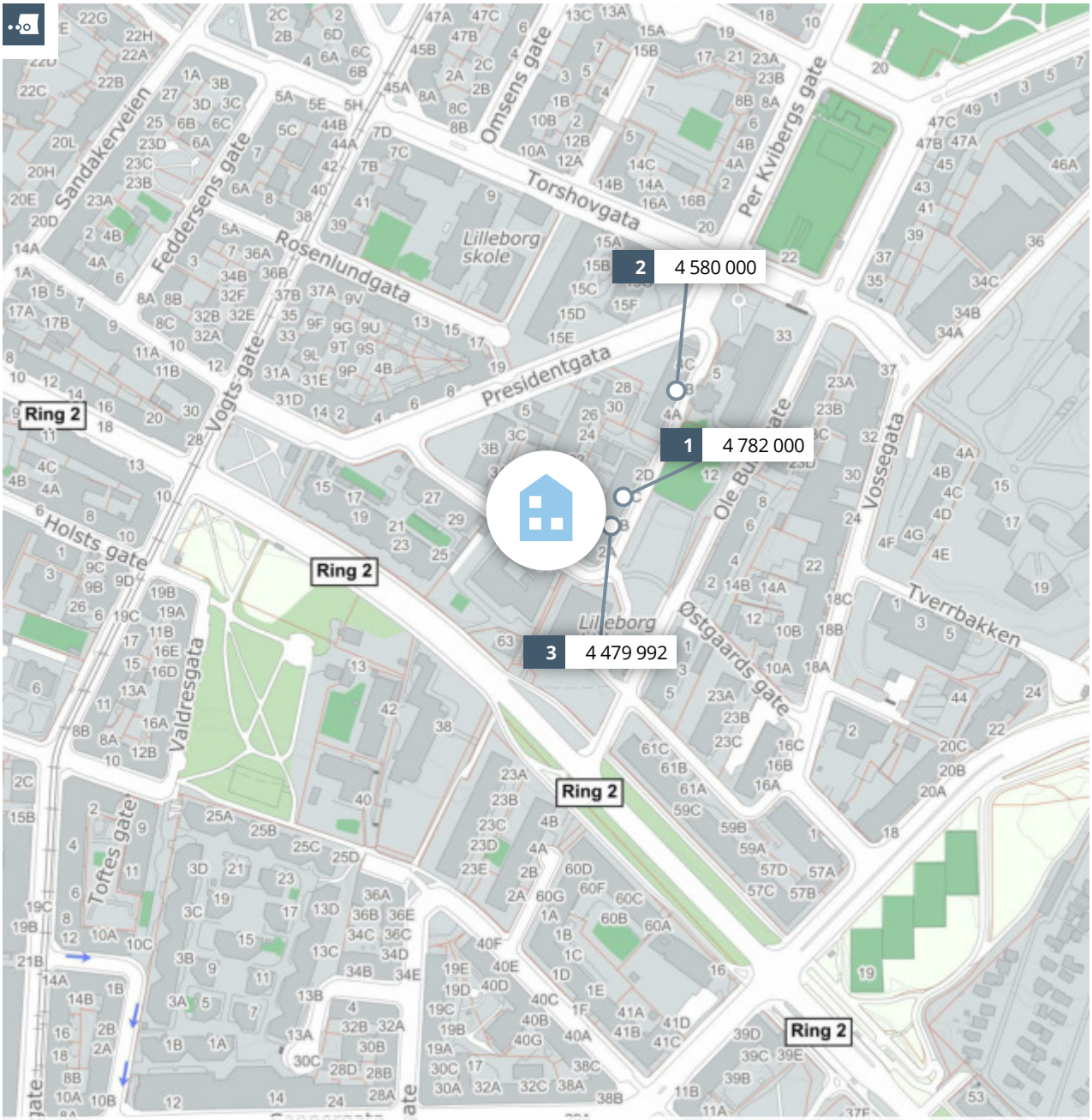
OSKAR BRAATENS GATE 18

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Plantegning
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Megleropplysninger
Årsmøte 2025
Protokoll årsmøte 2025
Vedtekter
Husordensregler
Reguleringskart
S-2255
Arealbekreftelse
Ekspedisjonsdokument - 1937
Ferdigattest - Nye brannbalkonger - 1997
Originale byggetegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

OSKAR BRAATENS GATE 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 26.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oskar Braatens gate 18, 0474 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1939

GNR 225 BNR 397 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 6

Verdivurdert til

4 350 000

29 224	4 379 224	115 243
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	2 940
Formue	35 218
Soverom	1
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Anna Sethnes gate 2 C 38 m² 1939 4. etg 1 sov	26.11.2024	4 200 000	**4 750 000**	32 000	4 782 000	**125 842**
2 Anna Sethnes gate 4 B 39 m² 1939 4. etg 1 sov	23.05.2025	4 550 000	**4 550 000**	30 000	4 580 000	**117 436**
3 Anna Sethnes gate 2 B 39 m² 1939 4. etg 1 sov	09.04.2025	4 100 000	**4 450 000**	29 992	4 479 992	**114 872**

Lys og arealeffektiv 2-r med sosial, åpen planløsning og vestvendt, solrik brannbalkong. Smakfullt oppusset i 2021 med stilrent kjøkken fra Ikea og profesjonelt oppgradert el-anlegg. Kjøkken og stue i åpen løsning med god takhøyde, integrerte hvitevarer, keramisk benkeplate og moderne detaljer. Pent bad oppusset av brl. med opplegg for vaskemaskin. Romslig soverom med praktisk skyvedørsgarderobe. Flott parkett og slette, lyse vegger. To boder gir god lagringsplass. Varmtvann, fyring og bredbånd inkl. i felleskostn.

