger.

Klager har anført at PBE blander estetikk og bevaring når pbl. § 29-2 anvendes som avslags-hjemmel. Nye tiltak på eldre bygninger vil ikke i seg selv ha dårlige visuelle kvaliteter. Å anvende pbl. § 29-2 i denne sammenheng er feil rettanvendelse. Dette må vurderes etter pbl. § 31-1.

Statsforvalteren finner ikke at klager kan få medhold i dette. Henvisningen til § 29-2 i pbl. § 31-1 innebærer at reglene om tiltakets visuelle kvaliteter, gjelder i tillegg til reglene om bevaring av byggverkets ytre kulturelle verdi.

Klager anfører at PBE ikke har tillagt bokvaliteten for de som bruker bygningene vekt. At beboere har tilgang til et privat uterom er av stor betydning for livskvaliteten.

Statsforvalteren bemerker at hvorvidt et tiltak er nødvendig eller ikke, eller om det bidrar til økt bokvalitet, vil ha en helt perifer betydning ved vurderingen etter pbl. § 29-2. Hensynet har ingen forankring i lovteksten, og bestemmelsens sentrale siktemål er å ivareta de estetiske kvalitetene ved et tiltak.

Klager har videre anført at Balkongveilederen ikke er en rettsregel, og derfor ikke kan anvendes som avslagshjemmel. Statsforvalteren kan ikke se av de respektive vedtak at PBE har benyttet Balkongveilederen som avslagshjemmel og finner ikke grunn for å gå nærmere inn på dette.

Øvrige anførsler leser Statsforvalteren å bygge på uenighet mellom tiltakshaver/klager og kommunen når det gjelder vurderingen av de visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2.
Statsforvalteren viser igjen til at vurdering av visuelle kvaliteter er en del av kommunens frie skjønn – forvaltningsskjønnet. Men Statsforvalteren er etter dette kommet til at kommunen har gitt en tilstrekkelig faglig forsvarlig vurdering av tiltakets visuelle kvaliteter, den er også i samsvar med Byantikvarens faglige vurdering, som er fagmyndighet på verneområdet. Statsforvalteren finner ikke holdepunkter for å sette disse vurderingene til side.

Konklusjon
Kommunens vedtak av 29. mai 2020 i sak 202000184, 202000185, 202000186 og 202000188 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 34.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Hege Rasch-Engh
Seniorrådgiver
Juridisk avdeling

Ann-Kristin Ødegaard
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS	Vallegata 15B	0454	OSLO
PRESIDENTGATEN BORETTSLAG	Postboks 6666 St Olavs plass OBOS	0129	OSLO
BULL & CO ADVOKATFIRMA AS	Postboks 2583 Solli	0203	OSLO

Protokoll til årsmøte 2025 for PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948322358
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 09:00 til 22. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 114.

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 Christensen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Terje Brekke og Marius Engan Kran er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
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: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
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: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **37**
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: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Oppussing av bad i regi av borettslaget

Fremmet av: Sara Håkansson

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

Badene ble renovert i borettslagets regi tidlig på 2000-tallet, inkludert rør. Det er videre såpass mange som har pusset opp bad i egen regi de siste årene og behovene for oppussing av bad er derfor veldig individuelle. Styret oppfordrer i stedet de som går med planer om å pusse opp badet om å innhente felles tilbud fra aktuelle leverandører.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **63**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Utredning av balkonger

Fremmet av: Ida Maltun og Lena Strømsheim

Styrets innstilling

Transaksjon 09222115557547485450 Signert JHEC, TB, MEK

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,-

I en uttalelse gjengitt i avslaget sier Byantikvaren følgende:
Bygningene i Anna Sethnes vei 2 A-D og 4 A-D er oppført pa'Byantikvarens gule liste, mens bygningene i Oskar Braatens gate 18-30 og Presidentgata 3 ikke har noe formelt vern. Uansett vernestatus er det viktig at tiltaket tar hensyn til dets bygde omgivelser jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Siden byggene har samme utforming er det viktig at eventuelle nye elementer tilføres likt pa'hver bygning. I praksis ma'derfor alle bygningene behandles som om de er oppført pa'gul liste.

Kopi av avslaget følger som vedlegg til innkalling til årsmøte/generalforsamling.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **76**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Endring av vedtekter

Fremmet av: Fredric B. Tonstad

Jeg mener det er fornuftig at borettslaget i fellesskap skal avgjøre hvorvidt det inngås større kontrakter på vegne av borettslaget.

Forslaget under mener jeg tilstrekkelig begrenser styrets myndighet til å handle på vegne av andelseierne, samtidig som styret ikke blir forhindret i å utføre sine plikter i tråd med lov og øvrige vedtekter. Herunder mener jeg at ingen avtaler som utgjør mer enn omlag MNOK 3,5 må kunne inngås på kort varsel, og at det derfor uten hinder til styrets plikter eller effektivitetshensyn kan kreves at slike avtaler må godkjennes av generalforsamlingen.

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

Styret har myndighet til, og en plikt til å gjennomføre nødvendig vedlikehold, dette er regulert/beskrevet i borettslagsloven § 8.9. Borettslagsloven går alltid foran det som bestemmes gjennom vedtekter og et styre vil derfor være pliktige til å vedta vedlikeholdsoppgaver som generalforsamlingen stemmer mot. En vedtektsendring vil ikke ha tilbakevirkende kraft.

Å stemme for en begrensning av myndigheter er det samme som å si at man ikke har styrets tillit, og i praksis betyr det at nåværende styre ikke kan bli sittende.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **73**
Antall blanke stemmer: **30**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Pålegge utsettelse av vedtatt vedlikeholdsprosjekt

Fremmet av: Fredric B. Tonstad

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

Styret har myndighet og plikt til å gjennomføre nødvendig vedlikehold, dette er regulert/beskrevet i borettslagsloven § 8.9. Borettslagsloven går alltid foran det som bestemmes gjennom vedtekter, og et styre vil derfor være pliktige til å vedta vedlikeholdsoppgaver som generalforsamlingen stemmer mot. Vedtaket er allerede gjort av styret og en avstemning på generalforsamling har ikke tilbakevirkende kraft.

Å stemme for en begrensning av myndigheter er det samme som å si at man ikke har styrets tillit, og i praksis betyr det at nåværende styre ikke kan bli sittende.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **64**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Gjennomgang av retningslinjer for beredskap

Fremmet av: Terje Brekke

Med utgangspunkt i informasjonsbrosjyren fra DBS "Slik bidrar du til Norges Beredskap" er hver enkelt andelseier oppfordret til å skaffe seg sitt eget Basislager. For mange vil dette være utfordrende ifht hvor mye plass dette vil ta bl.a. i bodene.

Hvilke fellesområder har Borettslaget til disposisjon til mat, vann, utstyr o.l.?

Kan man klare å utarbeide en plan for hva Borettslaget evt skal oppbevare til felles bruk?

Man må evt ha en plan over hvordan utstyr evt skal fordeles ved en evt krisesituasjon.

Styret må definere ansvars- og oppgavefordelingen.

Hvordan kan andelseierne gi hverandre hjelp, og hvordan finner man praktiske løsninger for de felles utfordringer som hver enkelt andelseier står overfor ved:

- stans i vannforsyninger
- strømstans
- cyberangrep
- internett
- pandemier
- sabotasje

- krigshandlinger

- tilfluktsrom

- sanitære løsninger

Som vi alle er klar over er dette noe er mer aktuelt enn noengang. Det er ikke noe vi kan la ligge, men heller ta opp til ny diskusjon på Årsmøtet. Jeg kan ikke se for meg hvordan man skal kunne diskutere og belyse denne saken på et Digitalt Årsmøte.

Jo bedre vi forbereder oss, desto sterkere står vi rustet.

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

Dette er noe som er på styrets agenda, men det er viktig at beboere selv påser at de har kontroll på sin egen beredskap. Alle andelseiere har tilgang til minst 1 bod, og det bør være mulig for alle å oppbevare beredskapslager i egen bod. Styrets oppgave vil være avgrenset til å informere beboere og å sørge for at eksempelvis toalettfasiliteter i fellesarealer kan benyttes. Ved en større hendelse/krise har Oslo kommune, Sivilforsvaret m.m. planer for hvordan disse skal håndteres. Styret mener at dette kan ivaretas uten at man oppretter en egen gruppe for dette.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **67**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Gjennomføring av generalforsamling/årsmøte med fysisk oppmøte

Fremmet av: Terje Brekke

Fordeler med fysisk oppmøte:

Det eneste møtepunkt vi har bortsett fra Dugnadene.

Man blir kjent med sine naboers ansikter.

Styret viser seg fysisk for andelshaverne.

Man kan takke de som går ut av Styret, og bli kjent med de som kommer inn.

Fellsskapsbyggende.

Man får mulighet til å stille hverandre spørsmål og meninger.

Man kan drøfte evt saker som tas opp til diskusjon.

Enklere å fange opp eventuelle saker.

Fysiske møter skaper større engasjement.

Ulemper ved digitalt møte:

Man mister felleskapsfølelsen, den er det viktigere å bygge opp nå enn noengang.

Man kjenner kun hverandres navn, men ikke ansikter.

