NORDVIK

Anna Sethnes gate 2A

1 soverom | 52 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Anna Sethnes gate 2A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og moderne 2-roms leilighet m/sydvestvendt balkong
- Varmtvann og fyring inkl. - Skjermet og rolig beliggenhet

Prisantydning	**5 250 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**5 292 535,-**
Fellesgjeld	**32 749,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 745,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

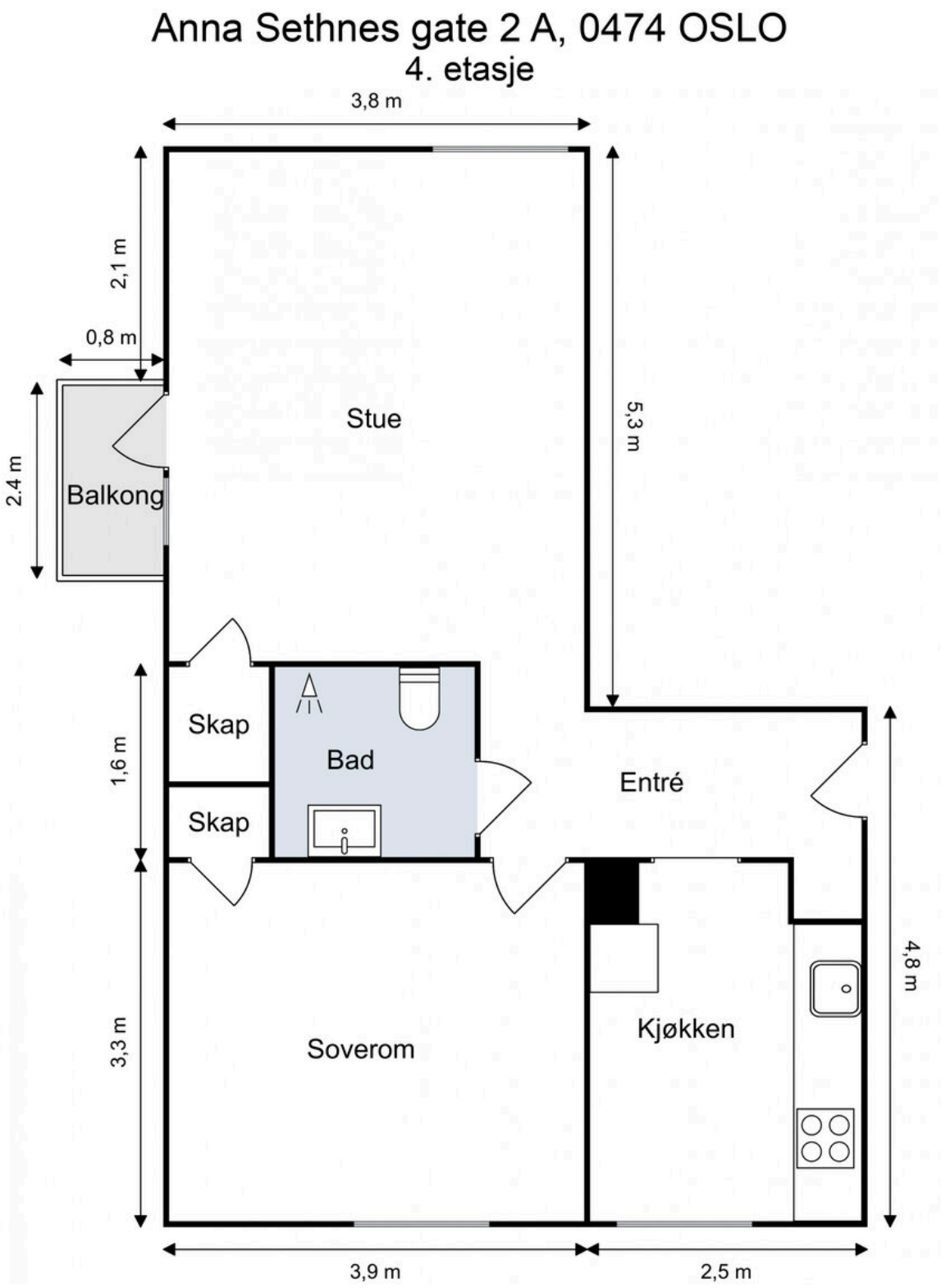
Velkommen til Anna Sethnes gate 2A!

Dette er en attraktiv og lys 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på populære Torshov. Fra leiligheten er det gangavstand til dagligvare, restauranter, kafeer, offentlig kommunikasjon m.m. Leiligheten danner også et godt utgangspunkt for å benytte nærliggende rekreasjonsmuligheter. Her vil det være enkelt å trives.

Kvaliteter:
2-roms med god planløsning
Sydvestvendt balkong på ca. 2 m²
Vinduer med godt lysinnslipp fra flere himmelretninger, kombinert med god takhøyde
Originale tregulv
Separat kjøkken
Varmtvann, oppvarming og bredbånd inkl.
Leiligheten disponerer både lofts- og kjellerbod
Veldrevet borettslag
Skjermet og rolig beliggenhet
Nærhet til offentlig kommunikasjon
Kort vei til parker, kaféer og restauranter

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 3 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme










RINCHES BAYERBL

































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0275/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Anna Sethnes gate 2A, 0474 OSLO
Gnr 225, bnr 58 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 135 i Presidentgaten Borettslag, org.nr. 948322358

Selgere
Mats Fremmerlid
Kari Fremmerlid

Kjøpesum og omkostninger
5 250 000,- (Prisantydning)
32 749,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 282 749,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 292 535,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 302 035,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

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

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
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:
En loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 6 m².
En kjellerbod på ca. 3,2 m²

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk.

LYS OG LUFTIG STUE
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, kombinert med en god takhøyde på 2,64 meter. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet har originalt tregulv, og overflatene er malt i delikate, moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig sydvestvendt balkong på ca. 2 m². I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner. Balkongen gir mulighet for en liten, hyggelig uteplass med plass til sittegruppe og beplantning.

SEPARAT KJØKKEN:
Moderne kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Det er opplegg for oppvaskmaskin samt plass til frittstående stekeovn og kombiskap. Over kokeplassen er det kullfilterventilator.

SOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De moderne fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har rikelig med oppbevaringsplass i en åpen PAX-garderobeløsning, som gir både god oversikt og enkel tilgang til klær og tilbehør.

BADEROM:
Pent flislagt baderom med elektrisk gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med forheng. Naturlig avtrekk.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en loftbod med gulvflate målt til 6 m², samt en kjellerbod på ca. 3,2 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass.
Balkongdør: Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1996.
Overflater, etc.: Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med originalt heltregulv og laminat.
Takhøyden i stuen ble målt til: 2,64 m.
Innerdører: Glatte innerdører.
Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

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

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-con AS byttet tre møbeldownlights i badeskapet 15. januar 2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm elektro AS byttet jordfeilbryter og deksel i sikringsskap og byttet ut et eldre støpsel 27. februar 2026.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ingen radonmåling over 2. etg.

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

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

- Ja
Beskriv: Marihøner i kjøkken- og soveromsvindu

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
Beskriv: Hylle i kjøleskap sprukket og fikset. Svak varme på varmluftsfunksjon i komfyren.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2022

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave (måling 23.02.2022)

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?
- Ja
Beskriv: Fasaderennovering.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Beskriv: Ifbm. Fasaderennovering

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

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

Boligblokk bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkongdør
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 4. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, herunder komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Vaskemaskin medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV

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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 105 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 745,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 4 745,00,-

Fyring og varmtvann, bredbånd (fiber), trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, betjening av andel fellesgjeld m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 351 610,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 406 441,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd (fiber) opptil 1000 MB er inkludert. TVtjenester må skaffes og betales av andelseier selv.

Borettslaget

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

- Presidentgaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322358, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Generalforsamlingen vedtok på ekstraordinært årsmøte 2025 PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

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

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.

Vedlikehold av fellesdeler: Tilstandsrapporten påpeker at det ikke foreligger en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdelene i bygget. Det anbefales at borettslaget utarbeider dette for å ha kontroll på fremtidige utbedringsbehov.

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

Styreleder opplyser om følgende pr. 06.11.2025:

- Det er ingen planlagte prosjekter utover utskifting av vinduer og rehabilitering av fasaden.
- Det er ikke observert skadedyr i borettslaget utover i enkeltvise leiligheter.

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. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem
i OBOS og betale hver sin medlemskontingent.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 32 749,-pr. 01.04.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208202839
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,39%
Restsaldo 6 679 262,00
Innfrielsesdato: 30.11.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 32 749,57
Kapitalkostnader: 658,27
IN-avtale: Nei

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 52 247,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på 1.801.389,-
Budsjettet for 2025 legger til grunn med et overskudd på 1.667.847,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 589183

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 279 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Torshov er et svært attraktivt og veletablert boligområde i bydel Sagene, kjent for sin rolige atmosfære kombinert med umiddelbar nærhet til byliv og urbane tilbud. Her bor du tilbaketrukket og fredelig, samtidig som både Grünerløkka, Sagene og Storo ligger innen kort gangavstand.

Rett over gaten finner du Torshovparken - et av Oslos mest populære grøntområder. Parken byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt, med store gressflater, lekeområder, sandvolleyball og minigolf. Fra parkens høyeste punkt har du flott utsikt over byen, og sommerstid arrangeres det konserter i den ikoniske paviljongen. Dette er et perfekt sted for late dager i solen med noe godt i glasset og mat fra nærområdets mange spisesteder.

Like i nærheten ligger også Torshovdalen - et stort og grønt parkområde på ca. 180 mål, med gode turmuligheter hele året. Her finner du preparerte skiløyper vinterstid, samt flotte turstier som egner seg like godt til rolige spaserturer som treningsøkter.

Området har et rikt og variert utvalg av serveringssteder og møteplasser. Populære nabolagsfavoritter inkluderer Bruun-Larsen, Lasarett og Bar Albatross, som alle byr på god stemning, hyggelig uteservering og et spennende drikkeutvalg. For matopplevelser finnes alt fra uformelle konsepter som Trikkestallen og Grisen, til sushi hos Mr. Fish og indiske retter hos Jewel of India. I tillegg finner du flere hyggelige kaféer som Kaffebrenneriet, Espresso House og W.B. Samson.

Dagligvaretilbudet er svært godt, med blant annet søndagsåpen Bunnpris like i nærheten, Coop Extra i Vossegata og Rema 1000 på Torshov Torg. På Sandaker senter finner du i tillegg Coop Mega, Vinmonopol, blomsterbutikk, bibliotek og øvrige servicetilbud.

Kulturlivet står også sterkt i området. På Soria Moria finner du både Nieu Scene og bistro med populære arrangementer og forestillinger. På Lilleborg Torg ligger Villa Paradiso, og på Sandaker finner du Lofthus Samvirkelag og Åpent Bakeri.

For trening og aktivitet er mulighetene mange. I nærområdet finnes blant annet Myrens Verksted og Klatreverket, samt flere SATS-sentre på Ringnes Park, Ila, Sagene og Storo. Akerselva byr på flotte tur- og treningsmuligheter året rundt, og strekker seg fra Maridalen og Nordmarka i nord til Bjørvika og Sørenga i sør.

Kollektivtilbudet er svært godt, med både trikk og buss i umiddelbar nærhet. Fra Torshov går trikkelinjene 11, 12 og 18, mens det fra nærliggende holdeplasser går flere busslinjer, inkludert 20, 21, 28, 30 og 33, samt flybuss. Det er også bysykkelstativ i området, som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

Torshov er et område som kombinerer det beste fra to verdener - rolige, grønne omgivelser og et levende bymiljø rett utenfor døren. Her har du alt du trenger i hverdagen, samtidig som du er tett på noen av Oslos mest pulserende bydeler.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Følgende attester foreligger på bygget:
Anna sethnes gate 2 - Vannklosetter - Exdok (uattestert) - 1943.
Anna sethnes gate 2 - Vaaningshus - Exdok (attestert) - 1943.
Anna sethnes gate 2 - Nye brannbalkonger - Ferdigattest - 1997.
Anna sethnes gate 2 - Garasje - Ferdigattest - 1978.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.77. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

18.08.1939 - Dokumentnr: 405577 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til

legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 827,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 148 402,- 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 17. april 2026

Megler
Stian Juell Larsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47232366

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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

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

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

Anna Sethnes gate 2A

Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	4 min / 0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	7 min / 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	8 min / 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	12 min / 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	17 min / 1.4 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	12 min / 1 km
Hersleb videregående skole		22 min

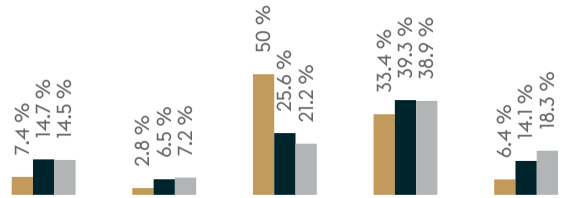
Offentlig transport

Vogts gate	Linje 28	3 min / 0.3 km
Biermanns gate	Linje 11, 12, 18	6 min / 0.5 km
Carl Berners plass	Linje 5	13 min / 1.1 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	21 min / 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min / 2.9 km

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-5 å...	41 barn	2 min / 0.1 km
Hallenparken barnehage (1-6 år...	88 barn	4 min / 0.3 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år)	183 barn	4 min / 0.4 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss

Sport

Lilleborg skole	4 min
Hallenhagen	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 2026

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Anna Sethnes gate 2A , 0474 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 58

Andelsnummer 135

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 31.03.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3196 **Referansenummer:** GZ1372

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1939. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023.

Andelsleilighet - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

En sydvestvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 2 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 90 cm.