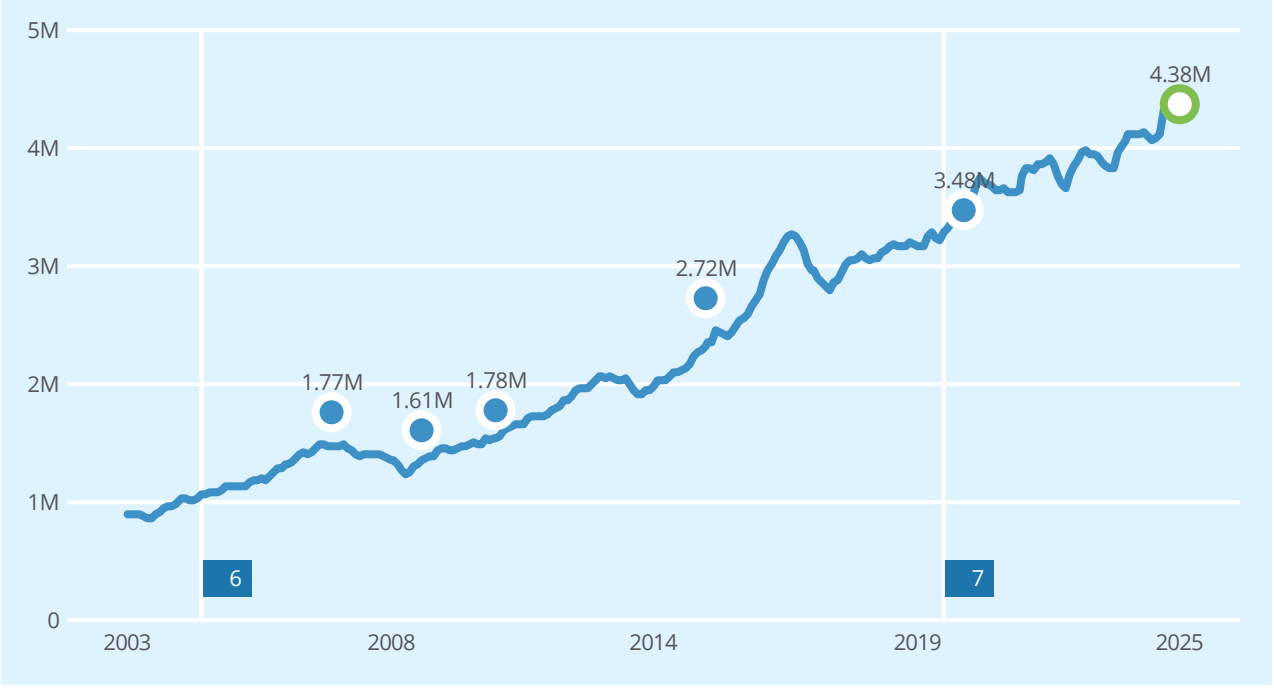
Oskar Braatens gate 18 ligger rett ved populære Torshovparken, som byr på store grøntarealer og en innholdsrik aktivitetspark. Området har en livlig og uformell stemning, med trivelige kafeer, hyggelige restauranter og stemningsfulle barer. Trikk og buss kun få minutter unna.

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

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

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

Historiske omsetninger



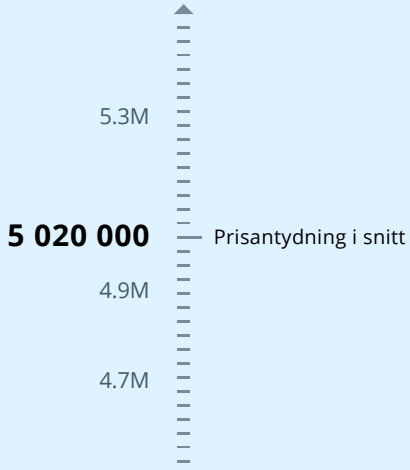
Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2
3 Blokk
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.09.2020	05.10.2020	16.11.2020	3 400 000	3 425 000	50 000	3 475 000
17.04.2015	28.04.2015	16.06.2015	2 230 000	2 650 000	71 416	2 721 416
13.11.2010	22.11.2010	07.01.2011	1 490 000	1 700 000	76 202	1 776 202
15.04.2009	15.04.2009	17.04.2009	-	1 520 000	87 035	1 607 035
18.05.2007	18.05.2007	15.06.2007	-	1 675 000	92 208	1 767 208