Mitt inntrykk er at vi kjenner våre naboer for dårlig.

Man får ikke anledning til å drøfte saker som tas opp til diskusjon, f.eks de samtaler som kommer i etterkant av et Årsmøte der ting oppklares eller avtaler gjøres.

Mitt inntrykk er at digitale møter oppleves mindre viktig og forpliktende enn fysiske møter.

På digitale møter sitter den enkelte på forskjellige plasser og får ikke anledning til å støtte seg til viktige signaler og erfaringer fra andre andelseiere.

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, Obos har erfaring med at deltakelsen er høyere ved digital gjennomføring av generalforsamlinger. Styret har utover dette anledning til å bestemme i hvilken form generalforsamlingen skal gjennomføres.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **70**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Nina Kausland (66 stemmer)
Claus Rasmussen (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Kausland
Claus Rasmussen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ida Andreassen Lund (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ida Andreassen Lund

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Didrik Amadeus Lindsholm (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Didrik Amadeus Lindsholm

13. 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:
Jonas Christensen (74 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jonas Christensen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Theodor Tveit Husefest (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Theodor Tveit Husefest

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547485450

Dokument

Protokoll generalforsamling - Presidentgaten brl
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2025-05-22 14:14:43 CEST (+0200) av Christine Kirkhorn (CK)
Ferdigstilt den 2025-05-22 15:22:09 CEST (+0200)

Initiativtaker

Christine Kirkhorn (CK)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
christine.kirkhorn@obos.no
98019743

Underskriverne

Jonas Henrik Elfving Christensen (JHEC)
jonas@galibier.no
+4792064874
Signert 2025-05-22 15:22:09 CEST (+0200)

Terje Brekke (TB)
terje.brekke68@icloud.com
+4793036867
Signert 2025-05-22 14:16:49 CEST (+0200)

Marius Engan Kran (MEK)
marius.kran@gmail.com
+4794979822
Signert 2025-05-22 14:22:47 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
23. mai 2024 kl. 18:00, Lilleborg kirke - Inngang ved kjelleren på baksiden av bygget (mot ring 3).

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Radiatorer/oppvarming
8. Klipping av høye hekker
9. Vedlikeholde uteareale ne - 4.1
10. Vedlikeholde utearealene - 4.2 (stemmes kun over dersom 4.1 blir vedtatt)
11. Inngangsdører
12. Vedtektsendring
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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s. 17 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 369 600. Her er det tatt utgangspunkt i kr. 1.600,- pr andel.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 369 600.

Sak 7

Radiatorer/oppvarming

Forslag fremmet av:
Merete Hegna

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De siste årene har oppvarming av leilighet vært en stor kostnad for borettslaget, men også generelt for den norske befolkningen. Vi er så heldige å ha oppvarming som en del av vår inkluderte felleskostnad, men radiatorene er dessverre ikke stabile til å holde en spesifikk temperatur over lengre tid. Jeg, og mange andre jeg har snakket med, føler det er på tide å investere i smarte radiatortermostat og erstatte de gamle/delvis ødelagte. Dette kan på lang sikt være en god besparelse på borettslagets kostnad for oppvarming, da man ikke trenger å skru av og på radiatorene til en hver tid.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget om å undersøke dette nærmere.

Forslag til vedtak
Styret får i oppdrag å vurdere kostnad og besparelse ved felles innkjøp og montering av "smarte radiatortermostat".

Sak 8

Klipping av høye hekker

Forslag fremmet av:
Terje Brekke

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fremmer forslag om at klipping av høye hekker (søtmispel) skal utføres av profesjonelle hvert år, etter Gartnerens anbefaling.

Hvis Borettslaget skulle legge denne jobben ut på dugnad for beboerne, vil man stå i fare for å ødelegge den jevne veksten som skaper et pent helhetsinntrykk. En hekk må klippes snor-rett og til riktig tid på året.

Styrets innstilling
Dette burde ikke godkjennes.

Styret er enige i at det har vært mindre enn topp hekkeklipp de senere årene og at det blir aller best resultat når proffesjonelle gjennomfører det.

Allikevel stiller styret seg negative til forslaget da vi mener at borettslagets økonomi over tid ikke bør låses til såpass spesifikke vedlikeholdsoppgaver.

Skulle den økonomiske situasjonen være slik at vi ville måtte prioritere bort å bruke eksterne ressurser på prosjekter, så er det styrets plikt å gjøre disse vurderingene.

Forslag til vedtak
Fremmer forslag om at klipping av høye hekker (søtmispel) skal utføres av profesjonelle hvert år, etter Gartnerens anbefaling.

Sak 9

Vedlikeholde uteareralene - 4.1

Forslag fremmet av:
Claus Havelund Rasmussen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For noen år tilbake fikk et firma oppdraget å utforme og vedlikeholde uteareralene til borettslaget.

Her ble enklest mulig vedlikehold nok prioritert og vedlikeholdet baserte seg da på bruk av giftsprøyting.

Dette ble for noen år siden forbudt og siden har ugresset begynt å ta over.

Noe må altså gjøres.

For å få en bra helhet ut av det, trengs en helhetsplan for uteområdene.

Vi vil kunne øke trivselen til beboerne ved å skaffe oss forskjellige samlingspunkter og oppholdsområder - samtidig som vi får til vakrere omgivelser. Dette vil samtidig kunne ha en forebyggende virkning mot diverse former for kriminalitet og ugagn, som vi faktisk har vært noe plaget av.

Enkelte ting må gjøres: Takavvanning må ledes bort fra byggene til "brønner" i uteareralene (noen steder nok ikke helt enkelt å få til).

Vi burde ha ett eller annet for borettslagets barn også.

Styrets innstilling
Styret foreslår at vi avventer å fokusere på en større helhetsplan for uteområdene til etter at vinduer og eventuelt fasader er oppgradert.

Understreker at vi ikke ønsker at hagen skal forfalle i mellomtiden.

Forslag til vedtak
Det foreslås at styret blir pålagt å få utarbeidet en plan for uteområdene.

Sak 10

Vedlikeholde utearealene - 4.2 (stemmes kun over dersom 4.1 blir vedtatt)

Forslag fremmet av:
Claus Havelund Rasmussen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

En landskapsutdannet person (landskapsarkitekt) med alle kunnskapene om plantevalg og løsninger, som vi ikke har selv, vil være den beste løsning (med medvirking av en beboergruppe).

Dette har har en kostnadsside, men samtidig kan vi unngå feil og uheldige løsninger som senere må utbedres.

Det vil være fullt mulig å bygge videre på helhetsplanen som allerede har blitt utarbeidet i beboerregi (og underveis søke de nødvendige kunnskaper hvor de kan finnes - så langt det går).

Styrets innstilling

Dersom det pålegges å lage en helhetsplan for uteområde, så mener styret at dette bør gjøres av profesjonelle som har ekspertise på utearealer og kunnskap om forskjellige planter etc. Slik styret forstår forlsagsalternativet skal det brukes penger på å innhente en plan, men foreløpig ikke å iverskette på arbeidet på planen. Styret vet ikke hva en realistisk kostnadsramme på å få profesjonell hjelp til å utarbeide en slik plan.

Forslag til vedtak

4.2A: En landskapsutdannet person (landskapsarkitekt) med alle kunnskapene om plantevalg og løsninger, som vi ikke har selv, vil være den beste løsning (med medvirking av en beboergruppe). Dette har har en kostnadsside, men samtidig kan vi unngå feil og uheldige løsninger som senere må utbedres. 4.2B: Det vil være fullt mulig å bygge videre på helhetsplanen som allerede har blitt utarbeidet i beboerregi (og underveis søke de nødvendige kunnskaper hvor de kan finnes - så langt det går).

Sak 11

Inngangsdører

Forslag fremmet av:
Elias Vamnes Nyhagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret pålegges å undersøke kostnader ved å bytte og montere inngangsdører til alle leiligheter. Funnene skal presenteres for å stemme over på neste generalforsamling.

Begrunnelse:

Det bråker en del fra trappeoppgang og inn til leilighet, både fra ytterdører og fra snakk/gange i trappeoppgangen. Dagens dører isolerer opp til 35 db, ved å bytte til for eks noen som isolerer opp til 45 db vil

man kunne lydisolere dobbelt så mye ettersom den opplevede lydeffekten dobler seg per 10 db. I tillegg så er dørene slitt og kunne trengt modernisering.

Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme imot dette.

Selv om forslaget er fornuftig så tror vi at det er såpass ressurskrevende prosjekter som bør prioriteres det kommende året (Bytte av vinduer og muligens rehabilitering av fassade), at å undersøke kostnader og løsninger for dører ikke burde brukes tid på.

Forslag til vedtak

Styret pålegges å undersøke kostnader ved å bytte og montere inngangsdører til alle leiligheter. Funnene skal presenteres for å stemme over på neste generalforsamling.

Sak 12

Vedtektsendring

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Legge til følgende tekst til 4-2 (7) i vedtektene:

"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."

Begrunnelse:

Det har vært avdekket flere tilfeller av ureglementert utleie i borettslaget, både langtids- og korttidsleie. Dette har delvis oppstått på grunn av manglende kunnskap om reglene for utleiei borettslaget.