Boligblokk bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med originalt heltregulv og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,64 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

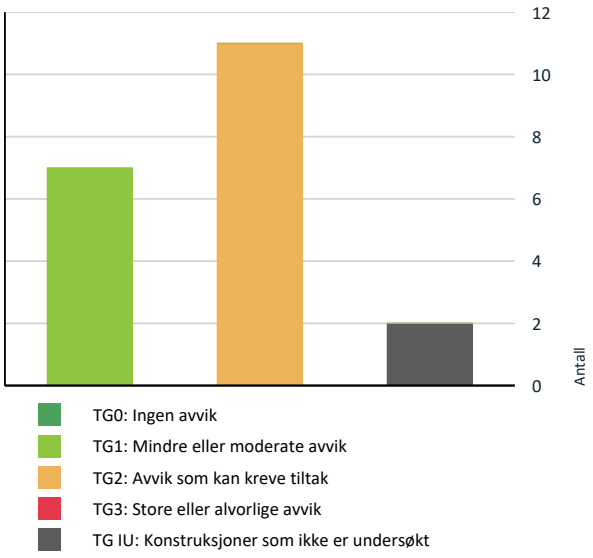
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1939

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1996.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

En sydvestvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 2 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 90 cm.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med originalt heltregulv og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,64 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

Det bør vurderes tiltak for å begrense direkte vannpåkjenning, eller utføre oppussing/vedlikehold i våtsonen grunnet alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å installere dusjkabinett.

Riss og sprekker i flisfuger kan føre til at vann trenger inn i underliggende konstruksjoner, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på bygningsdeler.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• 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.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

• Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Det bør vurderes å utbedre eller bytte ut skapinnredningen for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialene. Fuktskjolder og svelling kan føre til redusert levetid på innredningen.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Kullfilterventilator over kokeplass.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2/3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Dagens krav ved fallhøyde over 10 meter er 1,20 m. Det er ikke krav om utbedring nå, men kan bli aktuelt ved fremtidig rehabilitering eller myndighetspålegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkets høyde bør vurderes og eventuelt tilpasses til dagens krav ved fremtidig rehabilitering eller ved pålegg fra myndighetene, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

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

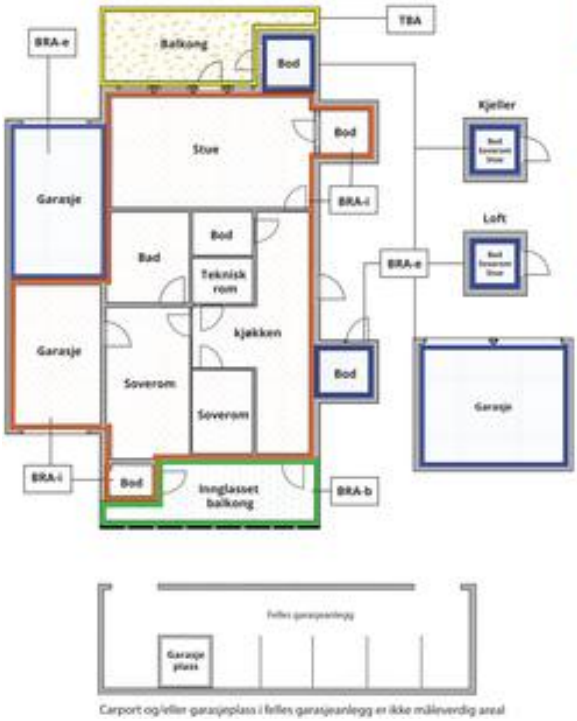
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft						6	6
4. etasje	52			52	2		52
Kjeller		3		3			3
SUM	**52**	**3**			**2**	**6**	**61**
SUM BRA	**55**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
4. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 6 m².
- En kjellerbod på ca. 3,2 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Mats Fremmerlid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	58		0	3279.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Anna Sethnes gate 2A, 0474 OSLO

Hjemmelshaver
Presidentgaten Borettslag. Org.nr. 948 322 358

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948322358		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Kari Fremmerlid og Mats Fremmerlid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
135	52 247	*31.12.2025*	34 429	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	589183			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	01.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mats Fremmerlid	9578-5995-4-3750868	2026-03-30 10:51:51
Kari Fremmerlid	9578-5995-4-48279	2026-03-30 14:07:09

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. mars 2026

Oppdragsnummer
20-0275/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Anna Sethnes gate 2A, 0474 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Mats Fremmerlid, Kari Fremmerlid

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. mai 2022

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-con AS byttet tre møbeldownlights i badeskapet 15. januar 2021

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm elektro AS byttet jordfeilbryter og deksel i sikringsskap og byttet ut et eldre støpsel 27. februar 2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ingen radonmåling over 2. etg.

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: Noe fugesprekker

---

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.

Ja

Beskriv: Marihøner i kjøkken- og soveromsvindu

---

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?

Ja

Beskriv: Hylle i kjøleskap sprukket og fikset. Svak varme på varmluftsfunksjon i komfyren

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: Tilstandsrapport 2022

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave (måling 23.02.2022)

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?

Ja

Beskriv: Fasaderennovering

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: Ifbm. Fasaderennovering

---

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: 20-0275/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Anna Sethnes gate 2a
Postnr	0474
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	135 / 1110
Gnr.	225
Bnr.	58
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2022-1355805
Dato	06.02.2022



Innmeldt av	Gine Backer-Røed

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1939
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Anna Sethnes gate 2a
Postnr/Sted: 0474 Oslo
Leilighetsnummer: 1110
Bolignr: H0401
Dato: 06.02.2022 11:42:22
Energimerkenummer: A2022-1355805
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Gine Backer-Røed

Gnr: 225
Bnr: 58
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 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.

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0275/26 . Vår ref.: 0017-1-1110 Dato: 31.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	PRESIDENTGATEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948322358
Andelseier:	Fremmerlid, Mats
Medeier:	Fremmerlid, Kari
Leilighetsnummer:	1110
Adresse:	Anna Sethnes Gate 2 A, 0474 OSLO
Andelsnummer:	135
Gnr.	225
Bnr.	58

Borettsinnskudd: Kr. 775,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 589183.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208202839
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,39%
Restsaldo	6 679 262,00
Innfrielsesdato:	30.11.2030
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 745,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 745,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	628,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 159,-
Annen formue:	52 247,-
Gjeld:	34 429,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208202839
Restsaldo:	32 749,57
Kapitalkostnader:	658,27
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 32 749,57,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

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 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

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:

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.

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 tjenestepensjon.

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.

<u>Eiendommene/tiltakene</u>
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.

<u>Eksisterende situasjon</u>
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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært 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:

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

Eventuelle analog stemmer leveres til styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

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

Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jonas Christensen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948322358
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 10:00 til 25. september kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 97.

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:
Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Jonas Christensen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
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: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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.

11

HUSORDENSREGLER

for

Presidentgaten Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 24.05.89.

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

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

---

1. Ro i leilighetene

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

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

2. Lydnivå

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

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

3. Arbeider i leiligheter og fellesrom

Arbeid som medfører forandring av leilighetene er ikke tillatt uten styrets samtykke. Dette gjelder ikke vanlig oppussing av leilighet. Alt arbeid som medfører arbeidsstøy, for eksempel bruk av drill, bør helst utføres innenfor normal arbeidstid, hverdager mellom klokken 08.00 – 16.00. Hvis dette ikke er mulig kan arbeidet kun foregå mellom klokken 16.00 – 21.00 på hverdager, og mellom klokken 10.00 – 17.00 på lørdager. På søndager, julaften, 1. og 2. juledag, nyttårsaften, 1. nyttårsdag, skjærtorsdag, langfredag, 1. og 2. påskedag, 1. mai, 17. mai og Kristi Himmelfartsdag er arbeidsstøy ikke tillatt.

Rutiner for varsling ved støyende arbeid.

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

4. Ventilasjon og lufting

Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftsventiler er forbudt.

Vinduer og dører i fellesareal skal holdes låst

5. Bad, wc, kraner og ledninger

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

6. Skader

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

7. Vaktmester

Vaktmester har kontor i kjelleren i Oskar Braatens gate 26. Vaktmesters arbeidstid, telefonnummer og e-postadresse finnes på oppslagstavlene i hver oppgang. Vaktmester kan også kontaktes ved å legge beskjeder i hans postkasse utenfor Oskar Braatens gt 26.

8. Balkonger

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

9. Antenner

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

10. Merking av ringeklokke, postkasse og boder

Borettslaget har ansvaret for å merke ringeklokkene og postkassene med navn. Beboer fyller ut skjema som legges i vaktmesterens postkasse utenfor Oskar Braatens gate 26.
Boder i kjeller og på loft skal være merket med leilighetens nummer. Den enkelte andelseier har ansvaret for dette. Lofts- og kjellerboder skal for øvrig holdes låst.

11. Fellesrom

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

12. Vaskerier og tørkeplasser

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

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

A. Vasketider:

Mandag – lørdag

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

Søndager
Kl 12.00 – 15.00 15.00 – 18.00 18.00 – 21.00

B. Tørketider:

Tørking i tørkerom følger de oppsatte vasketider.

C. Fellesregler:

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

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

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

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

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

13. Renhold av fellesarealene

A. Trappevask/Vaskerier

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

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

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

14. Søppel og avfall

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

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

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

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

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

15. Røyking

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

16. Uteområdene

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

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

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

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

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

17. Parkering

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

18. Dyrehold

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

19. God og hyggelig bokultur tilsier…

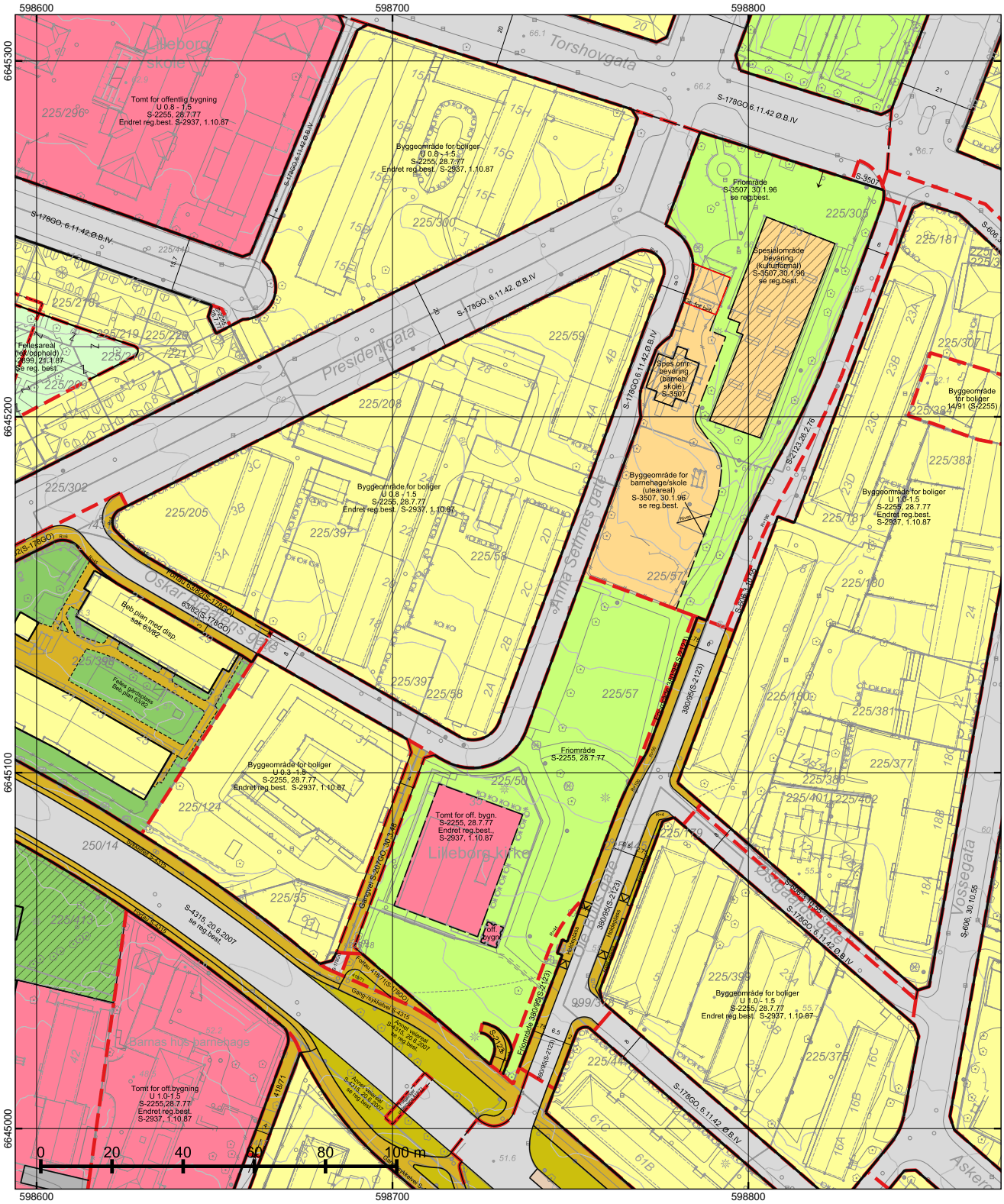
At man varsler naboer hvis man skal ha fest som kanskje kan komme til å sjenere på grunn av høyt lydnivå og ekstra trafikk i gangene.
At vasking av klær samt bruk av tørketrommel inne i hver enkelt leilighet ikke skal skje etter kl. 22.00.
At man ikke banker i radiatorer, rør, gulv eller tak, og/ eller lager lyder som sjenerer godt naboskap.
At man er med på felles dugnader.
At man har en hyggelig opptreden ovenfor sine naboer.