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 6 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

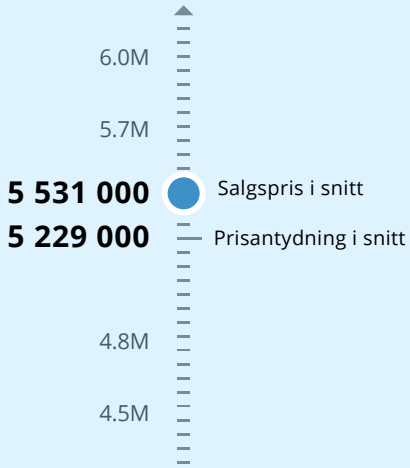


Annonsene har i snitt ligget ute i

13
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

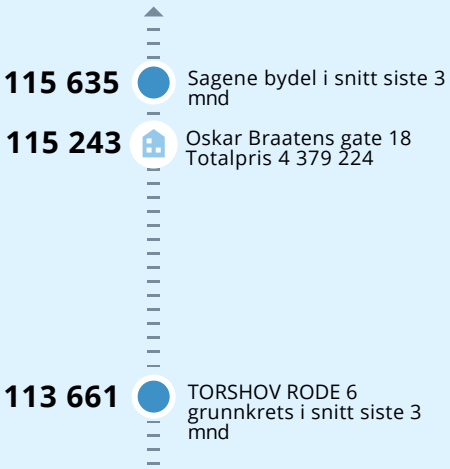


Solgt i snitt i løpet av

10
dager

for 5.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Oskar Braatens gate 18, 0474 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 397

Andelsnummer 48

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 19.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15641-25062 **Referansenummer:** PA7319

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS **Takstingeniør:** Rune Kristiansen **Vår ref:**

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.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.
Utdannet takstingeniør.
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no
909 23 760

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.



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.



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.



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

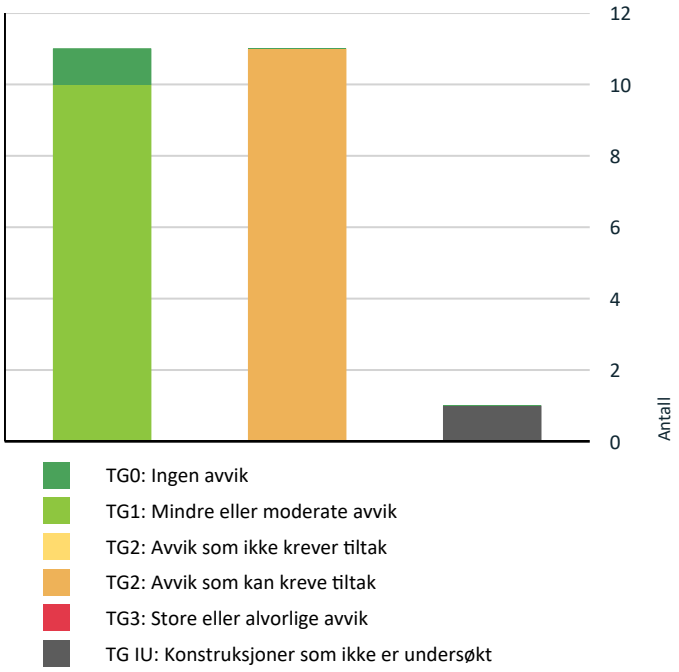
Andelsleilighet

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

I denne leiligheten er kjøkken flyttet inn i stuen, og etablering av soverom i opprinnelig kjøkken.

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

Våtrom > 3. etg. > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Gulvoverflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. etg. > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etg. > Bad > Elektrisk gulvvarme	Gå til side
Våtrom > 3. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. etg. > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1939

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

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

-Grunnmur: Støpt betong.
-Yttervegger: Yttervegger/bærende konstruksjoner oppført i støpt betong/murverkskonstruksjon.
-Yttertak: Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.
-Etasjeskillere: Støpte betongdekker.

-Borettslaget har tidligere foretatt flere rehabiliteringsarbeider.
-Rehabiliteringen omfattet da bla. taktekking, etterisolering av ytterveggene og fasadekledning, innsetting av nye entredører, oppgradering av det elektriske anlegget med nye stigeledninger og automatsikringer, oppgradering av kabel-tv anlegget, oppgradering av grøntarealene, oppussing av fellesvaskeriene, montering av varmtvannsbereder, og rehabilitering av badene m.m.
-Borettslaget er tilkoblet fjernvarme.

-For nærmere opplysninger om utført og planlagt vedlikehold, se årsberetningen, eller borettslagets hjemmeside.

Selger opplyser: Det er vedtatt utskiftning av vinduer, balkongdører, inngangsdører (til oppgang og kjeller) og rehabilitering av fasade. Arbeid er estimert å starte i midten av 2026.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Vinduer

Vinduer fra ca. 1985 med 3-lags isolerglass, karm og ramme i tre.