Formål:

For å sikre overholdelse av gjeldende lover og regler, og for å bedre styrets kontroll med

utleieaktiviteter, foreslås det å innføre krav om informasjonsplikt for alle former for utleie.

Fordeler ved endringen:

1. Bedre oppfølging av regelverket.

2. Redusert risiko for ulemper som følge av utstrakt utleie, inkludert redusert

fellesskapsfølelse, økt slitasje og vedlikeholdsbehov, endrede boforhold og mulige

juridiske og administrative utfordringer.

3. Økt stabilitet og kontroll over borettslagets miljø.

Forslag til vedtak

Legge til følgende tekst til 4-2 (7) i vedtektene: "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."

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jonas Christensen

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

- John Magnus Krohn
- Theodor T. Husefest

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Didrik Lindsholm
- Gunhild Tveten
- Guy Alexander Belgau
- Håkon Løland

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

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

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
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnar Syltevik	Presidentgata 3 C
Styremedlem	Jonas Christensen	Anna Sethnes Gate 4 A
Styremedlem	Kristina Hallanger Johansson	Oskar Braatens Gate 24
Styremedlem	Astrid Musæus	Presidentgata 3 C
Styremedlem	Ole Johannes Meling Skartveit	Ammerudgrenda 128
Varamedlem	Guy Alexander F Belgau	Anna Sethnes Gate 4 C
Varamedlem	Helena Louise H Olsson	Anna Sethnes Gate 2 B
Varamedlem	Espen F Ringdahl	Oskar Braatens Gate 24
Varamedlem	Silje Elisabeth Thoresen	Oskar Braatens Gate 26

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Ragnar Syltevik	Presidentgata 3 C
Varadelegert	
Espen F Ringdahl	Oskar Braatens Gate 24

Valgkomiteen

Terje Brekke	Anna Sethnes Gate 4 B
Pernille Toppen Dahl	Sigurd Lies Gt 21
Kenneth Horpestad	Anna Sethnes Gate 2 A

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post presidentgatabrl@gmail.com. Se Presidentgaten Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no/presidentgaten for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Presidentgaten Borettslag
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

Gårds- og bruksnummer:
225 205 208 397 58
59

Første innflytting skjedde i 1939. Tomten ble kjøpt i 1950.

Borettslaget 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.

Presidentgaten Borettslag har èn ansatt.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid
Styrets arbeid 2023 - 2024

Årets primære fokus har vært å stabilisere økonomien og kutte kostnader der mulig da vi ser at våre kostnader blir stadig høyere. Samtidig som vi har brukt veldig mye tid på en energikartlegging og teknisk tilstandsvurdering, for å få oversikt over mulig fremtidige større vedlikeholdsprosjekter.

Styrets store ønske for det kommende året er som alltid at SAMTLIGE andelseiere og leietakere, aktivt bruker tid på å sette seg inn i (og følge!) husordensregler, vedtekter og folkeskikk. Samtidig ber vi om at vi alle husker at det er lytt i våre bygg, og at det er like viktig å vise hensyn som det er å være tålmodig. Viktigst er allikevel at direkte kommunikasjon 99% av tiden fungerer bedre enn å sende en tilfeldig klage uten adresse..

Økonomien
Alle borettslagets kostnader har generelt gått opp, ikke minst fra det offentlige.
Vi har forsøkt å være litt nøkterne i bruk av penger, samtidig som vi har forsøkt å redusere kostnader og øke inntekter.
Konkrete tiltak har vært

- Øke felleskostandene fra og med.1.12.2023
- Nye leietakere Groomers på plass i næringslokalet i Oskar Braatens gate 18.
- Selv gjennomføre enkelte prosjekter via dugnad, heller enn å få levert tjenester av eksterne.
- Ny og forbedret avtale på vasking.
- Forsøk på å redusere størrelsen på restavfall dunker for å senke totalkostnad på renovasjon.

Gjerder
Vi har på dugnad fortsatt å sette opp noen strategiske gjerder for å forsøke å gi et bedre helhetsinntrykk, hindre at fremmede tramper ned hagen og forsøker å brøyte vei gjennom buskene våre.
Styret ønsker at Presidentgata skal være en åpen plass for alle, men støy og søppel på våre uteområder er et pågående problem (både fra beboere og andre).

Måker
Dette er et vedvarende problem.
Borettslaget har de senere årene investert relativt mye penger i å sikre vår eiendom så godt det lar seg gjøre mot de hylende vennene våre. Dessverre så begrenser effekten seg når det ikke er andre eiendommer rundt oss som gjør tilsvarende grep.
Måker er fredet og det er veldig lite vi kan gjøre når de rundt oss ikke bidrar.

Som i fjor er det folk som går opp på taket for å fjerne reder, men disse bygges raskt opp igjen, sekundet det eventuelt finnes et egg er det ulovlig å fjerne dem. Dette kommer rett og slett ned til flaks og timing.

Alt som vi har funnet av dokumentasjon om måke problemer tyder på at det offentlige gir null støtte til de som er påvirket av slikt, sitater som "sett pris på fuglelivet dere har" ser ut til å være vanlige responser der andre har sendt klager til det offentlige tidligere.

Det vi som beboere kan gjøre er å forsøke å jage dem bort når de kommer på våre brannbalkonger og være tydelige overfor mennesker vi ser som mater fugler på vår tomt.
Videre er det viktig at all søppel, spesielt matavfall, legges skikkelig i søppeldunker og ikke blir flytende på benker etc.

Brannvern.
Etter en mindre hendelse i en andel som krevde at brannvesenet ble tilkalt, ble det gjennomført en ny runde med kartlegging og analyse av Brannverntiltak.

Styret oppdaget at det er flere som ikke gjør såpass elementære ting som å sjekke egen brannvarsler.
Dette burde gjøres hver måned;

- trykk på knappen, hør at det piper, trykk på knappen slik at det slutter å pipe.
- Fungerer det ikke, anskaff ny ASAP!

Konkrete iverksatte tiltak

- Styret påtar seg å påminne om sjekk av brannvarsler, og å få det inn i oversikt over aktiviteter som andelseier selv er pliktet til å gjennomføre som en del av sin vedlikeholdsplikt.
- Byttet brannslokningsapparat og markert med skilt i samtlige vaskerom.
- Lagt opp til kontroll av brannslokkere i alle andeler og koordinering av bytte for de som trenger å erstatte sitt.

En viktig presisering; styret er pålagt å sørge for at det kan gjennomføres kontroller.
Kostnad med å bytte varslere og slukkere som ikke fungerer faller på andelseiere.

DU er ansvarlig for at din leilighet er trygg!
DU er ansvarlig for å bidra til at din nabo er trygg!

Næringslokaler
Bunnpris har vært vår mangeårige leietaker, noe begge parter er veldig glade for.
Når en driver en forretning fører det med seg en del eksterne leverandører som dessverre kan være sjenerende, spesielt på helligdager.
Staben på bunnpris forsøker å holde kommunikasjon med sine leverandører for at det vises spesielt mye hensyn mtp. støy og rot, spesielt på røde dager.

Groomers - Oskar Braatens gate 18.
Styret er veldig glade for at Groomers AS flyttet inn som leietakere i næringslokalene i Oskar Braatens gate 18 mot slutten av 2023. Lokalene hadde stått tomme en lengre periode og styret opplevde det som vanskelig i et litt tungt eiendomsmarked å finne relevante leietakere.

Det er godt for borettslagets økonomi å ha en ekstra inntektskilde, og minst like viktig så er det godt for miljøet å ha inn særdeles hyggelige og engasjerte leietakere.

Etter forrige generalforsamling ble mindre oppgraderinger gjennomført av vaktmester for å forsøke å løfte det totale inntrykket av det som før har blitt sett på som særdeles slitne lokaler. Det har aldri vært aktuelt å investere store nok summer for å kunne pusse opp til å møte en moderne standard.
Nye styremedlemmer brakte med seg nye kompetanser, og en mer profesjonell jobb enn tidligere ble gjort for å sikre bilder og annonser for lokalet.
I Groomers, en hundefrisør salong som primært arbeider på avtalte timer (ikke dropp inn), har vi fått noen meget hyggelige leietakere som ser meget positivt på å drive i våre lokaler på en lang tidshorisont.

Hunder
Til tross for at vi nå har et næringslokale som driver med tjenester til hunder, så er det fortsatt ikke lov å lufte dyr på våre plener. Det er kontraktsfestet at Groomers hjelper oss å sørge for at det ikke ligger igjen noen gavepakker fra sine kunder på vår plen.
-Der ønsker gjerne store og små å ligge og kose seg på sommeren.

Hunder som tar for seg fører til stor sjenanse for enkelte beboere, DU har lov til å formidle til noen du ser lufte sine dyr på vår tomt at det finnes mange fine grøntområder nær vår eiendom som kan benyttes.
Det forventes at våre andelseiere er de som er ivrigst på å følge våre regler.