20. Fremleie

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

21. Styret

Styret møtes regelmessig i styrerommet ved Oskar Braatensgate 26.Det finnes også en postkasse hvor man kan legge beskjeder, spørsmål og liknende til styret. Styret forsøker å behandle henvendelser fra beboerne så raskt som mulig, og har som mål å svare på alle skriftlige henvendelser. Alle henvendelser til styret må dateres og underskrives.
Styret gjør oppmerksom på at beskjeder kan bli gitt via oppslagstavlene som henger nede i hver oppgang. Oppslagene bør henge til de blir tatt ned av styret. Dette for at eventuelle nye eiere, eller andelseiere som har vært borte i en periode, har muligheten til å holde seg oppdatert.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

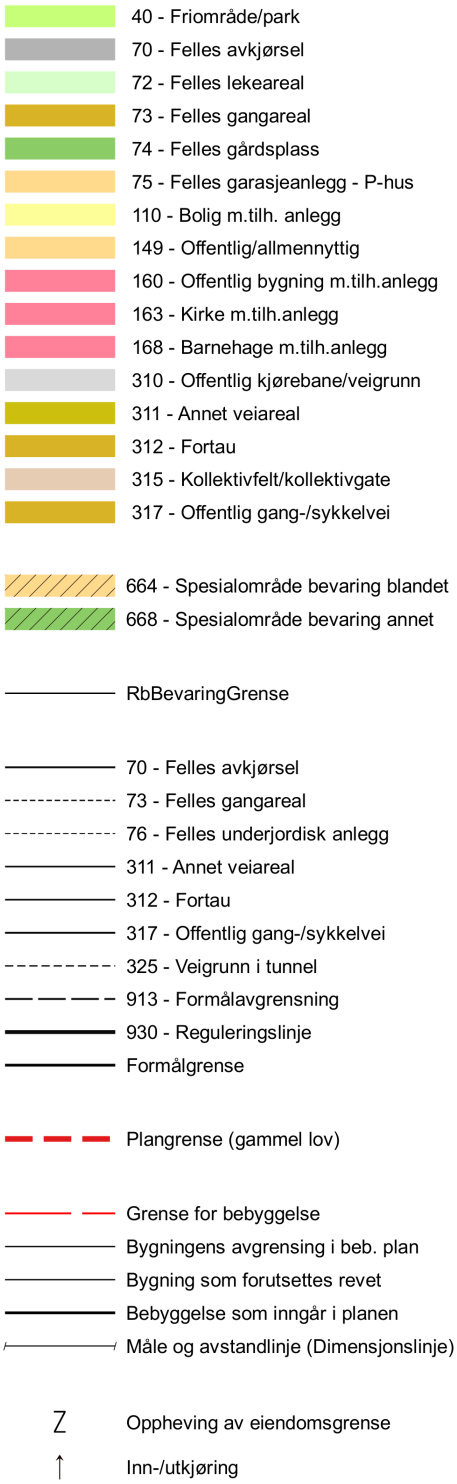
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

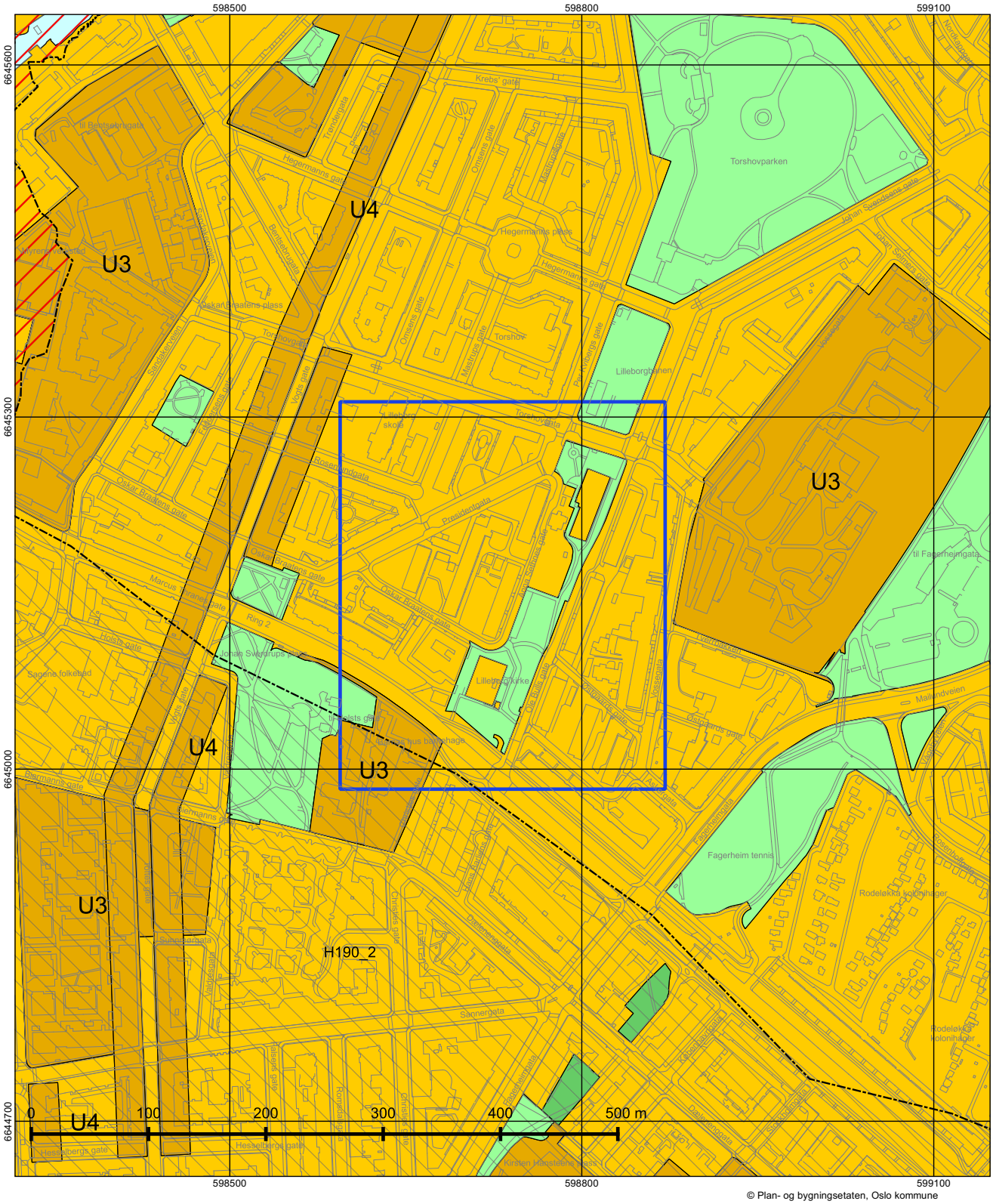
PlottID/Best.nr: 155378/ 86529709
Deres ref.:
Adresse: Anna Sethnes gate 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/58

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155378/86529709
Deres ref.:

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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

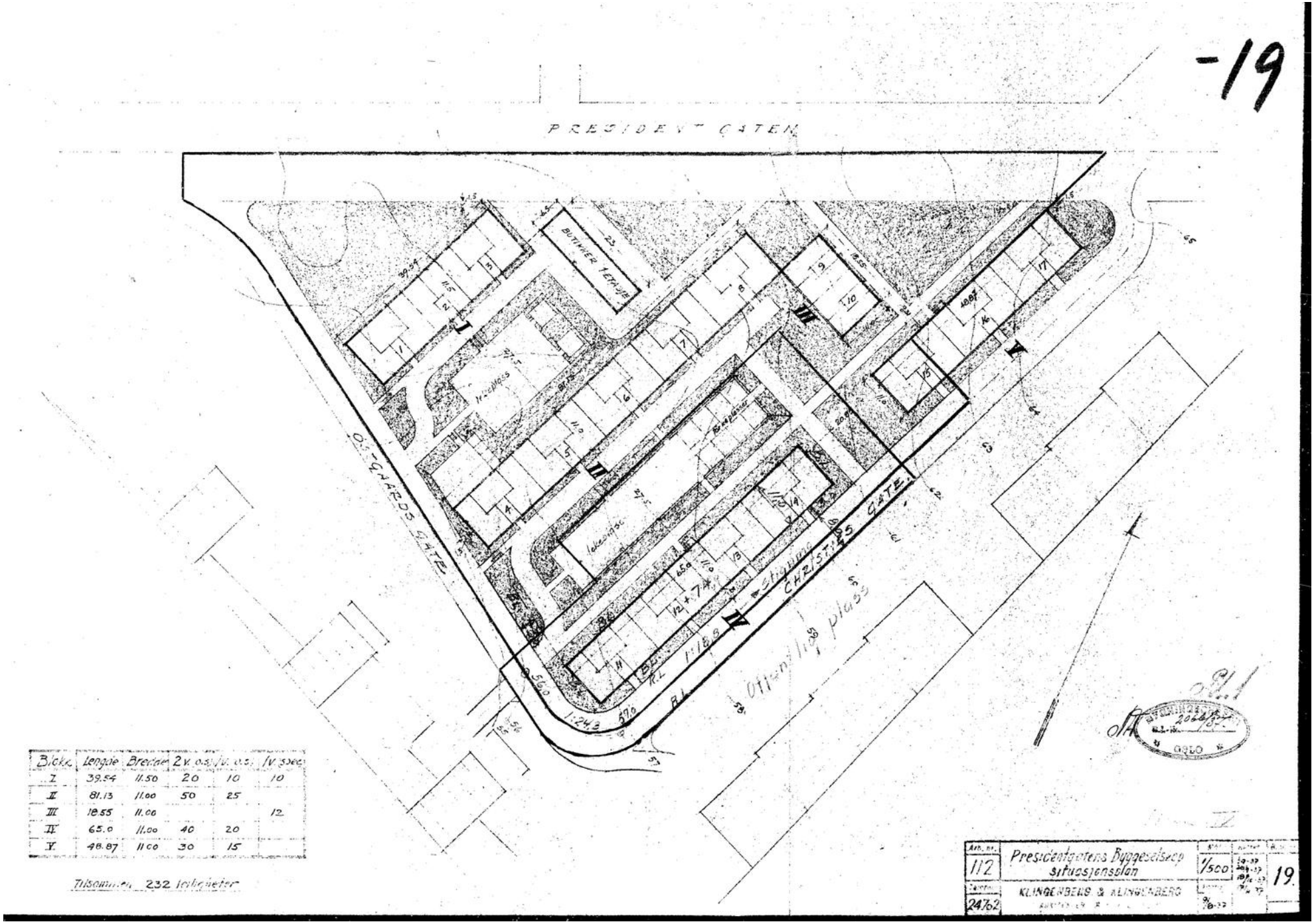
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

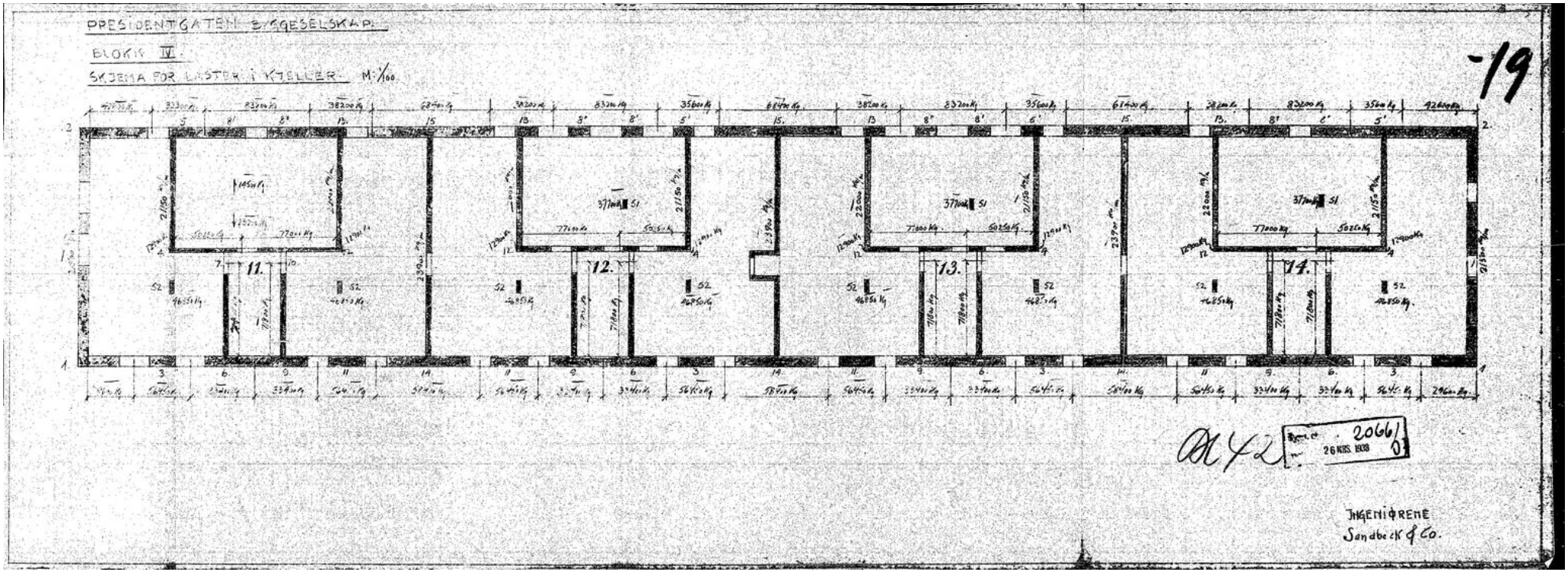
Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