Selger opplyser: Det er vedtatt utskiftning av vinduer, balkongdører. Arbeid er estimert å starte i midten av 2026

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid på vinduer og balkongdører er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m..m.
Disse vinduene er nå ca. 30 år.
Vinduene fungerer med dagens bruk, og vurderes ut i fra alder til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens. Man må være klar over vinduenes alder.

TG 1 Dører

Brann og lydklassifisert entredør.
Entredørene i borettslaget ble byttet i 1996/97.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er en felles rømningsbalkong, og den blir derfor ikke tilstandsvurdert.
Den blir beskrevet.

Tilstandsrapport

Utgang fra stuen til rømnings-balkong. Denne er åpne for naboer, og har derfor ikke avgrenset areal.

Rekkverkhøyde målt til ca. 90 cm.

INNVENDIG

TG 2 Gulvoverflater

Parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parketten har i hovedsak normal brukslitasje.

Avviket gjelder glippe i parkettgulv i soverom.

Konsekvens: Dette forholdet har i hovedsak kosmetisk betydning. Hva som evnt. skal gjøres, må vurderes av ny eier.

TG 1 Takoverflater

Malte flater.

TG 1 Veggoverflater

Malte flater. Malt tapet.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.
Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Overflater har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Det er noe ujevn sparkling/overflate i stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje-skiller i støpt betong.
Oppforede tillfarergulv.

Ingen vesentlige skjevheter registrert på de tilfeldig valgte stedene jeg gjorde målinger.
Det ble gjort målinger i stue.

TG 2 Innvendige dører

Original og oppmalt dør til bad.
Hvit/glatt dør til soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Den gamle døren til badet har bruksslitasje, og vurderes til TG-2.
Det er noe svikt/gyng i dørterskel til soverom.

Konsekvens: Det er ingen vesentlige konsekvenser for dette. Om det skal gjøres tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 1 Garderobe

Tilstandsrapport

Garderobeskap med skyvedører i soverom.
Originalt skap i entre.

VÅTROM

3. ETG. > BAD

Generell

Badet ble oppusset og modernisert i regi av borettslaget, i 2000.
Badet er nå ca. 25 år, og nærmer seg en alder hvor man kan påregnes oppgraderinger.

Det kan være en løsning å montere et lukket dusjkabinett, uten dusjing direkte på vegger og gulv.

3. ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater.
Veggoverflater: Fliser.
Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket gjelder nedre flis-fuge, hovedsakelig i dusjsonen.
Det ble registrert noe oppsprekking og løs fugemasse i nedre flisfuge.

Konsekvens: Om dette har påvirket overgang for membran på gulv og vegg, er ikke mulig å kontrollere.
Det bør monteres et lukket dusjkabinett, uten dusjing direkte på vegger/gulv.

3. ETG. > BAD

TG 2 Elektrisk gulvvarme

Elektrisk gulvvarme fra 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvvarmen er nå ca. 25 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Den vurderes derfor til TG-2.
Det er ikke opplyst om feil på gulvvarmen.

Konsekvens: Det er ikke umiddelbart behov for tiltak da gulvvarmen fungerer. Man må være klar over gulvvarmens alder.

3. ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser fra 2000.

Ingen vesentlige avvik registrert, og gulvoverflater blir derfor vurdert til TG-1. Selv om flisene er ca. 25 år gamle. De har kun normal brukslitasje.

3. ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulv for øvrig: Ja.
Høyde fra overkant slukrist og til membran ved dør er målt til: 25 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Tilstandsrapport

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Sveiset banemembran.
Alder: Fra 2000.

Type veggmembraner: Smøremembraner.
Alder: Fra 2000

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulv: Vurdering basert på alder.
Sveiset banemembran har en forventet brukstid på ca. 30-40 år. Sveiset banemembran som er over 20 år, vil bli vurdert til TG-2.
Dette badet er nå ca. 25 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Vegger: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 25 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens for dette, men membraner har begrenset levetid.

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant membran ved dør.
Hvis dette er under 2,5 cm. blir dette kommentert i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 10 mm. I tillegg er det montert en terskel-list, tettet med silikon mot gulvet.

Konsekvens av for lite høyde fra slukrist og til membran ved dør:
Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inne i badet, samtidig som sluket blir tette/blokkert.
Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.
Det er vanskelig å gjøre tiltak uten større inngrep i badet. Man må være klar over forholdet.

Dagens løsning med terskellist som er tettet med silikon, vil i praksis fungere ved en akutt lekkasje.
Men det bemerkes at det ikke er i henhold til teknisk forskrift.

Det anbefales å montere et lukket dusjkabinett i bad som er av noe eldre dato.
Dette vil forlenge levetiden på badet.

3. ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med innfellbare dusjdører, gulvstående klosett, servant/servantskap, og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løs stikkontakt over servant.

På befaringsdagen var det ikke lys i armatur over servant. Selger opplyser at de virker, men at lys-pærer ikke var skiftet.

Konsekvens: Forholdet bør kontrolleres/utbedres.

Tilstandsrapport



Løs stikkontakt over servant.