Sykkelskur og sykkeltyveri
Vi har vært mye plaget med innbrudd i sykkelskur.
Generalforsamlingen 2023 påla styret å utbedre skuret utenfor Oskar Braatens gate.
En relativ lettvin og økonomisk billig løsning som gjorde dette på en måte slik at man hindret innsyn som bygget på eksisterende bygg ble implementert.
Siste finger på verket er nytt stativ som ventes levert i skrivende stund

Etter et innbruddsforsøk i sykkelskuret i Presidentgata der tyven ble tatt på fersken, vedtok styret etter forslag fra politiet å dekke til sykkelskur i Presidentgata for å hindre innsyn og der.

Digitalisering
Styret jobber aktivt med forsøke å forbedre prosesser og skape dokumentasjon som vil gjøre det lettere for nye styremedlemmer å komme inn.
Det understrekes viktigheten av å forsøke å jobbe langsiktig

Murpuss
Fasaden er som kjent slitt i enkelte deler av bygningsmassen vår.
Håndverker ble hentet inn for å lappe nederste del av fasade for å hindre at frost og vann kommer inn i bygget, styret har forsøkt å unngå å gjøre større investeringer i dette arbeidet i påvente av å avklare når en fasade oppgradering eventuelt vil gjennomføres.
Avfallshåndtering
Styret endret på antall ganger avfallsdunkene i søppelskurene tømmer pr. Uke fra 3 til 2, noe som bidrar til god besparelse.

Det er stadig noen som velger å kaste “ALT” i søppeldunkene, det er tydelige føringer på hva som er restavfall, papp, glass/hermetikk, pant og annet.
Vi ber alle om å lære disse forskjellene, for både miljøet sin skyld, men og for at vi kan holde våre kostnader med avfallshåndtering så langt nede som mulig.

Rør
I løpet av sommeren fikk vi omsider avsluttet det berømte asbest-prosjektet, takk for at alle viste tålmodighet, og omsider tilrettela for at jobben kunne gjøres.
Dette høres for mange ut som en selvfølge, men vi sliter med at det er noen individer som er særdeles vanskelige å få tak i, som ikke gjør som de blir bedt om etc. Det koster oss alle tid og penger.
Styret gjennomførte en del opprydding med både leverandør og underleverandør, og vi kan konkludere med at de to selskapene trolig ikke vil arbeide sammen igjen..

Arbeidet med å oppgradere og vedlikeholde anlegget generelt har fortsatt, av større investeringer iløpet av vinteren har det blitt installert et filter for å rense vannet i varmeanlegget, fungerer dette som det skal, bør det forlenge levetiden på anlegget med opptil 10 år.

Dugnad
Det er veldig gøy å se at det er en del som møter på dugnader som vi arrangerer på våren og høsten.
Vi rekker å gjøre mye jobb både inne og ute.
Dessverre så ser vi at mange av de mest lojale oppmøtte de senere årene har flyttet ut de siste årene, men desto hyggeligere å se at nye andelseiere stiller opp!

Allikevel må det understrekes at 40 oppmøtte i et borettslag der det bor 300 mennesker er langt fra godt nok.

- Kan du ikke på dagen, meld ifra, det finnes ALLTID mer å gjøre i et borettslag.
- Evner du ikke typisk dugnadsarbeid av forskjellige grunner, så er det helt ok. Men finnes det andre ting du kan bidra med; bak en kake, server saft, underhold med en sang etterpå. Gjør ditt for at borettslaget blir en hyggeligere plass.

MYE av verdien i dugnad er og at naboer blir kjent og at vi bygger miljøet vårt.
En uendelig stor takk til de som aktivt bidrar selv med de minste ting.

Uteområder
Selv om det er pågående arbeid og ute, så ble disse bevisst blitt nedprioritert i 2023 for å forsøke å spare penger.
Selv om vaktmester rekker mye, så går det gjerne en full arbeidsdag på å klippe plenene våre, når vaktmester kun arbeider 50% og gresset helst bør klippes ukentlig, så blir det en vurdering for å prioritere ressurser.

F.eks. så fikk vaktmester sommeren 2023 føringer på å prioritere å løfte utleie lokalet slik at vi i fremtiden kunne sikre oss mer inntekter. (noe vi heldigvis fikk på plass i Groomers!).

På slutten av sommeren 23 så det rett og slett ikke bra ut.

- Det ble da investert i utstyr slik at innvendige hekker i borettslaget kunne klippes på Dugnad ved behov, mens de store hekkene rundt borettslaget er såpass store at det av HMS hensyn bør gjøres av profesjonelle.
- Styret vurderte etter dugnad høsten 23 at prosessen nok må streamlines litt for å sikre at kvaliteten på klippen er litt mer konsekvent. I skrivende stund planlegges dugnad for våren 24 og vi håper og tror at det blir litt bedre resultat.

Tidligere har vaktmester fått assistanse fra enkelte beboere som har fått opplæring til å klippe gress når han har ferie, vi ber de som kunne tenkt seg til å bidra slik melder seg. Alternativet blir at det hentes eksterne ressurser for dette, noe som alt annet, koster penger.

Her igjen blir det fortløpende vurderinger og prioriteringer på alle aspekter av hagestell; hvor mye/lite er godt nok?

Vedlikeholdsplaner.
Ny vedlikeholdsnøkkel bestilt
Styret ønsker å få på plass et system for mer langsiktig planlegging av vedlikeholdsarbeidet.
Tidligere vedlikeholdsnøkkel via OBOS prosjekt opplevde vi som manglende, og vi har nå funnet muligheten til å få utarbeidet en ny (gratis) vedlikeholdsnøkkel som forhåpentligvis er litt bedre.
Styret har i sitt arbeid og vedtatt å begynne å bruke en modul som OBOS kaller bærekraft og vedlikeholds modulen for å bistå til å dokumentere og synliggjøre nødvendige oppgaver på kort og lang sikt.

Energikartlegging - Fasade og vinduer
Den tidligere vedlikeholdsplanen var som nevnt litt manglende.
Over tid har vi bedt diverse eksperter på forskjellige fagfelt komme på befaring for å gi oss mer detaljerte oppgaver å fokusere på.

Kombinert med teorier om mulig energibesparende tiltak, ble det bestilt en energikartlegging av borettslaget som og tok et spesielt øye på den byggtekniske tilstanden.

Oppsummering av energikartlegging og byggteknisk tilstandsvurdering

Styret i Presidentgata borettslag har høsten 2023 fått bistand fra Multiconsult til:

- Kartlegging av muligheter for reduksjon av energiforbruk i borettslaget
- Byggteknisk tilstandsvurdering av fasade og tak på borettslagets bygningsmasse

Multiconsult har levert en rapport for hver av de to kartleggingene, hovedkonklusjonene fra disse rapportene presenteres her.

Energikartlegging

Rapporten fra energikartleggingen beskriver lønnsomhetsvurdering av identifiserte tiltak. Det er identifisert 4 tiltak som vil kunne redusere energiforbruket:

- Utskifting av vinduer
- Montering av solceller på tak
- Montering av bygningsintegrerte solceller
- Etterisolering av fasader

Utskifting av vinduer gir den klart største reduksjonen i energiforbruk, og er i praksis det eneste av de 4 tiltakene som er beregnet med positiv nåverdi

Byggteknisk tilstandsvurdering

Rapporten fra denne tilstandsvurderingen har gitt følgende beskrivelse av identifiserte tiltak:

- Fasadesystemet har utlevd sin tekniske levealder. Levetiden kan forlenges med 5 – 10 år med reparasjoner, utover dette anbefales full utskifting av fasadesystemet
- Vinduer og balkongdører har utlevd sin tekniske levealder. Disse anbefales utskiftet, samt eventuelt også flytte vinduene lengre ut i fasadelivet.
- Ytterdører bærer preg av slitasje, reparasjoner og tilpasninger. For å gjenopprette funksjonalitet og redusere vedlikeholds- og ettersynsbehov, anbefales ytterdører utskiftes.
- Det er p.t. ikke grunnlag for å anbefale full utskifting av tak (taktekking og undertaksbelegg).

Styrets vurdering og videre arbeid
Tiltaket som er identifisert som en fellesnevner i de to rapportene er utskifting av vinduer, og dette er også det tiltaket med størst lønnsomhet. Videre er utskifting av fasade og utskifting av ytterdører det som er vurdert som nødvendige tiltak, ut fra en byggteknisk vurdering.

Det er ikke konkludert hvorvidt utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører må gjøres samtidig som en eventuell utskifting av fasaden.
Videre fremdrift er at styret har samtaler med aktuelle selskap som kan lede arbeidet med et forprosjekt som vil påbegynnes utover 2024.

- Det vil ikke påbegynnes arbeid før tidligst 2025.
- Da omfanget av prosjekter, tidshorisonter ikke er klart, er det heller ikke foreløpig mulig å gi et realistisk anslag på kostnader eller hvordan økonomien vil påvirke andelseiere.

Diverse oppgaver.
Den største delen av styrets arbeid har som alltid godt med til kommunikasjon.
Eposter og meldinger på diverse plattformer, telefoner til alle døgnets tider (noe vi gjerne unngår i fremtiden), og direkte dialog.

Mengden på klager fra andelseiere om naboer har heldigvis roet seg betraktelig nå som vi har lagt pandemien litt bak oss, men vi ser det stadig er noen som velger å ikke sette seg inn i/følge husordensreglene. Det frustrerer mange.
Spesielt ofte er dette tilfellet når leiligheter leies ut, eller oppussing gjennomføres.