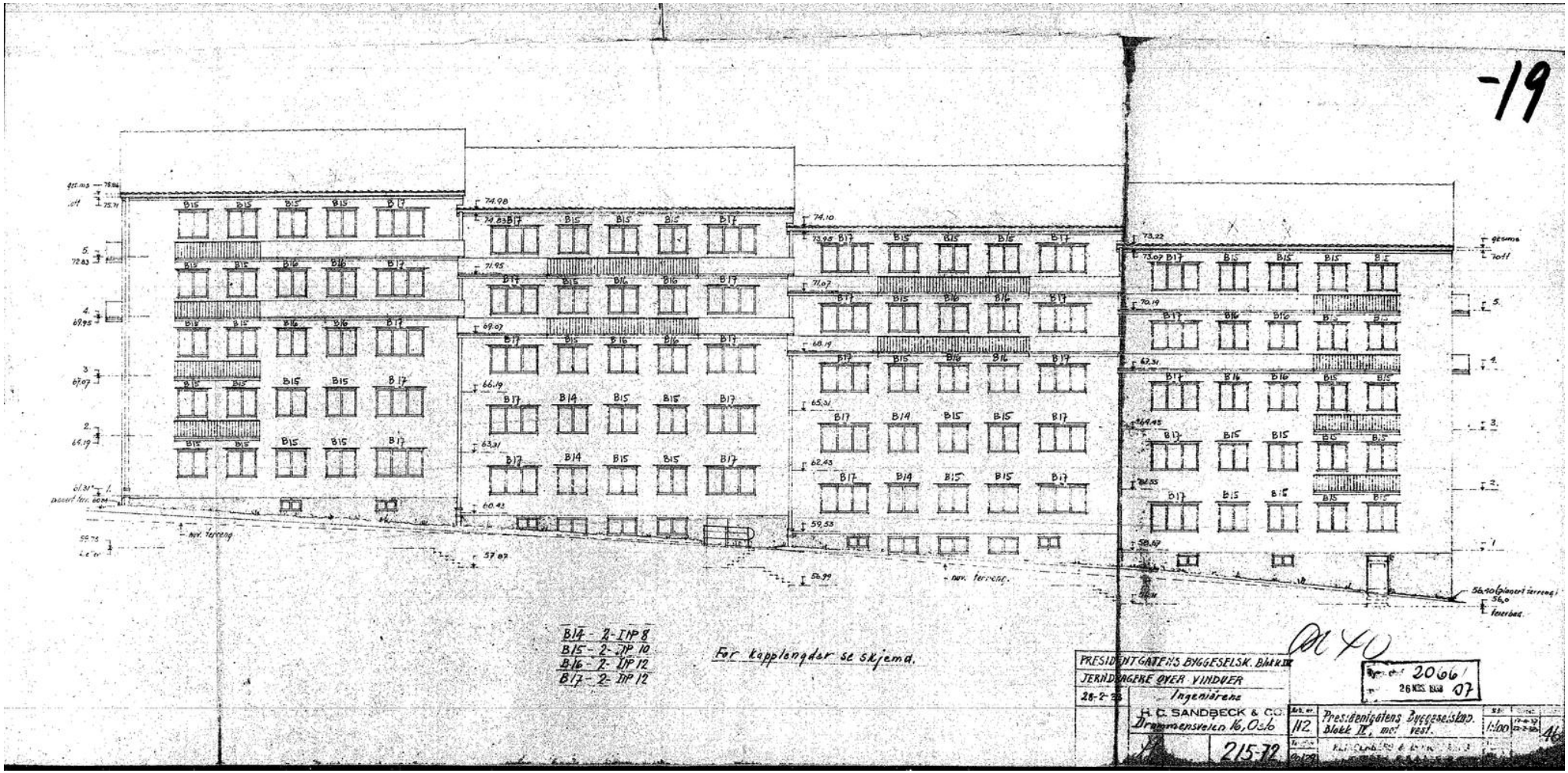
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

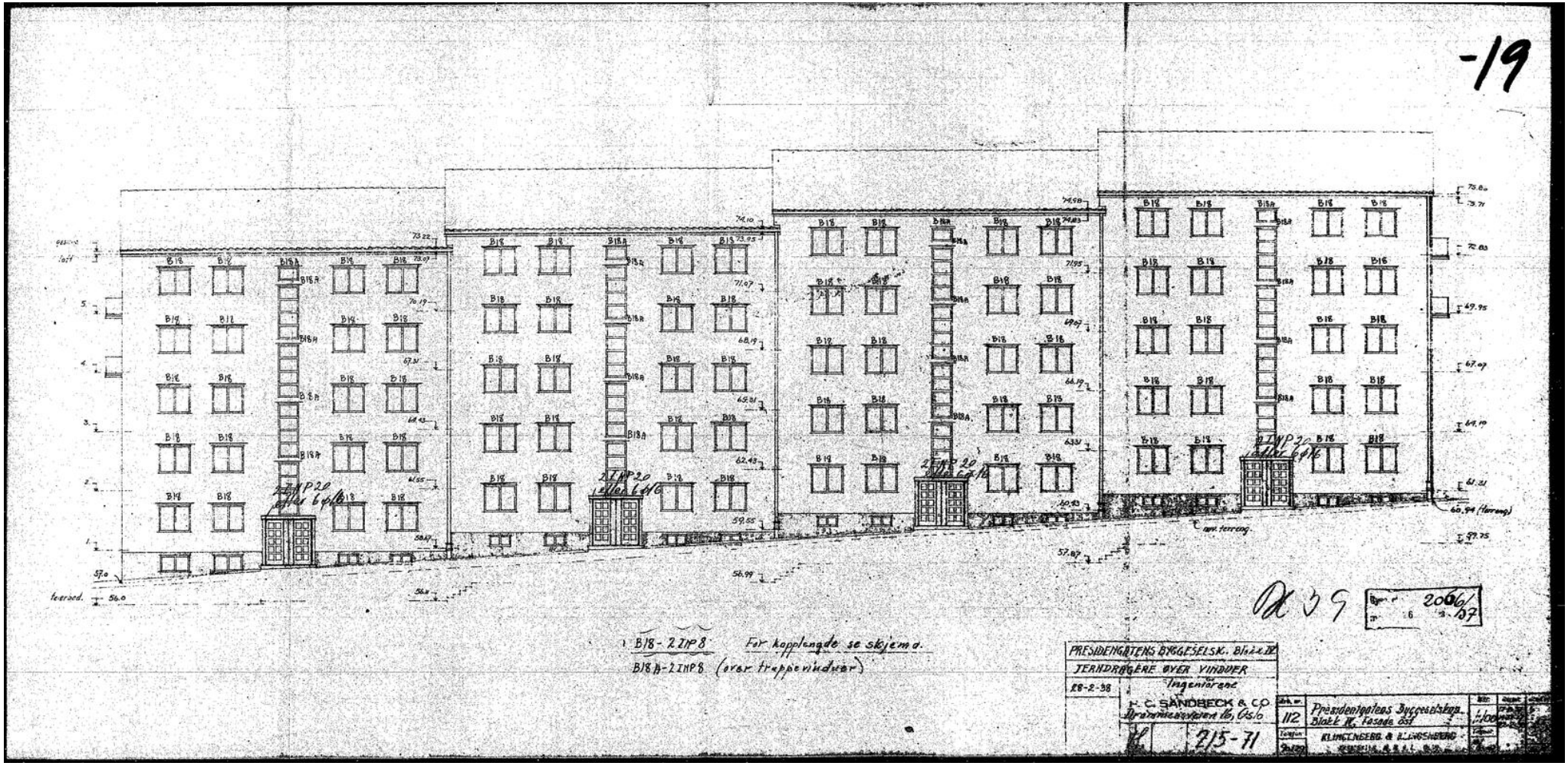
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

-19


PRESIDENT GATEN
BUTIKKER 1 ETASJE
O. TORGARDS GATE
CHRISTIES GATE
Utsmykning plass
Lekeplass
Sandkasse
Stigning
1:24,3
1:18,8
12+74,5
65,0
56,0
59,0
Bl.
Bl.
Bl.


PRESIDENTGATEN BYGGESELSKAP
BLOKK IV
SKJEMA FOR LASTER I KJELLER. M: 1/100
-19
11.
12.
13.
14.
Bygn. 2066/1
26 NOV. 1908
INGENIØRENE
Sandbeck & Co.


-19
B14 - 2-TP 8
B15 - 2- TP 10
B16 - 2- TP 12
B17 - 2- TP 12
For kopplingder se skjema.
PRESIDENTGATENS BYGGESELSK. Blokk II
JERNDØRER OVER VINDUER
28-2-38
Ingeniørene
H. C. SANDBECK & CO.
Drammensveien 16, Oslo
215-72
Presidentgatens Byggeselskap.
Blokk II, mot vest.
1:100
46


-19
B18 - 2 INP 8 For kopplingde se skjema.
B18A - 2 INP 8 (over trappeniudver)
PRESIDENTBOLIGENS BYGGESELSK. Blokk II
JERNDRAGERE OVER VINDUER
Ingeniørene
28-2-58
N. C. SANDBECK & CO
Drammensveien 16, Oslo
215-71
112
Presidentboligens Byggeselskap
Blokk II. Fasade øst
1:100
KLINGENBERG & LUNDSBERG

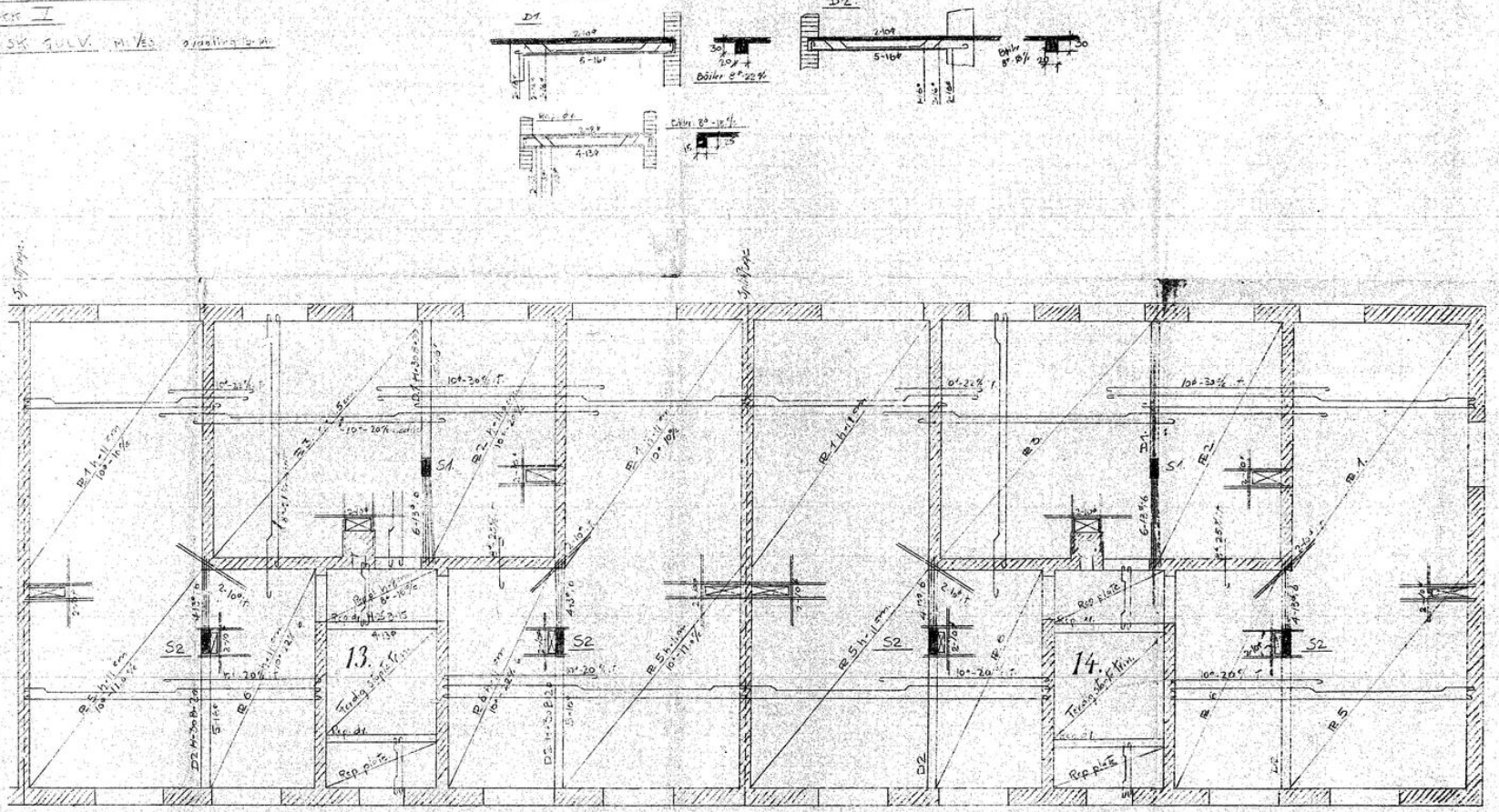
PRESIDENTGATENS BYGGESELSKAP.

BLOKK I

TYP SK GULV. M. VEG. Oppstilling 12-VI.

IV.