3. ETG. > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot naboleilighet og mot sjakt mot kjøkken.
Disse veggene er i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, skal det i følge instruks, benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen.
En fuktindikator er et instrument som sender elektromagnetiske signaler inn i konstruksjonen, for å beregne om det kan være fukt.
På flislagte vegger vil resultatene ofte være usikre, da man ikke vet hvor i konstruksjonen evnt. fukt er. Det kan ofte være fukt beliggende mellom fliser og membran, som vil være naturlig og normalt.
I dette badet var det noe høyere verdier registrert i nedre del av dusjsonen, enn i badet for øvrig.
Om dette er skadelig, eller normal fult, er derfor ikke mulig å fastslå.
For å få et korrekt resultat, må det gjøre målinger inne i selve veggkonstruksjonen. Dette blir ikke gjort i denne type rapport,

KJØKKEN

3. ETG. > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Alder: 2021.
Fronter: Brune/finerte fronter.
Benkeplate: Keramisk benkeplate.
Oppvaskkum: Underlimt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, smal type. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys. Micro-ovn.
Kullfilterventilator.

Avløp fra kjøkken er med en pumpeløsning. Denne vil pumpe avløps-vann til avløps-rør i leiligheten ved bad/dagens soverom.

3. ETG. > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, kullfilterventilator.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

Konsekvens: Det kan ikke gjøres tiltak med forsert avtrekk over kokesone, da man i denne type blokker kun kan benytte kullfilterventilatorer.
(Forhold med selve avtrekket fra kjøkken, er tatt med i eget punkt om ventilasjon.)

Tilstandsrapport

3. ETG. > KJØKKEN/STUE

TG 1 Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

3. ETG. > KJØKKEN/STUE

TG 1 Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Ja.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Åpne og forkrommede rør. Ført til tilkoblingspunkt til felles vannledninger, inne i innkassing/sjakt mellom bad og soverom.
Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg.

Hvor er stoppekran plassert: Det er stoppekraner i dusj. Det er en type stoppekraner, Balofix, som krever spesialverktøy for å åpne/stenge vannet.
Er hovedstoppekran funksjonstestet: Nei, da det trengs spesialverktøy ble denne ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.
Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens for dette forholdet. Man må være klar over rør-oppleggets alder.

Det bemerkes at det må benyttes spesialverktøy på stoppekraner.

Konsekvens: Hvis man ikke har dette verktøyet, vil det være vanskelig å stenge vannet ved en akutt lekkasje.

Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Til-luft til leiligheten med ventiler i yttervegger i stue og soverom

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei, kjøkken er flyttet internt i leiligheten.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
Da kjøkken er flyttet internt i leiligheten, er det med dagens løsning ikke avtrekksventilasjon fra rommet.
Dette vurderes til TG-2 i rapporten i følge instruks.
(Det er montert en kullfilterventilator)

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, vil leiligheten få begrenset luftutskiftning/ventilasjon.
Det er vanskelig å gjøre tiltak. Man må være klar over løsningens begrensninger.

Det er registrert noe sverte-sopp på silikonfuger i dusj.
Dette kan tyde på begrenset effekt på avtrekksventilasjon.

Varmtvannstank

Felles varmtvannsberedere.
Varmtvannsberedere ble skiftet i 2001/02.
Det er felles bereder i selskapet. Dette vil da være omfattet av
selskapets vedlikeholdsplikt, og blir ikke vurdert i rapporten.

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet sentral-anlegg.
Borettslaget er tilkoblet fjernvarme.
Nye regulatorer.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i trappeoppgang.

Hovedsikringer: 32 amp.
Sikringer: Jordfeilautomater.
Eldre hovedsikring.
Eldre sikring kurs 3, og med jordfeilbryter.
15 amp: 2 kurser.
16 amp: 1 kurs.
25 amp: 1 kurs.

Det ble gjort oppgraderinger av el-anlegg ved flytting av kjøkken.
I følge fremvist samsvarserklæring ble følgende gjort i 2021:
Tre nye kurser til kjøkken.
Div. stikkontakter på kjøkken.
Montert komfyrvakt.
To stikkontakter i stue.
Montert stikkontakt og dimmer på soverom.
Levert og montert termostat for gulvvarme i bad.

Tilstandsrapport

For tidligere el-anlegg er det ikke fremvist samsvarserklæring, og det er usikkert om disse eksisterer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent El-arbeider utført i 2021, med kjøkken og div. el-arbeider, er utført av fagpersoner.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring for el-arbeider utført i 2021.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er 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. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da jeg som bygningssakskyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.

Avviks om utløser TG-2: Det er ikke fremvist dokumentasjon/samsvarserklæringer for tidligere el-arbeider.
Det er fremvist samsvarserklæring for el-arbeider utført i 2021.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023..

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.

Tilstandsrapport



Sikringskap.