- Andelseiere er ansvarlige for at sine leietakere kjenner til våre regler.

Videre er det fortløpende kommunikasjon med forretningsfører, leverandører, leietakere, mulige kjøpere av eiendommer som ligger ute, og eiendomsmeglere som bistår i salgsprosesser.
Spesielt verdt å nevne så har styret de siste årene måtte bruke mengder tid på andelseiere som (mot intensjonen av borettslag som eierform), forsøker å finne alle smutthull for å tjene penger på eiendommen fremfor å selv bo her.
Det finnes forsøk på misvisende kommunikasjon, manglende dokumentasjon og regelrett juks, noe som dessverre går utover borettslagets ressurser.

Vi fortsetter kampen med å kartlegge og motarbeide individer som ønsker å sette seg selv foran fellesskapet. Minner samtidig om at det i andre eierformer, som for eksempel selveierleiligheter, så kan man eie og leie ut så lenge man bare ønsker. Vi oppfordrer alle fremtidige eiendomsmoguler til å vurdere denne eierformen. Så kan vi være flere som sammen forsøker å bygge et godt bomiljø over tid.

Salg av andeler
Presidentgaten Borettslag er et populært sted å bo, noe relativt mange solgte andeler i 2023 reflekterer selv med renter som løper løpsk. Styret opplever ofte skryt fra eiendomsmeglere som gir oss skryt for stabiliteten i vår drift og økonomiske situasjon.

Salgstall fra OBOS

I 2023 ble det solgt 8stk leiligheter under 40kvm
Laveste sum < 40m2 - 3890000
Høyeste sum < 40m2 - 4290000

I 2023 ble det solgt 21stk leiligheter over 40kvm
Laveste sum > 40m2 - 4250000
Høyeste sum > 40m2 - 5400000

Til sammenligning ble det i 2029 solgt 29stk andeler og i 2022 solgt 40stk andeler.

Vaktmester
Vår evigunge Vaktmester Harald er ansatt som vaktmester i borettslaget på 50% og er en uvurderlig ressurs for for styret og en gledesspreder i borettslaget som mange setter pris på.
Styret takker alle beboere for at de fortsetter å vise vaktmester en respektfull tone og ikke forsøker å gi ham føringer for hans arbeid, det er styret sin rolle.

Stor takk og rettes til Harald, vi håper han fortsetter å være vår kontinuitetsbærer i mange år til.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak postene drift/vedlikehold og konsulenthonorarer.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 522 000 til vedlikehold til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Presidentgaten Borettslag.

Lån
Presidentgaten Borettslag har lån i OBOS-banken.
Lånet har månedlig forfall med flytende rente på 5,95 % pr 03.04.2024. Lånet løper til november 2030.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 5,3 % i 2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.12.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Presidentgaten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Presidentgaten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

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

Oslo, 11. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

PRESIDENTGATEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 358, KUNDENR. 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 478 350**	**5 031 686**	**3 478 350**	**3 082 174**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		707 801	-409 644	1 536 996	1 301 646
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	13 499	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 096 415	-1 155 946	-181 000	-1 127 000
Innsk. øremerk. bankkto		-7 562	-1 246	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-396 176**	**-1 553 337**	**1 355 996**	**174 646**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 082 174**	**3 478 349**	**4 834 346**	**3 256 820**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 939 870	4 857 609
Kortsiktig gjeld	-857 696	-1 379 260
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 082 174**	**3 478 349**

PRESIDENTGATEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 358, KUNDENR. 17

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 735 283	8 492 286	8 905 000	9 353 000
Innbetalinger		117 257	105 849	0	0
Andre inntekter	3	57 000	65 007	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 909 540**	**8 663 142**	**8 905 000**	**9 353 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-368 123	-353 441	-380 000	-380 000
Styrehonorar	5	-346 500	-346 500	-346 500	-346 500
Avskrivninger	15	0	-13 499	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 375	-13 625	-11 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-238 845	-229 215	-247 000	-254 000
Konsulenthonorar	7	-301 807	-77 322	-50 000	-50 000
Kontingenter		-46 200	-46 200	-46 200	-46 200
Drift og vedlikehold	8	-885 986	-2 294 337	-322 000	-522 000
Forsikringer		-566 702	-529 720	-566 714	-624 000
Kommunale avgifter	9	-1 691 406	-1 514 996	-1 730 290	-2 042 354
Energi/fyring	10	-2 241 366	-2 346 572	-2 120 000	-2 140 000
TV-anlegg/bredbånd		-570 720	-577 531	-580 000	-580 000
Andre driftskostnader	11	-521 235	-453 114	-479 300	-517 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 793 266**	**-8 796 072**	**-6 879 004**	**-7 516 354**
DRIFTSRESULTAT		**1 116 274**	**-132 931**	**2 025 996**	**1 836 646**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	88 748	35 481	0	0
Finanskostnader	13	-497 221	-312 194	-489 000	-535 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-408 473**	**-276 713**	**-489 000**	**-535 000**
ÅRSRESULTAT		**707 801**	**-409 644**	**1 536 996**	**1 301 646**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	707 801	0
Fra opptjent egenkapital	0	-409 644

PRESIDENTGATEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 358, KUNDENR. 17

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	28 921 893	28 921 893
Tomt		26 000	26 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		357 024	249 970
SUM ANLEGGSMIDLER		**29 304 918**	**29 197 864**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		16 569	0
Andre kortsiktige fordringer	16	10 000	0
Driftskonto OBOS-banken		682 738	1 719 961
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 889	11 388
Sparekonto OBOS-banken		3 208 674	3 126 261
SUM OMLØPSMIDLER		**3 939 870**	**4 857 609**
SUM EIENDELER		**33 244 788**	**34 055 473**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 231 * 100		23 100	23 100
Opptjent egenkapital		22 504 314	21 796 513
SUM EGENKAPITAL		**22 527 414**	**21 819 613**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 313 622	10 410 037
Borettsinnskudd	18	151 425	151 425
Annen langsiktig gjeld	19	46 415	46 415
Avsetning bomiljøtiltak	19	348 216	248 724
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 859 678**	**10 856 601**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		671 878	1 332 946
Skyldige offentlige avgifter	20	22 098	21 709
Påløpte renter		47 789	0
Påløpte avdrag		90 150	0
Annen kortsiktig gjeld	21	25 780	24 605
SUM KORTSIKTIG GJELD		**857 696**	**1 379 260**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 244 788**	**34 055 473**
Pantstillelse	22	35 213 325	35 213 325
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2024
Styret i Presidentgaten Borettslag

Ragnar Syltevik /s/ Astrid Musæus /s/ Jonas Christensen /s/

Kristina Hallanger Johansson /s/ Ole Johannes Meling Skartveit /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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	8 462 228
Forretsningslokale	448 202
Leie	35 220
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 945 650**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-175 000
Felleskostnader	-35 367
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 735 283**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	55 000
Nettinnbetalinger	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**57 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-252 742
Påløpte feriepenger	-25 780
Arbeidsgiveravgift	-88 134
Yrkesskadeforsikring	-1 467
SUM PERSONALKOSTNADER	**-368 123**

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 2022/2023, og er på kr 346 500.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 730, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 231
Multiconsult Norge AS	-283 576
SUM KONSULENTHONORAR	**-301 807**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-71 088
Drift/vedlikehold VVS	-478 565
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-314 366
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 477
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-490
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-885 986**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-11 191
Vann- og avløpsavgift	-931 972
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-748 116
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 691 406**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-87 469
Strøm oljefyr el.bereder	-21 792
Fjernvarme	-2 132 105
SUM ENERGI / FYRING	**-2 241 366**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-22 545
Driftsmateriell	-67 491
Lyspærer og sikringer	-528
Vaktmestertjenester	-32 443
Vakthold	-17 937
Renhold ved firmaer	-336 714
Andre fremmede tjenester	-10 793
Trykksaker	-1 296
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 109
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 730
Andre kontorkostnader	-7 300
Telefon, annet	-4 221
Porto	-280
Bank- og kortgebyr	-2 957
Velferdskostnader	-891
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-521 235**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 773
Renter av sparekonto i OBOS-banken	83 975
SUM FINANSINNTEKTER	**88 748**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-350 079
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-146 899
Renter på leverandørgjeld	-243
SUM FINANSKOSTNADER	**-497 221**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1938	3 266 968
Oppskrevet 1972	2 047 125
Rehabilitering fasader 1997 - 1999	23 607 800
SUM BYGNINGER	**28 921 893**

Tomten ble kjøpt i 1938
Gnr.225/bnr.58 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 801
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet 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
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt egenadel forsikring. Utbetalt i 2024	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 000**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-22 475 000	
Nedbetalt tidligere	12 064 963	
Nedbetalt i år	1 096 415	
		-9 313 622
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 313 622**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-151 425
SUM BORETTSINNSKUDD	**-151 425**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum (Telia)	-39 415
Avsetning bomiljøtiltak	-348 216
Andre innskudd	-7 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-394 631**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-11 889
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 209
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-22 098**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-25 780
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-25 780**