-19



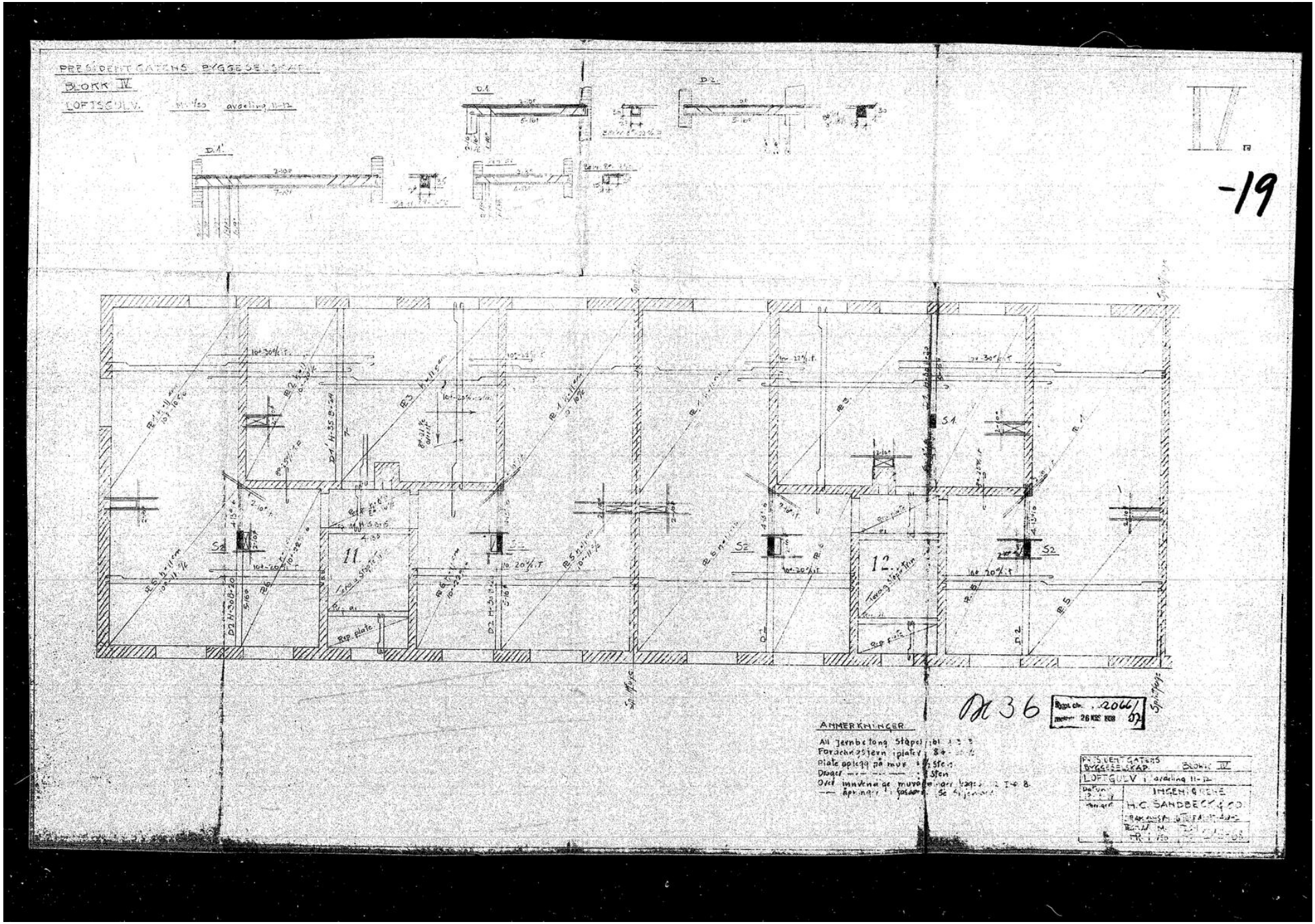
ANMERKNINGER.

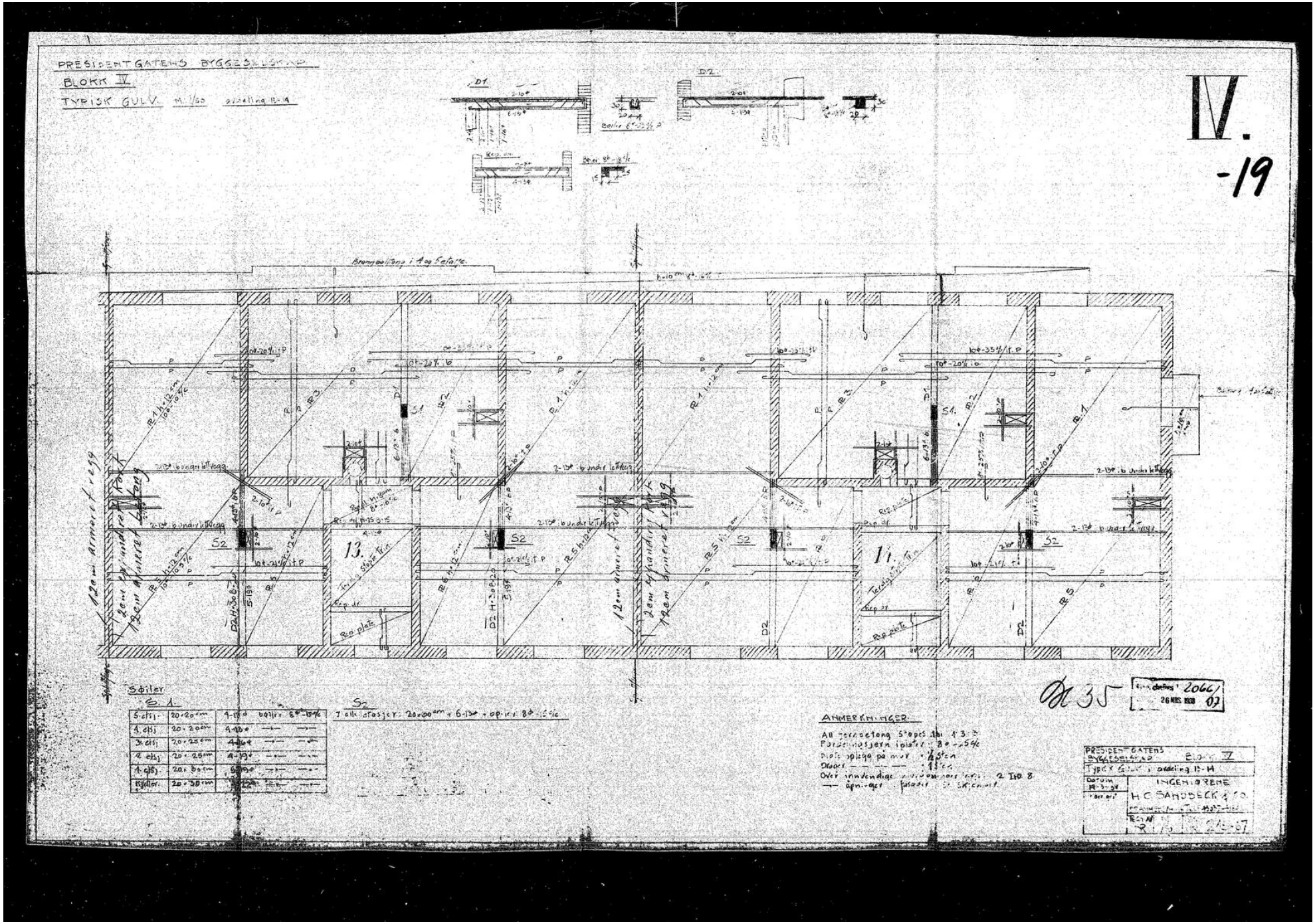
All jernbetong Stopes (Bl. 1:5:3
Forzinkingsjern isolater 8° - 22½
Plate opplegg på mur - ½ stein
Dragere — — — — - 15 cm
Over vinduene og murpartiene mellom 2 Inv 3
— — åpninger i dragere se Skjemaer.

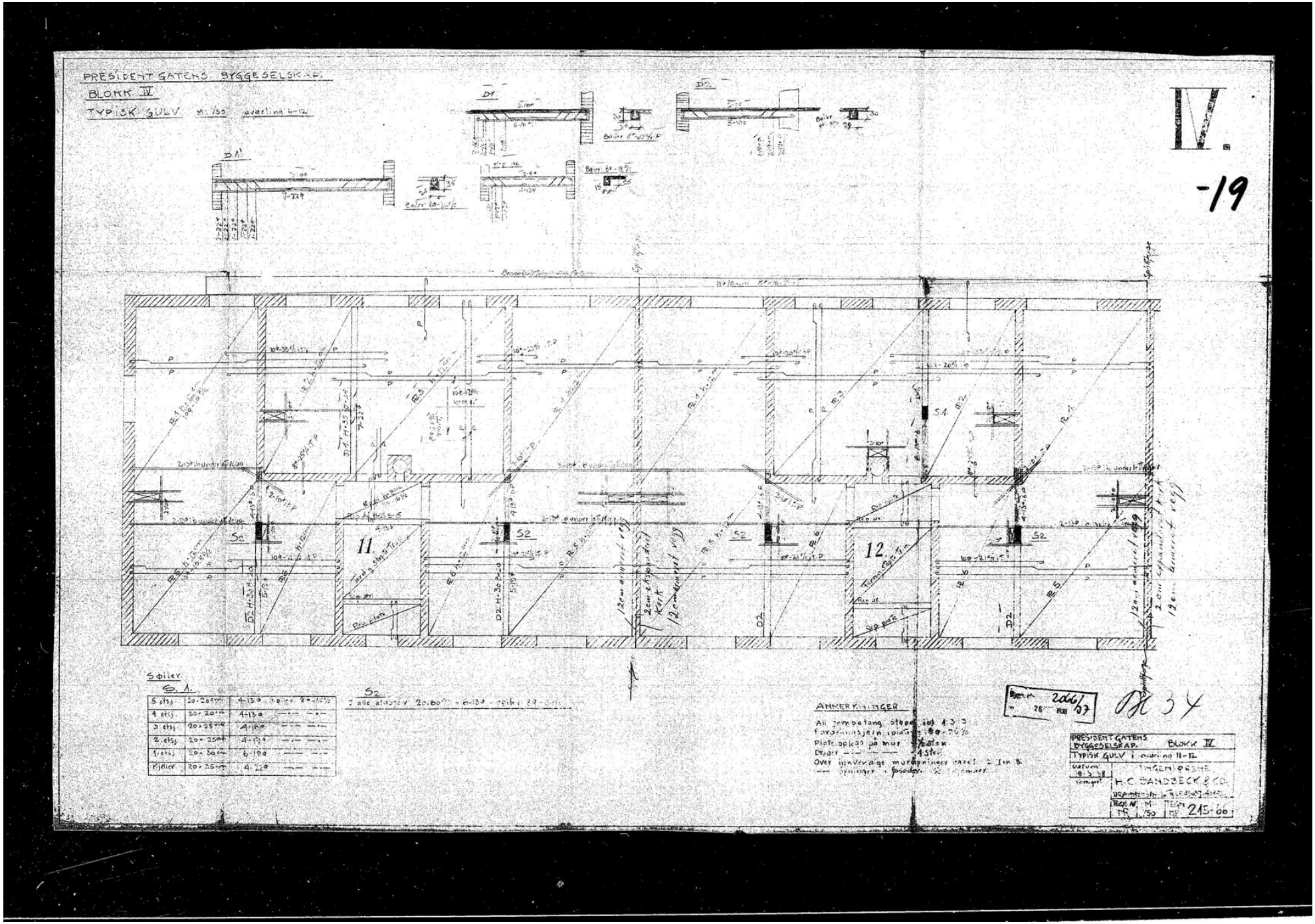
D37

Bygn. Ordens. 2066/37
26 DES. 1938

PRESIDENTGATENS BYGGESELSKAP.	BLOKK IV
LOFTSGULV i avdeling 13-14	
Dato 19-3-38	INGENIØRENE H.C. SANDBECK & CO.
Konstr.	
	M 1/50 Tegn nr. 215-69

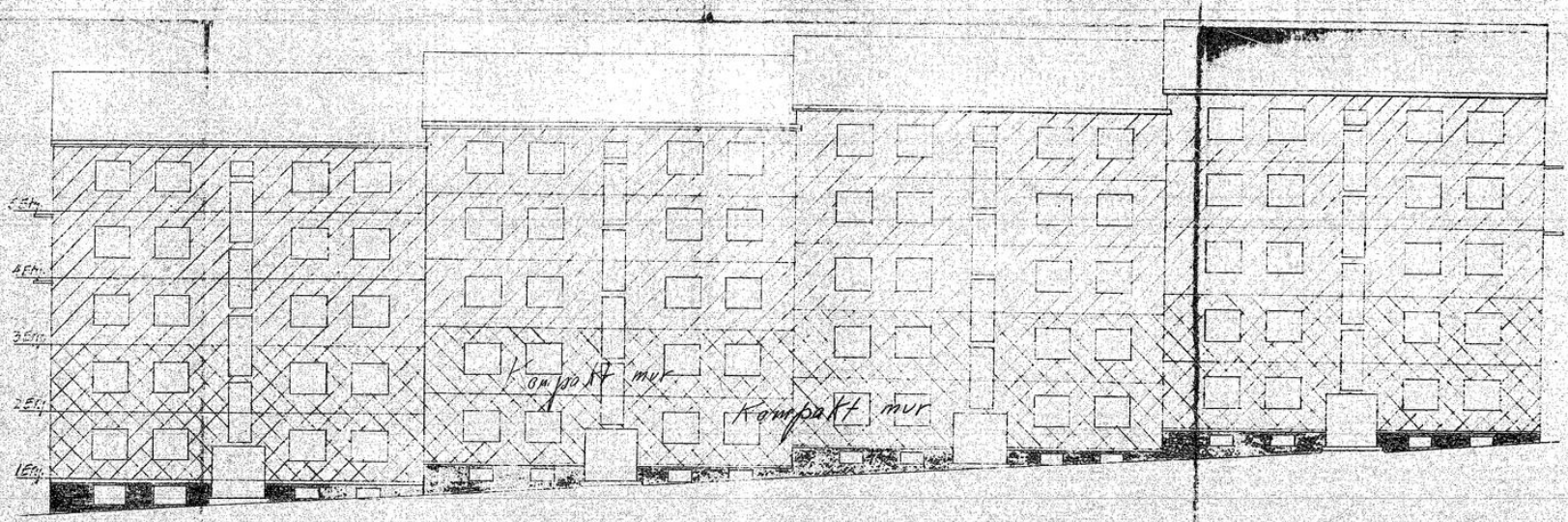

PRESIDENT GATENS BYGGEBE
BLOKK IV
LOFTSGULV. M. 1:50 avdeling 11-12
D.1
D.2
D.1.
-19
11
12
S1
S2
S3
S4
R1
R2
R3
R4
R5
R6
D1 H-35-8-20
D2 H-30-8-20
Rep. plate
Teng 3 Stpl. Fkm
AMMERKNINGER
All jernbetong Stapel
Forskrifts jern i plater
Plate oplegg på mur
Drager
Øvrig innvendig murvegger
åpninger
Se
PRESIDENT GATENS BYGGEBE.KAP
BLOKK IV
LOFTSGULV i avdeling 11-12
INGENIØRENE
H.C. SANDBECK & CO
A 36
Byggesak 2066/
26 KBS KOB