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

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

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

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

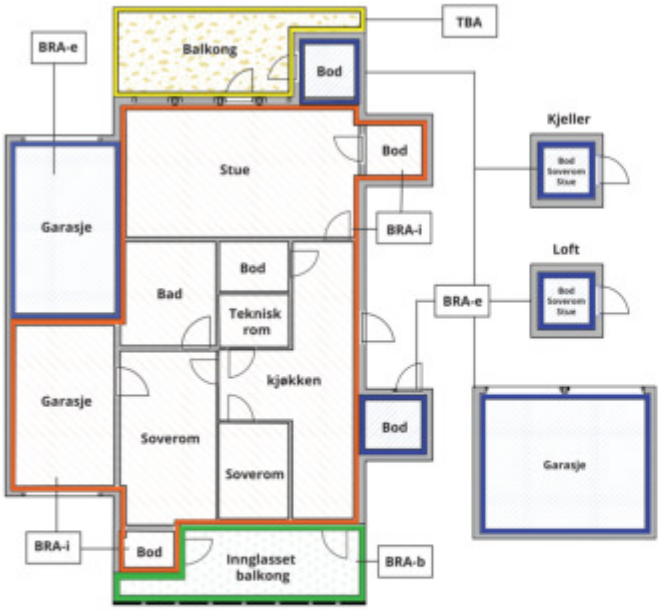
Hva er måleverdig areal?

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		4		4	
3. etg.	38			38	
Kjeller		4		4	
SUM	**38**	**8**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
3. etg.	Bad, Kjøkken/stue, Entré, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 262 cm.

Loftsbod med målbart areal på ca. 3,5 kvm. Dette rundes opp til 4 kvm. Ca. 7 kvm. gulvareal uten hensyn til skråtak.
Kjellerbod på ca. 3,6 kvm. Dette rundes opp til 4 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: I denne leiligheten er kjøkken flyttet inn i stuen, og etablering av soverom i opprinnelig kjøkken.

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Andelsleilighet	38	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Aksel Knudsen Nordstoga og Hilde Bang Nordstoga	Rekvirent

Matrikkeldata

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

Adresse
Oskar Braatens gate 18

Hjemmelshaver
Presidentgaten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/PRESIDENTGATEN BORETTSLAG	948322358		OBOS	Aksel Knudsen Nordstoga og Hilde Bang Nordstoga

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
48

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

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.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

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.

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 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.

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på området.

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.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

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, innfelte downlights 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.

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.

Forutsetninger

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

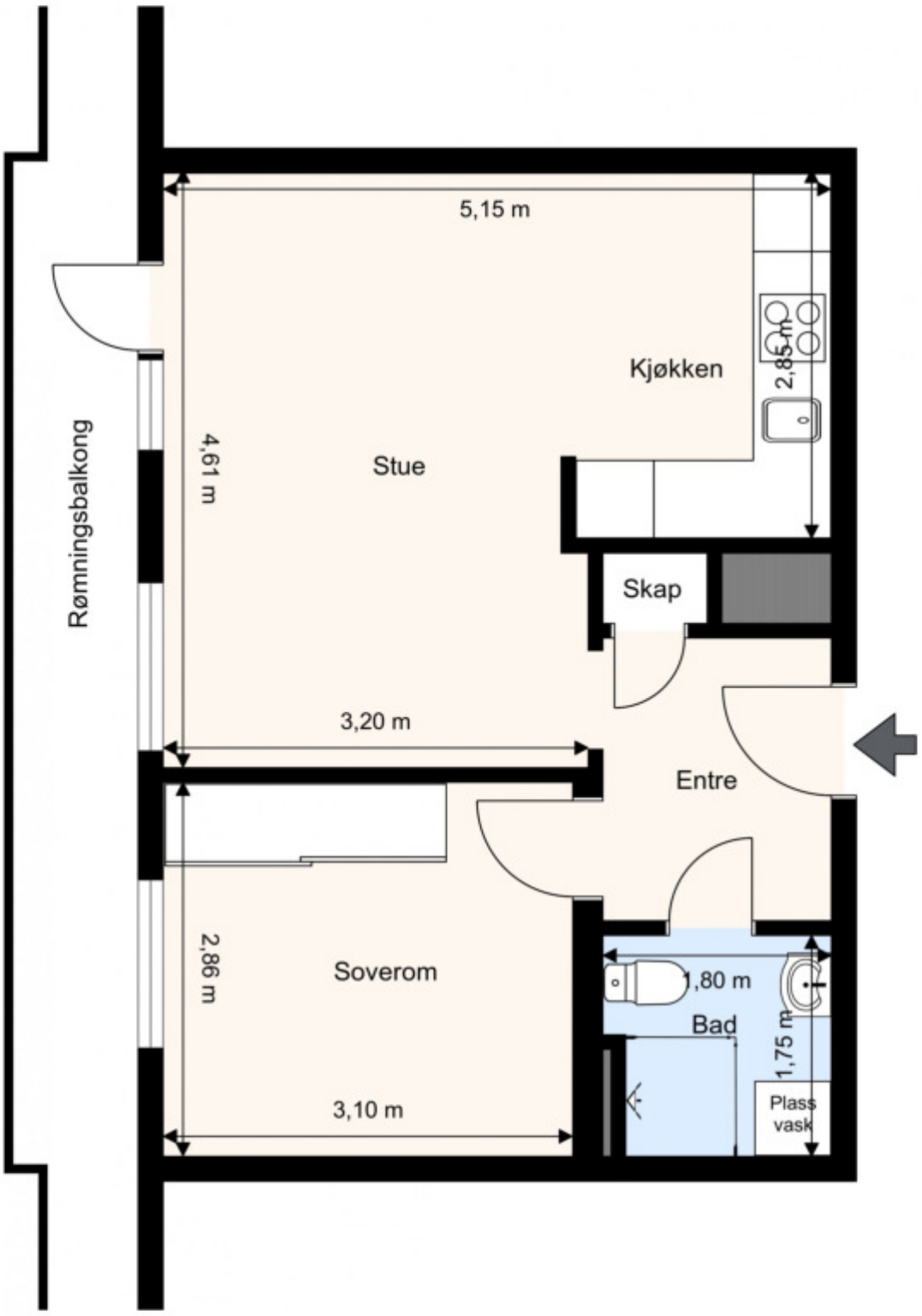
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