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

Borettsinnskudd	151 425
Pantelån	9 313 622
Påløpte avdrag	90 150
TOTALT	**9 555 197**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 589183. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Sykkelskur	Oppgradering
2020 - 2020	Byttet røykvarslere	Nye røykvarslere i alle leiligheter
2020 - 2020	Rørfornying	Byttet vann-rør fra fyrrom i Oskar Braathens gate til Presidentgaten 3.
2020 - 2021	Rørfornying	Byttet vann-rør fra fyrrom i Oskar Braathens gate til Presidentgaten 3.
2019 - 2019	Porttelefon	
2019 - 2019	Oppgradering av lys fellesarealer	
2019 - 2019	Nye brannvarslere	
2018 - 2018	Oppgradering til fiber	
2018 - 2018	Nye postkasser	
2017 - 2017	Rørfornying av bunnledning	Oppgradering av låser Utbygging av sykkelskur
2017 - 2017	Oppgradering av låser	
2017 - 2017	Utbygging sykkelskur	
2016 - 2016	Kontroll og sikring av tak og piper	
2016 - 2016	Oppgradering av belysning i kjeller	
2015 - 2015	Installering av kameraovervåkning	

2014 - 2014	Konvertering til fjernvarme	
2014 - 2014	Installering av røykvarslere	i alle leiligheter.
2013 - 2013	Utskiftning av nøkkelsystem	
2011 - 2011	Nye vaskemaskiner	
2010 - 2010	Nye Tørketromler	
2009 - 2009	Fasaderehabilitering	
2008 - 2008	Maling av vinduer og balkongdører	
2008 - 2008	Bytting av dørpumper og låssylindere	
2008 - 2009	Maling av oppganger	
2006 - 2007	Maling / Butikktak / Fyrrom	Maling av søppelskur og sykkelboder / Skifte av panel og tak på panterom i butikken / Skifte av diverse deler til fyrrommet
2006 - 2006	El-sikkerhet	Brannsikkerheten i borettslaget fellesarealer gjennomgått og utbedret på punkter som anbefalt i rapport.
2005 - 2005	Næringslokale	Utvendig vedlikehold av butikklokale.
2004 - 2004	Utomhus	Utomhusrehabilitering
2001 - 2002	VVS / Fyrrom / Sikring	Skiftet varmtvannsbereder / Rehabilitert fyrrom / Tyverisikret alle inngangsdører i alle oppganger og kjellernedganger
2000 - 2000	VVS / Kabel-TV	VVS-prosjekt med utskifting av innvendig røropplegg og oppgradering av baderom / Borettslagets uttrekksledning til kommunalt avløp rehabilitert / Kabel-TV oppgradert
1998 - 1998	Grøntanlegg	Grøntanlegget ferdigstilt.
1996 - 1997	Fasader / Balkonger / Vinduer / Dører	Tilleggsisolering og ny puss på fasader / Utskifting av eksisterende balkonger og gamle vinduer / Skiftet alle entredører
1993 - 1993	Tak	Skiftet tak på alle blokkene.
1992 - 1992	Oljetank / Vinduer / VVS	Ny oljetank / Skiftet vinduer i trappeoppgangene / Nytt kaldt- og varmtvannsanlegg i kjeller
1989 - 1990	El-anlegg	Det elektriske anlegget for hele borettslaget ble rehabilitert.
1976 - 1976	Kabel-TV	Nytt kabel-TV-anlegg.

Protokoll til årsmøte 2024 for Presidentgaten Borettslag

Organisasjonsnummer: 948322358
Møtet ble avholdt 23. mai kl. 18:00, Lilleborg kirke - Inngang ved kjelleren på baksiden av bygget (mot ring 3).

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Christine Kirkhorn er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

✓ **Vedtatt. Didrik Lindsholm ble valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

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.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 369 600. Her er det tatt utgangspunkt i kr. 1.600,- pr andel.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 369 600.

✓ **Vedtatt.**

7. Radiatorer/oppvarming

Fremmet av: Merete Hegna

De siste årene har oppvarming av leilighet vært en stor kostnad for borettslaget, men også generelt for den norske befolkningen. Vi er så heldige å ha oppvarming som en del av vår inkluderte felleskostnad, men radiatorene er dessverre ikke stabile til å holde en spesifikk temperatur over lengre tid. Jeg, og mange andre jeg har snakket med, føler det er på tide å investere i smarte radiatortermostat og erstatte de gamle/delvis ødelagte. Dette kan på lang sikt være en god besparelse på borettslagets kostnad for oppvarming, da man ikke trenger å skru av og på radiatorene til en hver tid.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget om å undersøke dette nærmere.

Forslag til vedtak:
Styret får i oppdrag å vurdere kostnad og besparelse ved felles innkjøp og montering av "smarte radiatortermostat".

✓ **Vedtatt.**

8. Klipping av høye hekker

Fremmet av: Terje Brekke

Fremmer forslag om at klipping av høye hekker (søtmispel) skal utføres av profesjonelle hvert år, etter Gartnerens anbefaling.

Hvis Borettslaget skulle legge denne jobben ut på dugnad for beboerne, vil man stå i fare for å ødelegge den jevne veksten som skaper et pent helhetsinntrykk. En hekk må klippes snor-rett og til riktig tid på året.

Styrets innstilling
Dette burde ikke godkjennes.

Styret er enige i at det har vært mindre enn topp hekkeklipp de senere årene og at det blir aller best resultat når proffesjonelle gjennomfører det.

Allikevel stiller styret seg negative til forslaget da vi mener at borettslagets økonomi over tid ikke bør låses til såpass spesifikke vedlikeholdsoppgaver.

Skulle den økonomiske situasjonen være slik at vi ville måtte prioritere bort å bruke eksterne ressurser på prosjekter, så er det styrets plikt å gjøre disse vurderingene.

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

9. Vedlikeholde uteareale ne - 4.1

Fremmet av: Claus Havelund Rasmussen

For noen år tilbake fikk et firma oppdraget å utforme og vedlikeholde uteareale ne til borettslaget.

Her ble enklest mulig vedlikehold nok prioritert og vedlikeholdet baserte seg da på bruk av giftsprøyting.

Dette ble for noen år siden forbudt og siden har ugresset begynt å ta over.

Noe må altså gjøres.

For å få en bra helhet ut av det, trengs en helhetsplan for uteområdene.

Vi vil kunne øke trivselen til beboerne ved å skaffe oss forskjellige samlingspunkter og oppholdsområder - samtidig som vi får til vakrere omgivelser. Dette vil samtidig kunne ha en forebyggende virkning mot diverse former for kriminalitet og ugagn, som vi faktisk har vært noe plaget av.

Enkelte ting må gjøres: Takavvanning må ledes bort fra byggene til "brønner" i uteareale ne (noen steder nok ikke helt enkelt å få til).

Vi burde ha ett eller annet for borettslagets barn også.

Styrets innstilling
Styret foreslår at vi avventer å fokusere på en større helhetsplan for uteområdene til etter at vinduer og eventuelt fasader er oppgradert.

Understreker at vi ikke ønsker at hagen skal forfalle i mellomtiden.

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

10. Vedlikeholde uteareale ne - 4.2 (stemmes kun over dersom 4.1 blir vedtatt)

Fremmet av: Claus Havelund Rasmussen

En landskapsutdannet person (landskapsarkitekt) med alle kunnskapene om plantevalg og løsninger, som vi ikke har selv, vil være den beste løsning (med medvirking av en beboergruppe).

Dette har har en kostnadsside, men samtidig kan vi unngå feil og uheldige løsninger som senere må utbedres.

Det vil være fullt mulig å bygge videre på helhetsplanen som allerede har blitt utarbeidet i beboerregi (og underveis søke de nødvendige kunnskaper hvor de kan finnes - så langt det går).

Styrets innstilling
Dersom det pålegges å lage en helhetsplan for uteområde, så mener styret at dette bør gjøres av profesjonelle som har ekspertise på uteareale r og kunnskap om forskjellige planter etc. Slik styret forstår forlsagsalternativet skal det brukes penger på å innhente en plan, men foreløpig ikke å iverskette på arbeidet på planen. Styret vet ikke hva en realistisk kostnadsramme på å få profesjonell hjelp til å utarbeide en slik plan.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt. Forrige forslag falt. Dette forslaget ble derfor ikke stemt over.**

11. Inngangsdører

Fremmet av: Elias Vamnes Nyhagen

Styret pålegges å undersøke kostnader ved å bytte og montere inngangsdører til alle leiligheter. Funnene skal presenteres for å stemme over på neste generalforsamling.

Begrunnelse:

Det bråker en del fra trappeoppgang og inn til leilighet, både fra ytterdører og fra snakk/gange i trappeoppgangen. Dagens dører isolerer opp til 35 db, ved å bytte til for eks noen som isolerer opp til 45 db vil man kunne lydisolere dobbelt så mye ettersom den opplevede lydeffekten dobler seg per 10 db. I tillegg så er dørene slitt og kunne trengt modernisering.

Styrets innstilling
Styret foreslår å stemme imot dette.

Selv om forslaget er fornuftig så tror vi at det er såpass ressurskrevende prosjekter som bør prioriteres det kommende året (Bytte av vinduer og muligens rehabilitering av fassade), at å undersøke kostnader og løsninger for dører ikke burde brukes tid på.