PRESIDENTGATENS BYGGESELSKAP
BLOKK V
TYPISK GULV. M. 1/50
D1
D2
IV.
-19
Brannvegg i Kjeller
13.
11.
S1
S2
Søiler
S 1
S2
ANMERKNINGER
INGENIØRENE
H. C. SANDBECK & CO


PRESIDENT GATENS BYGGESELSKAP.
BLOKK IV
TYPISK GULV M: 1:50 avdeling 11-12.
IV.
-19
11
12
S1
S2
D1
D2
Stiller.
S. 1.
5. etg. 20-20cm 4-13ø
4. etg. 20-20cm 4-13ø
3. etg. 20-25cm 4-16ø
2. etg. 20-25cm 4-19ø
1. etg. 20-30cm 6-19ø
Kjeller 20-35cm 4-22ø
S2
I alle etasjer 20:60 cm - 6-13ø - stiller 29 -
ANMERKNINGER
All jernbetong
Plate opplegg på mur
Dører
Over åpninger
Bygg. 2066/57
PRESIDENT GATENS BYGGESELSKAP. BLOKK IV
Typisk gulv i avdeling 11-12.
Dato 19-3-58
Tegnet
INGENIØRENE H.C. SANDBECK & CO.
Tegn. nr. M 1:50
Tegn. nr. 215-60

PRESIDENT GATENS BYGGE SELSKAP
BLOKK IV
MURSORTER 1:50

IV.
-19



FASADE MOT Ø.T.

D 33

Byggesak. 2066/57
26 MAI 1958

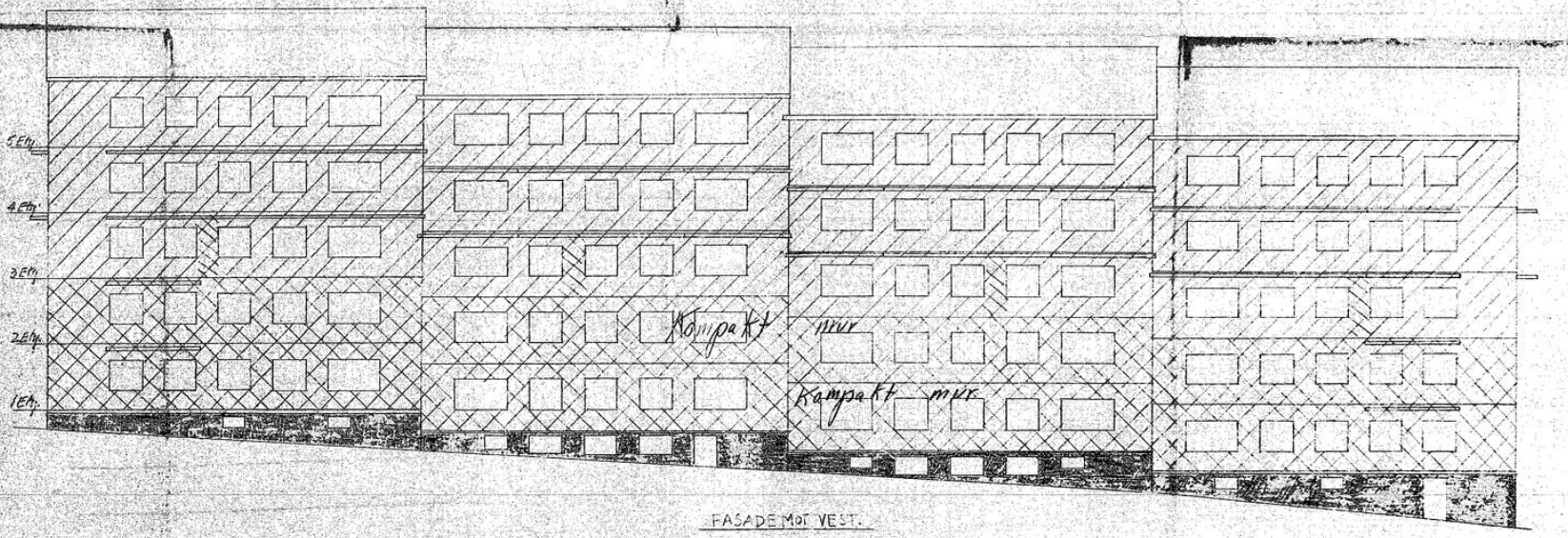
FOR JERN OVER VINDUER SE SKJEMA.

Mur i kalkmørtel.
Mur kalkcem. i cementmørtel.
Beton.

PRESIDENT GATENS BYGGESELSKAP. BLOKK IV
MURSORTER. FASADE MOT Ø.T.
Datum 9.2.58
INGENIØRENE H.C SANDSECK & Co
Målestokk 1:50
Tegn. nr. 215-65

PRESIDENT GATENS BYGGESELSKAP.
BLOKK IV
MURSORTER 1:100

IV.
-19



FASADE MOT VEST.

D132

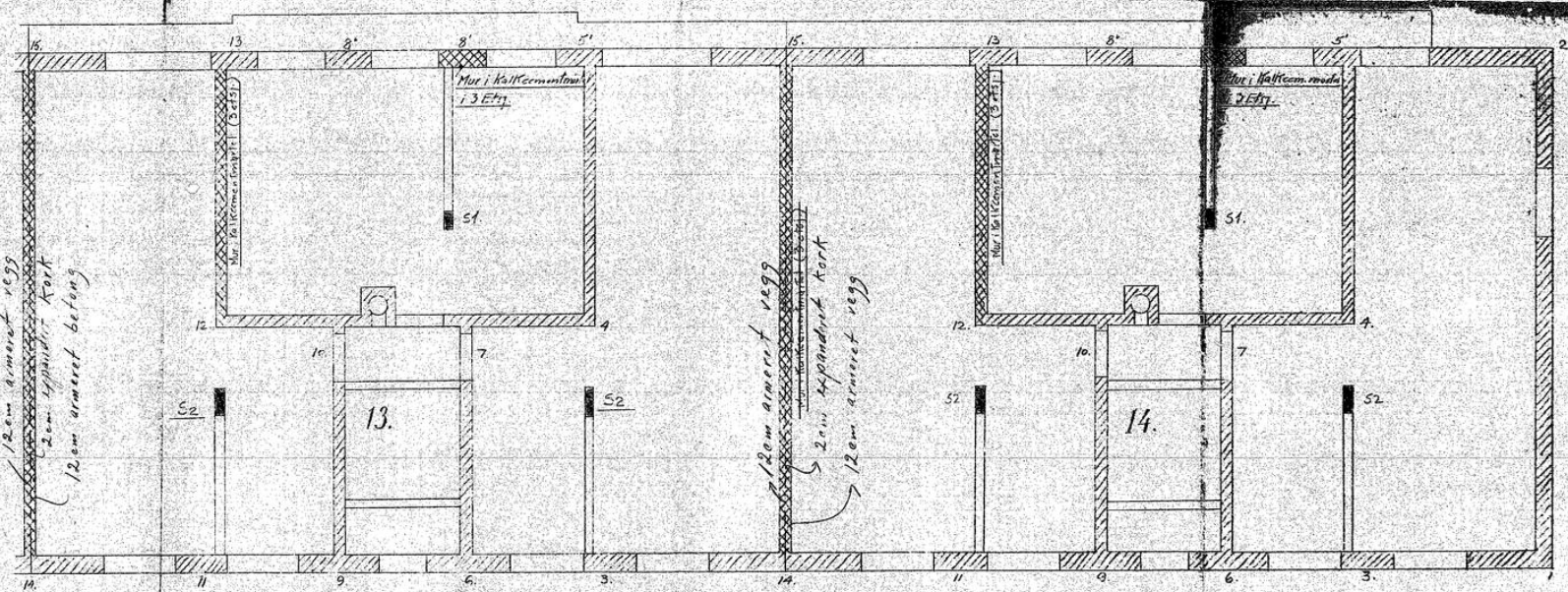
2066
26 NOV. 1958

FORMER OVER VINDUER SE SKISSA

PRESIDENT GATENS BYGGESELSKAP. BLOKK IV
MURSORTER. FASADE MOT VEST.
INGENIØRFIRMA
H C SANDBECK & CO.

PRESIDENTGATENS BYGGESELSKAP
BLOKK IV
MURSORTER M. 1/50 avdeling 13-14

IV.
-19



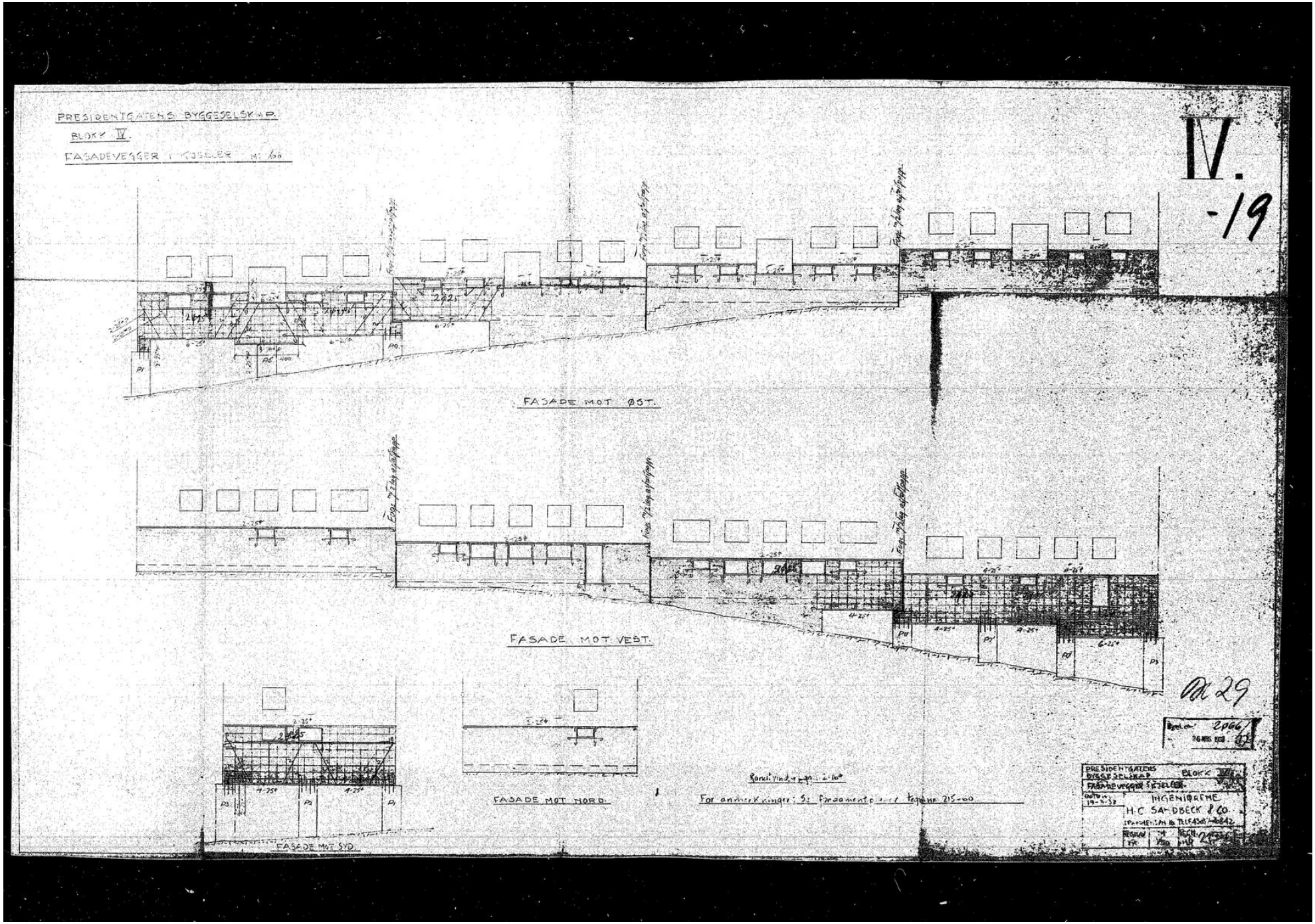
MURSORTER.

1. 1/2 stein murer alt i Kalkcementmørtel.
2. 3 stein murer det dobbelt skraverte i Kalkcementmørtel, øvrige i Kalkmørtel.
Over 4. gulv murer alt i Kalkmørtel.