PLANTEGNING

Rune Kristiansen Takst AS
Oskar Braatens gt. 18. Andel nr. 48. Oppdrag 25062



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250386

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aksel Knudsen Nordstoga	Hilde Bang Nordstoga

Gateadresse
Oskar Braatens gate 18

Poststed	Postnr
Oslo	0474

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250386

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er lagt rør ifbm. flytting av kjøkken til stuen.

Arbeid utført av: Nordlys VVS

Filer

Nordlys VVS.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er to mindre kosmetiske feil i gulvet inntil veggen på soverommet etter flytting av kjøkkenet, en glippe langs veggen og en liten åpning. Ingen funksjonell betydning og kan enkelt utbedres.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble utført elektrikerarbeider ifbm. flytting av kjøkken til stue, dokumentert i vedlagt dokument.

Arbeid utført av: Oslo Elektro Tech AS

Filer

Oslo Elektro Tech AS.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250386

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er vedtatt utskiftning av vinduer, balkongdører, inngangsdører (til oppgang og kjeller) og rehabilitering av fasade. Arbeid er estimert å starte i midten av 2026. Det er foreløpig ikke fastsatt hvor mye felleskostnader/fellesgjeld vil øke.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250386

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250386

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aksel Knudsen Nordstoga	feb4ec8e54b0efd08d90 5e91ad4b6946c777da75	16.05.2025 11:46:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Bang Nordstoga	c5d3a006f2b036adc1e2b d77c5477a772006cfef	16.05.2025 12:00:35 UTC	Signer authenticated by One time code

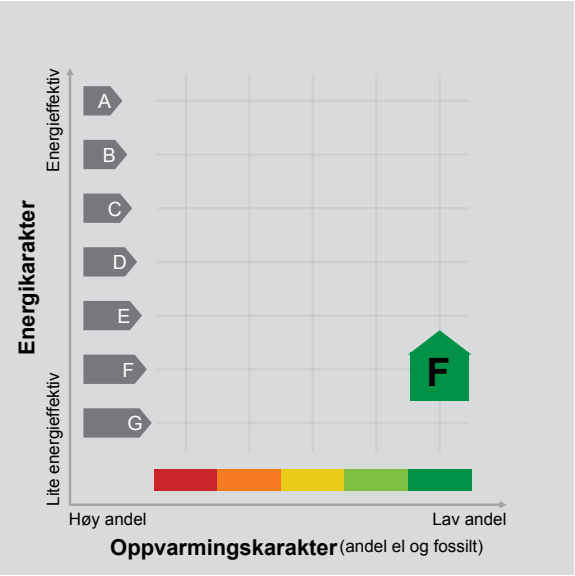
Document reference: 159250386

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Oskar Braatens gate 18
Postnummer	0474
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	397
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80559348
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-122067
Dato	18.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Luft kort og effektivt

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: 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 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 24: Etterisolering av yttervegg

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Carl Erik Kraabøl
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3005778@usermail.webmegler.no

8524853 17/408 15.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 14.05.2025.

Boligselskap:	17 Presidentgaten Borettslag
Organisasjonsnr:	948.322.358
Andelseier:	Hilde Bang Nordstoga Aksel Knudsen Nordstoga
Leieobjektnr:	408
Adresse:	Oskar Braatens Gate 18, 0474 OSLO
Andelsnummer:	48
Borettsinnskudd:	kr 475,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:
- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 589183.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret: Kontakt via Vibbo.
- Dyrehold: Se husordensreglene.
- Felleskostnader: Felleskostnadene øker 5% 01.01.25. Styret tar løpende vurderinger.
- Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling.
- IN-ordning: Nei.
- TV- og internett: Bredbånd (fiber) opptil 1000 MB er inkludert. TV-tjenester må skaffes og betales av andelseier selv.
- Drift- og vedlikehold: Se siste års innkalling til generalforsamling.
- Nøkkelbestilling/postkasseskilt: Nøkler til hovedinngangsdør kan kjøpes ved henvendelse til vaktmester. Skilt til ringeklokke bestilles også hos vaktmester. Vaktmester sin e-postadresse er vaktmester.pb@gmail.com
- Annet: Det hører 1 loft og 1 kjellerbod til hver leilighet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208202839	A	7.702.960,-	5 år 7 md.	12		Flyt	5,80%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.940,– pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	452,-	1.998,-	35.218,-	31.360,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208202839	29.224,-	518,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 30.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Kristina Hallanger Johansson Oskar Braatens Gate 24, 474 OSLO, e-post: kristina.hallanger.johansson@gmail.com.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