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

12. Vedtektsendring

Fremmet av: Styret

Legge til følgende tekst til 4-2 (7) i vedtektene:

"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."

Begrunnelse:

Det har vært avdekket flere tilfeller av ureglementert utleie i borettslaget, både langtids- og korttidsleie. Dette har delvis oppstått på grunn av manglende kunnskap om reglene for utleiei borettslaget.

Formål:

For å sikre overholdelse av gjeldende lover og regler, og for å bedre styrets kontroll med

utleieaktiviteter, foreslås det å innføre krav om informasjonsplikt for alle former for utleie.

Fordeler ved endringen:

1. Bedre oppfølging av regelverket.

2. Redusert risiko for ulemper som følge av utstrakt utleie, inkludert redusert

fellesskapsfølelse, økt slitasje og vedlikeholdsbehov, endrede boforhold og mulige

juridiske og administrative utfordringer.

3. Økt stabilitet og kontroll over borettslagets miljø.

> **Forslag til vedtak:**
> Legge til følgende tekst til 4-2 (7) i vedtektene: "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."
>
> ✓ **Vedtatt. 15 stemmer for.**

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Jonas Christensen

Følgende stilte til valg:
Jonas Christensen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Theodor T. Husefest
John Magnus Krohn

Følgende stilte til valg:
Theodor T. Husefest
John Magnus Krohn

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Guy Alexander Belgau
Didrik Lindsholm
Håkon Løland
Gunhild Tveten

Følgende stilte til valg:
Guy Alexander Belgau
Didrik Lindsholm
Håkon Løland
Gunhild Tveten

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Didrik Lindsholm
Astrid Musæus

Følgende stilte til valg:
Didrik Lindsholm
Astrid Musæus

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Nina Kausland

Følgende stilte til valg:
Nina Kausland

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:
Jonas Christensen

Følgende stilte til valg:
Jonas Christensen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Theodor Tveit Husefest

Følgende stilte til valg:
Theodor Tveit Husefest

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Bentsebrugt. 29/31 B/L

Møtedato: 05.06.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: I Klubbhuset til Sagene idrettsforening, møterom Festsalen

Til stede: 22 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 23 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Pernille Olsen.

Møtet ble åpnet av Tom Andre Hjelseth Mygland.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Karin Maria Zerener foreslått.
   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Pernille Olsen foreslått.
   Som protokollvitne ble Ole Marius Manskow Løken foreslått.
   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent.

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent.

---

6 Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 290.000.

Vedtak: Vedtatt med flertall.

Behandling av innkomne forslag og saker

7 Investering - Fornyelse av varmepumper og energieffektiviseringstiltak
Krav til fertall: Alminnelig (50%)

Saksframstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret mandat til å ta opp lån på inntil kr. 1.500.000,- for å gjennomføre tiltak 3.1, 3.2, 4,2 og 4,3 fra energikartleggingsrapporten utarbeidet av Enøk Energi. Lånet sikres med pant i borettslagets eiendommer med prioritet foran borettsinnskuddene. Prosjektet vil bli iverksatt omgående slik at det er klart i god tid før fyringssesongen starter i oktober 2024.

Vedtak: Vedtatt med flertall.

---

8 Bedre brannsikkerhet i nr. 31
Krav til fertall: Alminnelig (50%)

Saksframstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak: Gjennomføre endringene beskrevet i forslaget.

Vedtak: Forsalget ble trukket av forslagstiller. Man gikk ikke til avstemmingen.

---

9 Balkonger i 1. etg
Krav til fertall: Alminnelig (50%)

Saksframstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak: Forslagsstiller sitt forslag iverksettes.

Vedtak: Forslaget falt og ble ikke vedtatt.

---

10 Utrede salg av næringslokalene Bjølsen Legesenter leier
Krav til fertall: Alminnelig (50%)

Saksframstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak: Igangsette et arbeid med å utrede et salg av lokalene Bjølsen Legesenter leier, som belyser positive og negative sider ved et eventuelt salg og hva markedsverdien av lokalene er. Innlede en dialog med Bjølsen Legesenter eller annen relevant interessent for å kartlegge hva de kan være villig til å kjøpe lokalene for slik at borettslaget kan ta stilling til dete i en ekstraordinær generalforsamling.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med flertall.

---

11 Valg av tillitsvalgte

A Som varamedlem for 1 år, ble Ingar Jakob Feiring foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

B Som valgkomite for 1 år, ble Ådne Loennechen Feiring foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 20:12. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Karin Maria Zerener/s/

Fører av protokollen
Navn: Pernille Olsen/s/

Protokollvitne 1
Navn: Ole Marius Manskow Løken/s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Tom Andre Hjelseth Mygland	2023-2025
Styremedlem	Anne-Lotte Hernæs	2023-2025
Styremedlem	Karin Maria Zerener	2023-2025
Styremedlem	Mathias Esmark Tollefsen	2023-2025
Styremedlem	Sebastian Strand	2023-2025
Varamedlem	Ingar Jakob Feiring	2024-2025

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	_____	_____	_____
Nestleder	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____

Dersom konstituerende styremøte ikke er avholdt skrives også alle inn, men med tittel styremedlem på alle unntatt leder:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

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

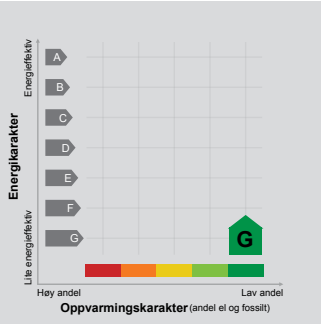
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(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.

ENERGIATTEST

Adresse	Oskar Braatens gate 26
Postnummer	0474
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	397
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80559348
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-130989
Dato	04.06.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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.

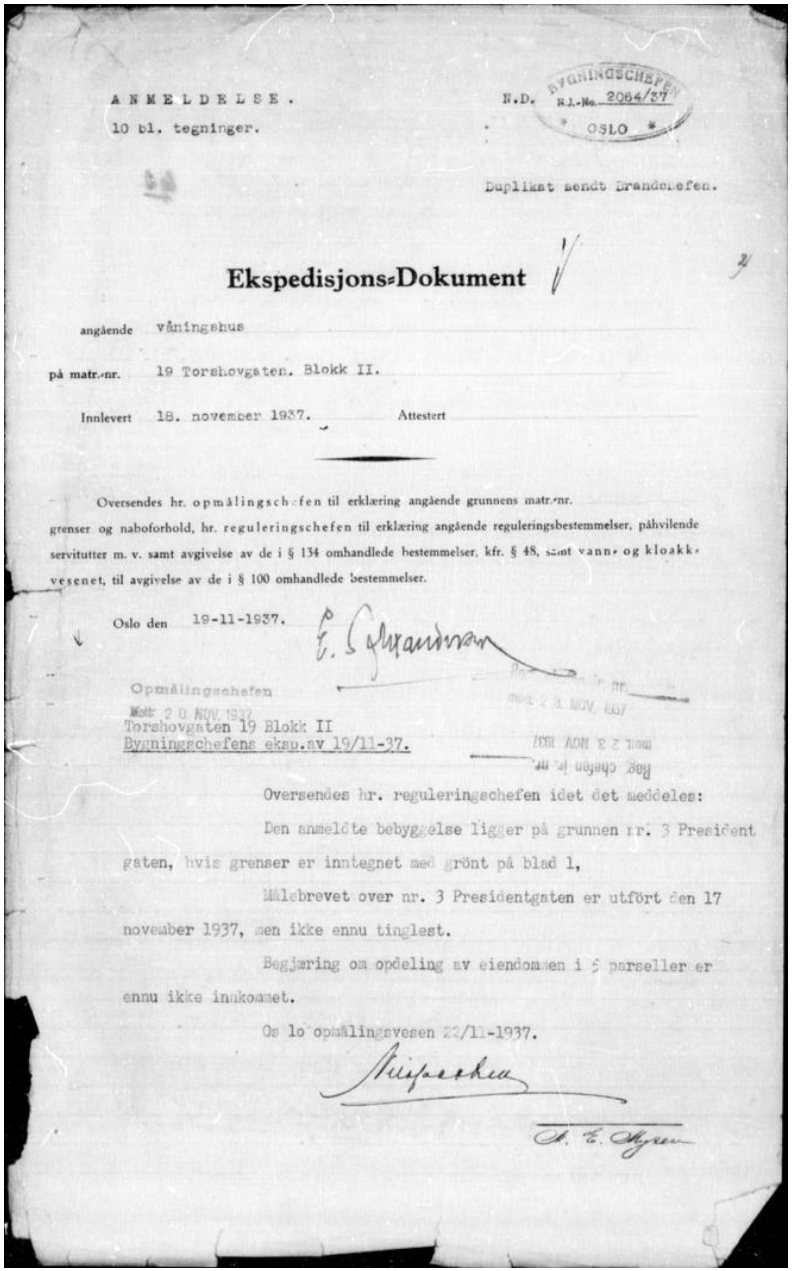
Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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 10: 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 på elektriske anlegg



ANMELDELSE. N.D. BYGNINGSCHEFEN R.I.No. 2064/37 OSLO

10 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 19 Torshovgaten. Blokk II.