Mur i Kalkmørtel
" i Kalkcementmørtel
Jernbetong

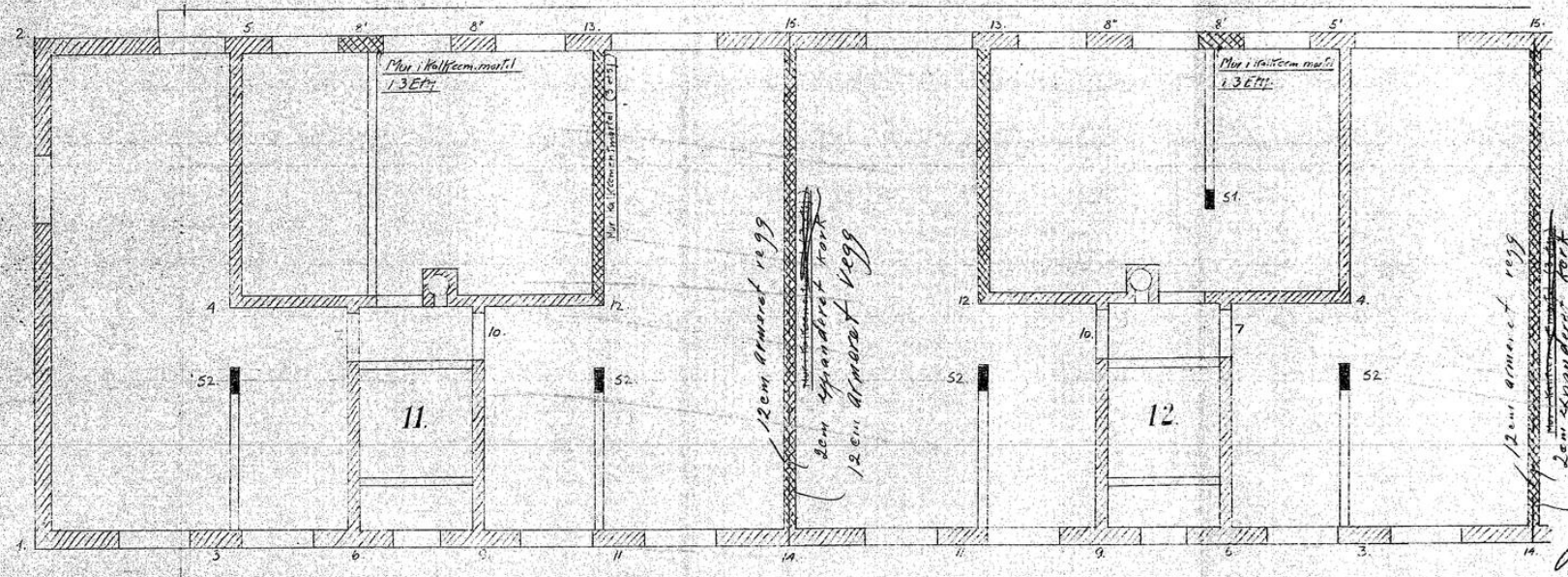
Byggn. tegning Nr. 2066
26 MAI 1938

PRESIDENTGATENS BYGGESELSKAP.	BLOKK IV
MURSORTER, avdeling 13-14.	
Datum: 19-3-38	INGENIØRENE H.C. SANDBECH & CO
TEGN. AV: PR	M 1/50
TEGN. NR 215-63	


PRESIDENTGATENS BYGGESELSKAP.
BLOKK IV.
FASADEVEGGER I KJELLER M: 1/50
IV.
-19
FASADE MOT ØST.
FASADE MOT VEST.
FASADE MOT NORD.
FASADE MOT SYD.
For anmerkninger: Se fundamentering tegning nr. 215-00
PRESIDENTGATENS BYGGESELSKAP
BLOKK IV
FASADEVEGGER KJELLER.
INGENIØRENE
H. C. SANDBECK & CO.

PRESIDENTGATENS BYGGESELSKAP.
BLOKK IV
MURSORTER. M. 1/50 avdr. i q 11-12.

IV.
-19



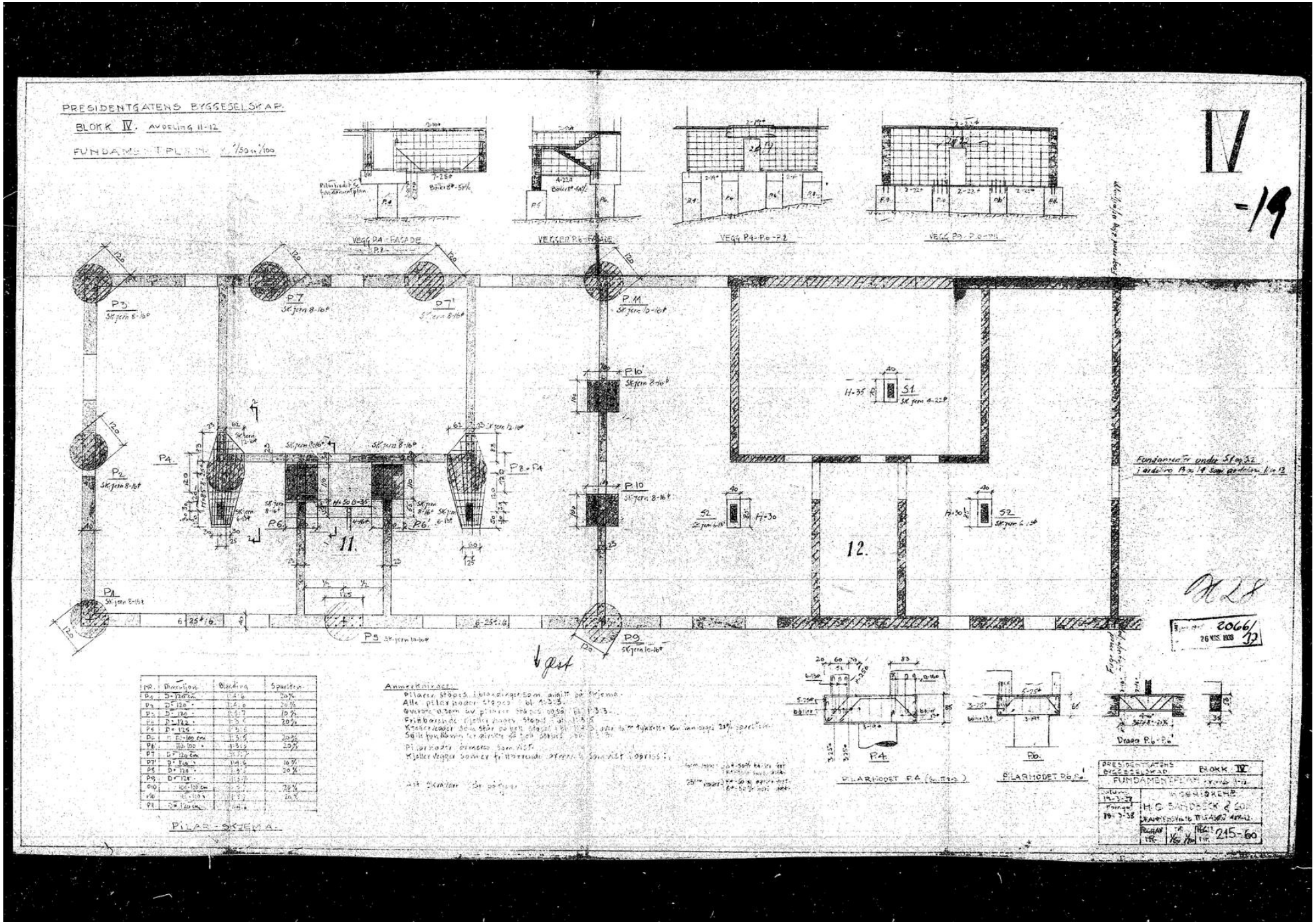
MURSORTER

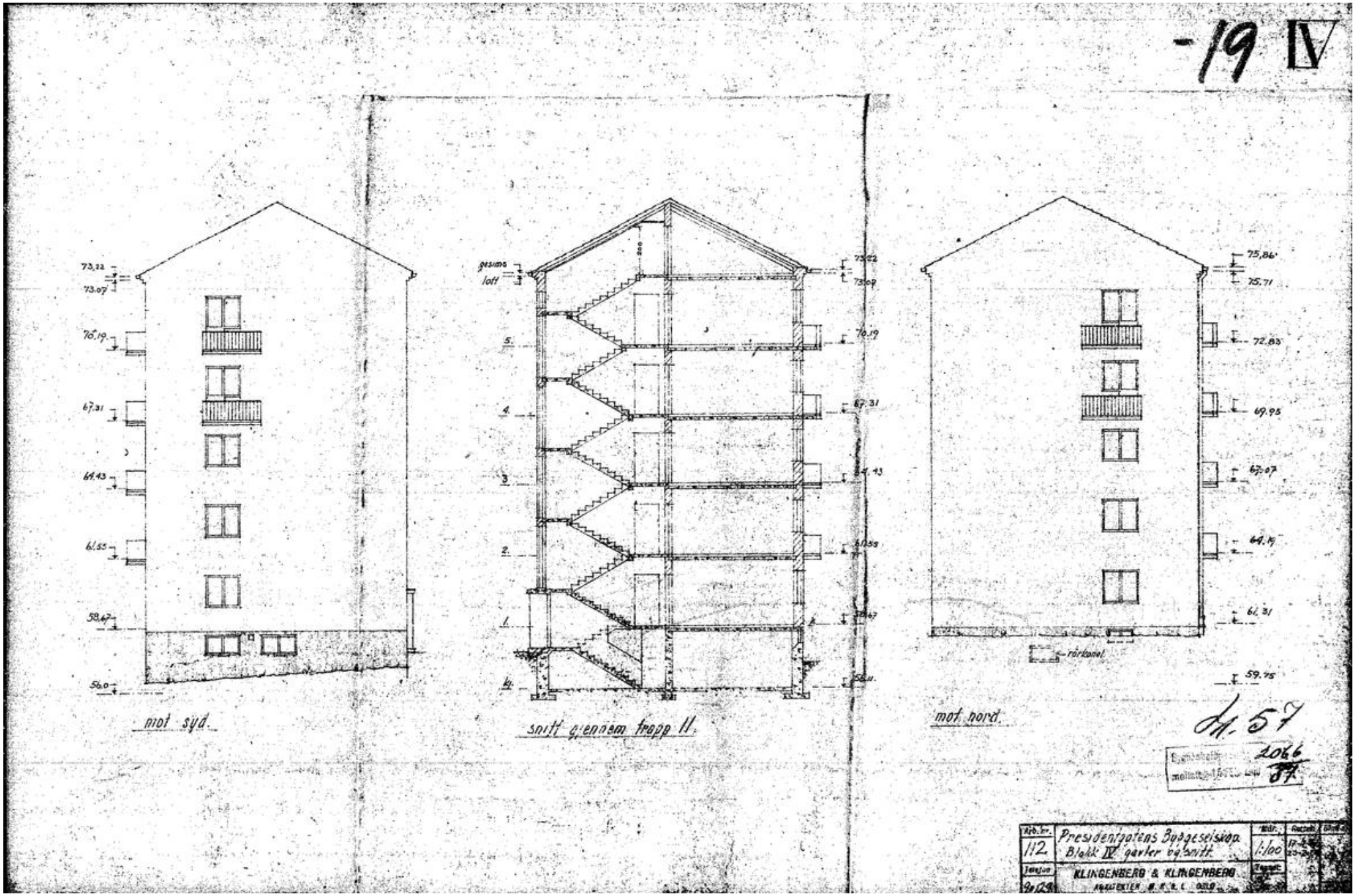
1 A og 2 etasje mures alt i Kalkcementmørtel
3 3. etasje mures det dobbelt isolerte i Kalkcementmørtel også over de i Kalkmørtel
Over A. gulv mures alt i Kalkmørtel

Mur i Kalkmørtel
Mur i Kalkcementmørtel
Jernbetong

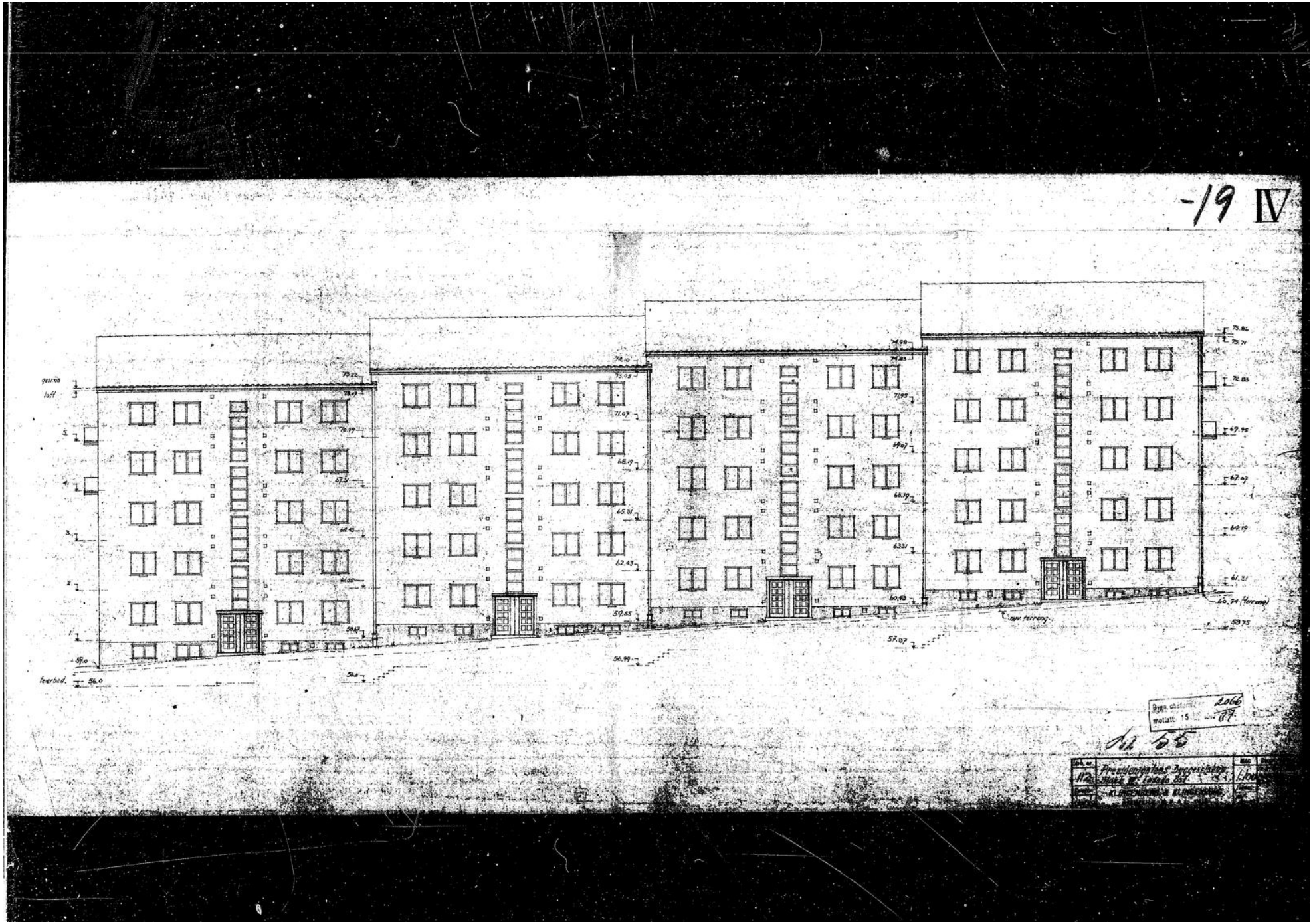
PRESIDENTGATENS BYGGESELSKAP — BLOKK IV
Mursorter i avdeling 11-12.
INGENIØRENE H. C. SANDBECK & CO.
Tegnet 24-1-62
TR 1:50

Tegn. nr. 2066/1
26 MAR 1962

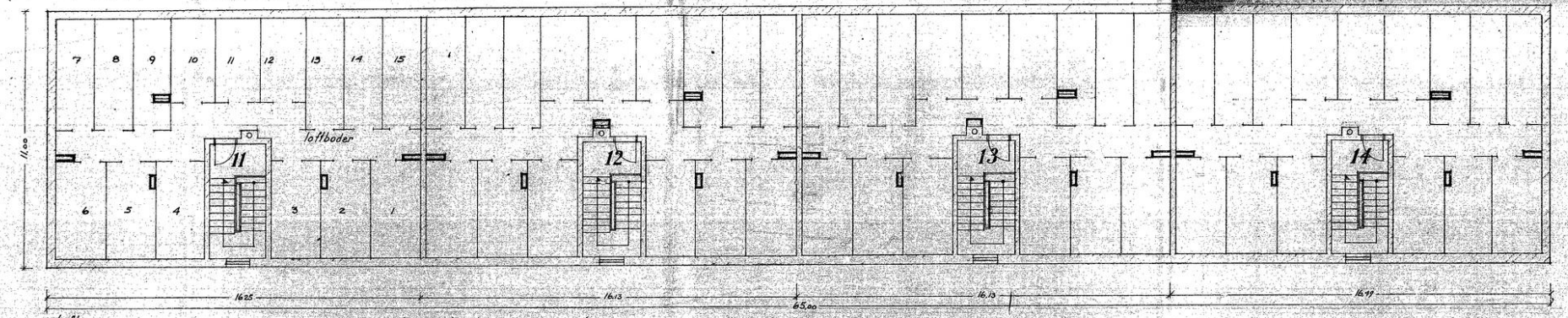

PRESIDENTGATENS BYGGESELSKAP.
BLOKK IV. AVDELING II-12.
FUNDAMENTPLAN M. 1/50 m/m 1/100
IV
-19
VEGG P4 - FASADE
VEGG P8 - FASADE
VEGG P4 - P9 - P8
VEGG P9 - P9 - P11
P3
P7
P7'
P11
P10'
P10
P4
P8 - P4
P6
P6'
P2
P1
P5
P9
11.
12.
S1
S2
Fundamentet under S1 og S2 i andre Etg. er som grunnen i kj. 13
Pilarhodet P4
Pilarhodet P6
Dreng P6 - P6'
PILAR - SKJEMA.
Anmerkninger.
FRITZ HANSEN EFTF.
HG SANDBECK & SØN
2066/32
26 NOV 1938
215-60


-19 IV
73,22
73,07
70,19
67,31
64,43
61,55
58,67
56,0
mot syd.
gesims
loft
5.
4.
3.
2.
1.
snitt gjennem trapp II
75,86
75,71
72,83
69,95
67,07
64,19
61,31
rørkanal
59,75
mot nord.
H. 57
2066
37
Kjb. Nr.
112.
Presidentpotens Byggeselskap
Blokk IV gavler og snitt.
1:100
KLINGENBERG & KLINGENBERG
ARKITEKTER M. N. A. L. OSLO

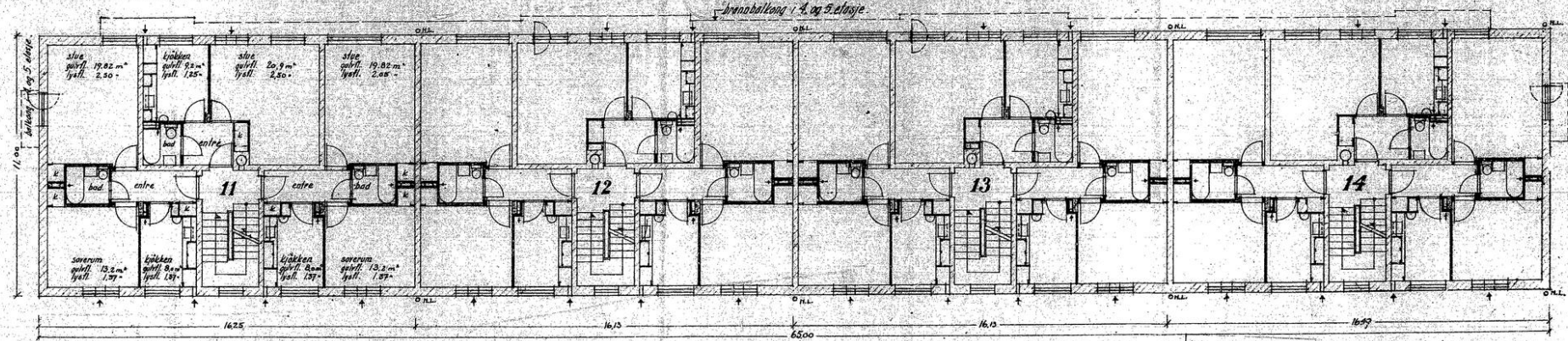
-19 IV


-19 IV
gesims
loft
5.
4.
3.
2.
1.
fverbod.
nav. terreng
Nr 55

-19 IV



loft



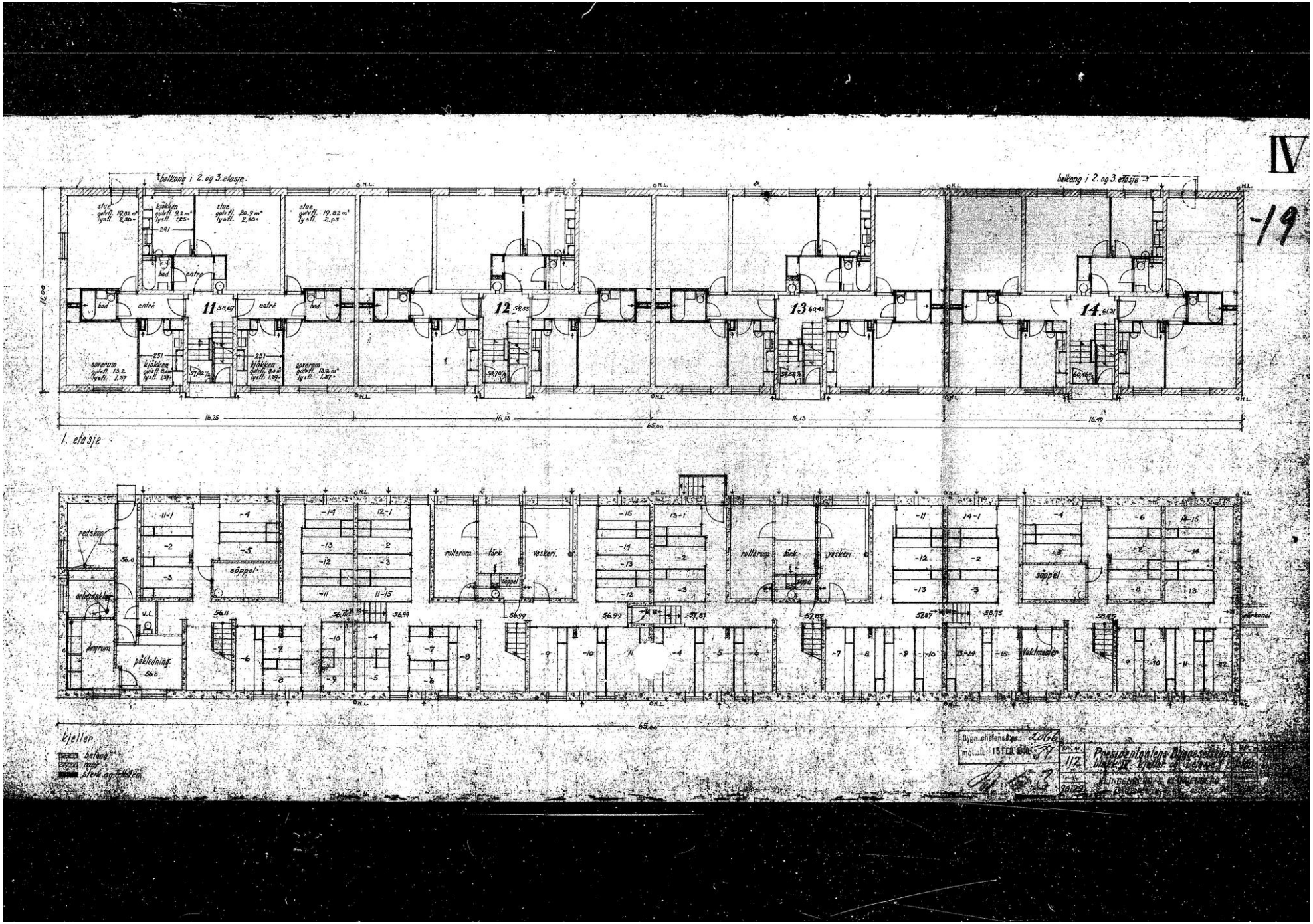
typisk etasje.

betong
mur
sterk- og lettvegg

Bygn.tilsynets arkiv
mottatt 15 FEB 1940 2066
37-

Bl. 54

Arb. nr.	Presidentboligens Byggeselskap blokk IV, typisk og loftplan.	M/f.	Godkjent	Blad nr.
112.		1:100	28-11-39	44
Tegn. nr. 90129	KLINGENBERG & KLINGENBERG ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	Tegnet	20-11-39	


IV
-19
Balkong i 2. og 3. etasje.
Balkong i 2. og 3. etasje
11
12
13
14
1. etasje
kjeller
65,00
Byggeomfang
Presidentinnens Bygge-selskap
Blokk IV
Kjeller
Tegning nr.
112.

1.

A N M E L D E L S E .

9 bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSCHEFEN R.J.-No. 2066/37 OSLO

Dupliket sendt Brandchefen.

Ferdig attestert 12-7. 43.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 19 Torshovgaten, blokk IV.

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.

Opmålingschefen
mott. 20. NOV. 1937

Reg. chefen jr. nr.
mott. 23. NOV. 1937

Torshovgaten 19 Blokk IV
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 utført den 17 november 1937, men ennu ikke tinglest.

Begjæring om opdeling av eiendommen i 5 parseller er ennu ikke innkommet.

Oslo opmålingsvesen 22/11-1937.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

President Borettslag
Postboks 6666 St. Olavs plass

0129

Berg, Einar
Hamangskogen 101

1300 SANDVIKA

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960013233	97/72926
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	8. desember 1997

Arbeidssted : 225/0058 Anna Sethners gate 2
Byggherre : President Borettslag, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129
Arbeidets art: TILLEGGSISOLASJON OG NYE BRANNBALKONGER

FERDIGATTEST

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

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

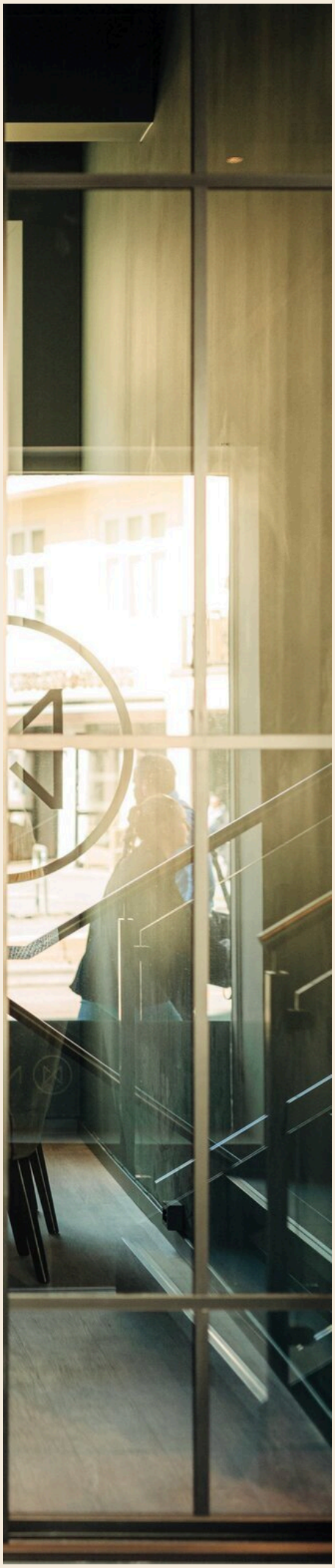
Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Infobank, åpningstid 8.00 - 15.00, telefon: 815 44 424. Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80 150

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0275/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Anna Sethnes gate 2A 0474 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 58 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Stian Juell Larsen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
s.larsen@nordvikbolig.no
472 32 366