Innlevert 18. november 1937. Attestert

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. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 19-11-1937. E. Schrøder

Opmålingschefen

Mott: 20 NOV 1937

Torshovgaten 19 Blokk II
Bygningschefens eksp.av 19/11-37.

Oversendes hr. reguleringschefen idet det meddeles:

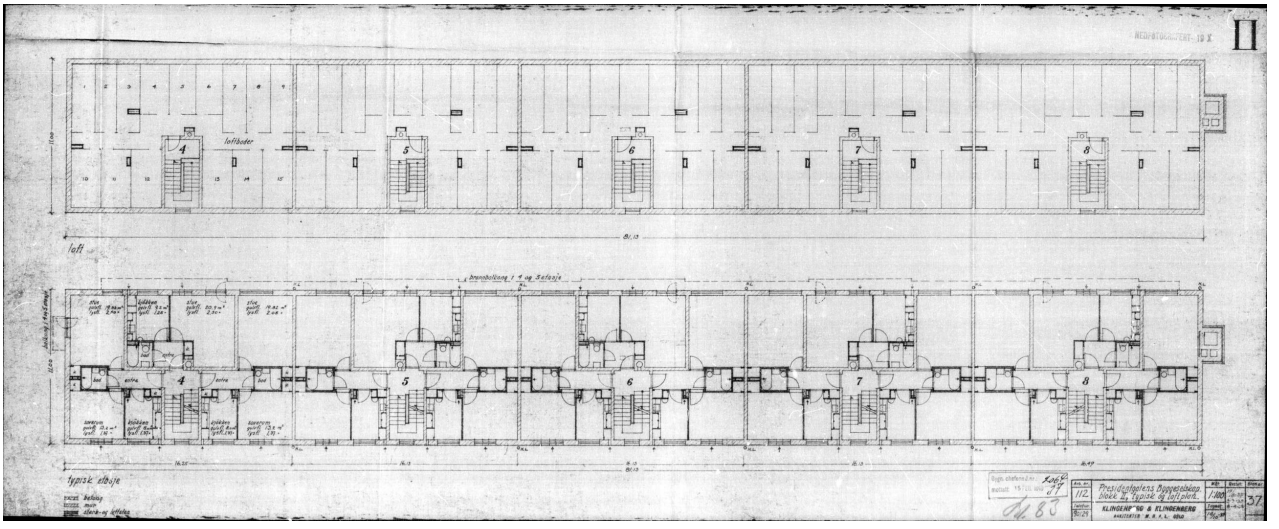
Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 3 Presidentgaten, hvis grenser er inntegnet med grönt på blad 1,

Målebrevet over nr. 3 Presidentgaten er utfört den 17 november 1937, men ikke ennu tinglest.

Begjæring om opdeling av eiendommen i 5 parseller er ennu ikke innkommet.

Oslo opmålingsvesen 22/11-1937.

A. E. Myren


II
loft
typisk etasje
Presidentgatens Byggeselskap
Block II. Typisk og loftplan.
KLINGENBERG & KLINGENBERG

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Opphevet helt eller delvis 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, 20183, 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)

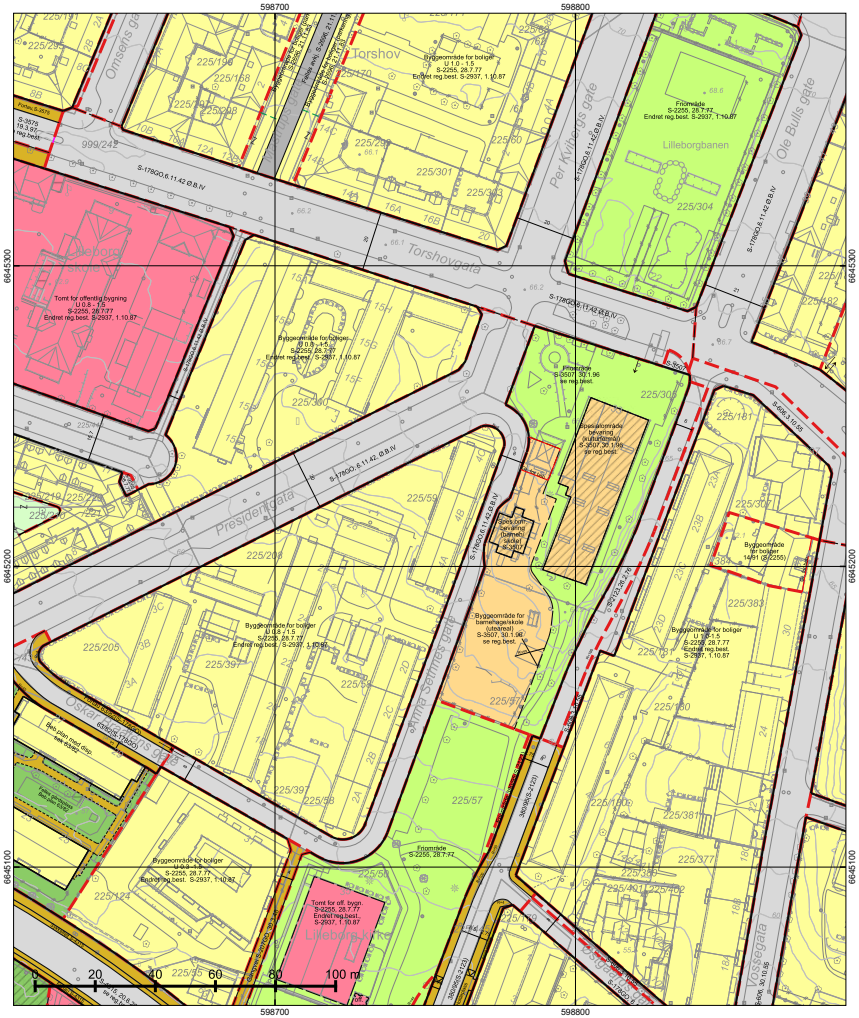
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142344/ 86511189
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: ANNA SETHNES GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/59

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense
↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

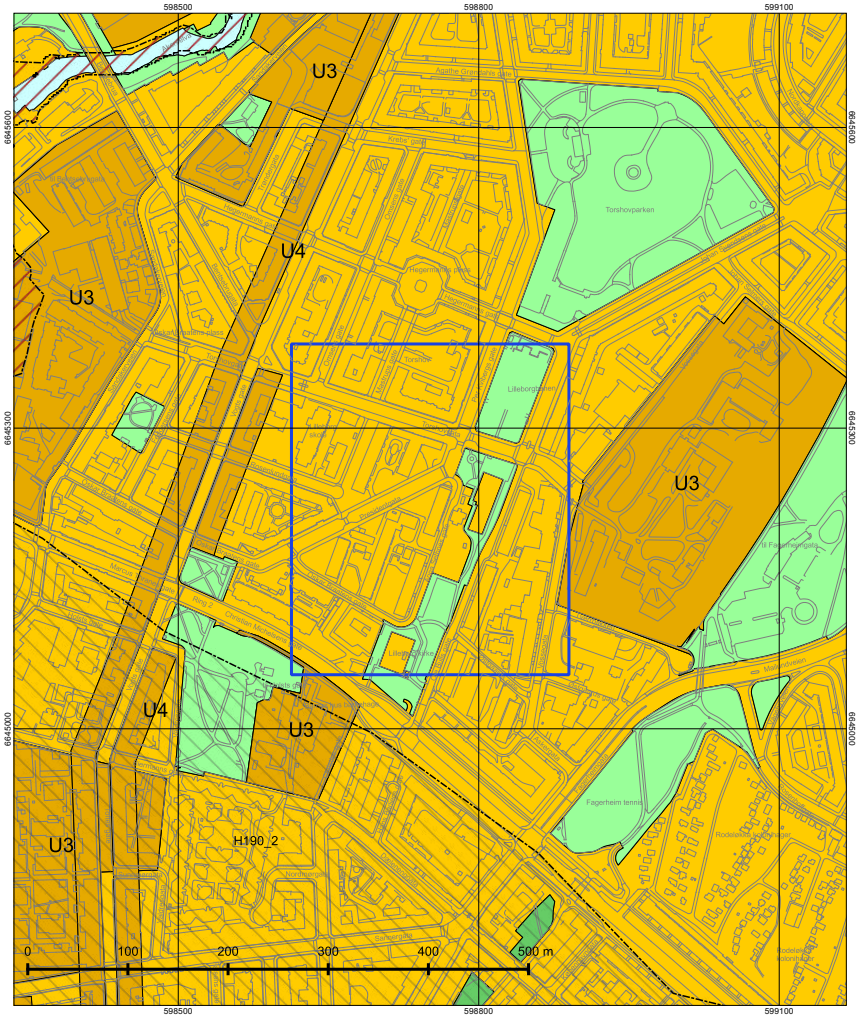
Dato: 05.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 142344/ 86511189
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: ANNA SETHNES GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/59

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: 05.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142344/86511189
Deres ref.: 40865/ MT@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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0169/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Oskar Braatens gate 26 0474 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 397 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no