ÅRSMØTE 2025

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:

- Theodor Tveit Husefest

Styrets årsrapport

Generelle oppgaver og aktiviteter

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

Henvendelser om støy fra naboer i enkelte oppganger er dessverre gjentakende. Styret mener at det beste er at beboere selv henvender seg til naboer som støyer, erfaringen er at dette har bedre effekt enn at styret i første omgang gjør dette.

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

Oppgradering av røropplegg og utfordringer med sentralfyring

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

Videre oppsto det utfordringer med å få varme i svart mange leiligheter da fyringen ble satt på høsten 2024, og styret og særlig vaktmester fikk *svært mange* henvendelser fra andelseiere som hadde utfordringer med å få tilstrekkelig varme i radiatorer. Erfaringen var at brorparten av disse henvendelsene kunne vært unngått ved lufting og tilhørende tiltak på radiatorer som kan utføres av andelseier selv – det finnes gode beskrivelser av dette på Vibbo.

Oppfølging av leverandører og avtaler

Dette er som nevnt en del av løpende oppgaver i styret. I år har det i hovedsak bestått i kontroll av fakturaer, oppfølging av fremdrift og innhold i avtaler, krydret med bittelitt voksenkjeft og lett utestemme til leverandører som ikke overholder det som er lovet.

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

Styret er dessverre ikke fornøyd med kvaliteten på arbeidet rørleggerbedriften utfører gjennom rammeavtalen vi har med dem. Vi opplever bl.a. at oppfølging og tilbakemelding er altfor dårlig, og at prisene er høyere enn andre aktører i markedet kan gi. Styret vil derfor se på muligheten for å reforhandle eksisterende avtale, alternativt inngå avtale med en annen leverandør.

Oppfølging av utleie

I løpet av året har styret arbeidet med oppfølging av utleie av leiligheter i borettslaget. Det har blitt avdekket noen ureglementerte utleieforhold, både langvarige og korttidsutleie (f.eks. AirBnb). Styret har fått en del henvendelser angående utleieregler og ønsker om dispensasjon fra disse. Det er gitt dispensasjon i de tilfeller borettslagsloven gir adgang til det, i øvrige tilfeller har vi vært konsekvente på at dispensasjon ikke kan innvilges.

Sykkelstativ

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

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

Vinduer og fasade

Styret har vedtatt utskifting av vinduer og rehabilitering av fasaden i borettslaget. Mer informasjon om dette vil bli delt så fort flere detaljer er på plass.

Vurdering av kostnad og besparelse ved felles innkjøp og montering av smarte radiatortermostater (vedtak fra generalforsamling i 2024)

Styret har undersøkt pris på innkjøp og installasjon av "smarte" radiatortermostater, samt gjort en vurdering av mulig besparelse/gevinst ved installasjon av slike termostater.

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Presidentgaten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

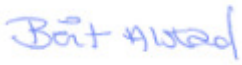
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Pantstillelse	21	35 213 325	35 213 325
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Presidentgaten Borettslag

Jonas Henrik Christensen	Theodor Tveit Husefest	Kristina H. Johansson
Nina Kausland	John Magnus Krohn	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 848 812
Lokaler	463 092
Leie	35 220
Eiendomsskatt	7 096
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 354 220**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1938
Gnr.225/bnr.58 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 801
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2018	67 500	
Avskrevet tidligere	-67 499	
		1
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2024	39 248	
Avskrevet i år	-6 541	
		32 707
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**32 708**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-6 541**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

OMSATTE BOLIGER I 2023 OG 2024

Presidentgaten Borettslag

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

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

Totalt solgt 15 boliger i 2024.

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

Totalt solgt 14 boliger i 2023.

Statsforvalteren i Oslo og Viken

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.25
Selskapsnummer: 17 **Selskapsnavn:** PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jonas Christensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Terje Brekke og Marius Engan Kran er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 370 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Oppussing av bad i regi av borettslaget

Ønsker å foreslå felles oppussing av bad via borettslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Utredning av balkonger

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.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av vedtekter

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Pålegge utsettelse av vedtatt vedlikeholdsprosjekt

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.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Gjennomgang av retningslinjer for beredskap

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.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Gjennomføring av generalforsamling/årsmøte med fysisk oppmøte

Ønske om fortsatt Årsmøtet med fysisk oppmøte.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Claus Rasmussen
- [ ] Nina Kausland

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Ida Andreassen Lund

Valgkomite (kun 1 skal velges)

- [ ] Didrik Amadeus Lindsholm

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Jonas Christensen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Theodor Tveit Husefest

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2025

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

VEDTEKTER

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.

HUSORDENSREGLER

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.

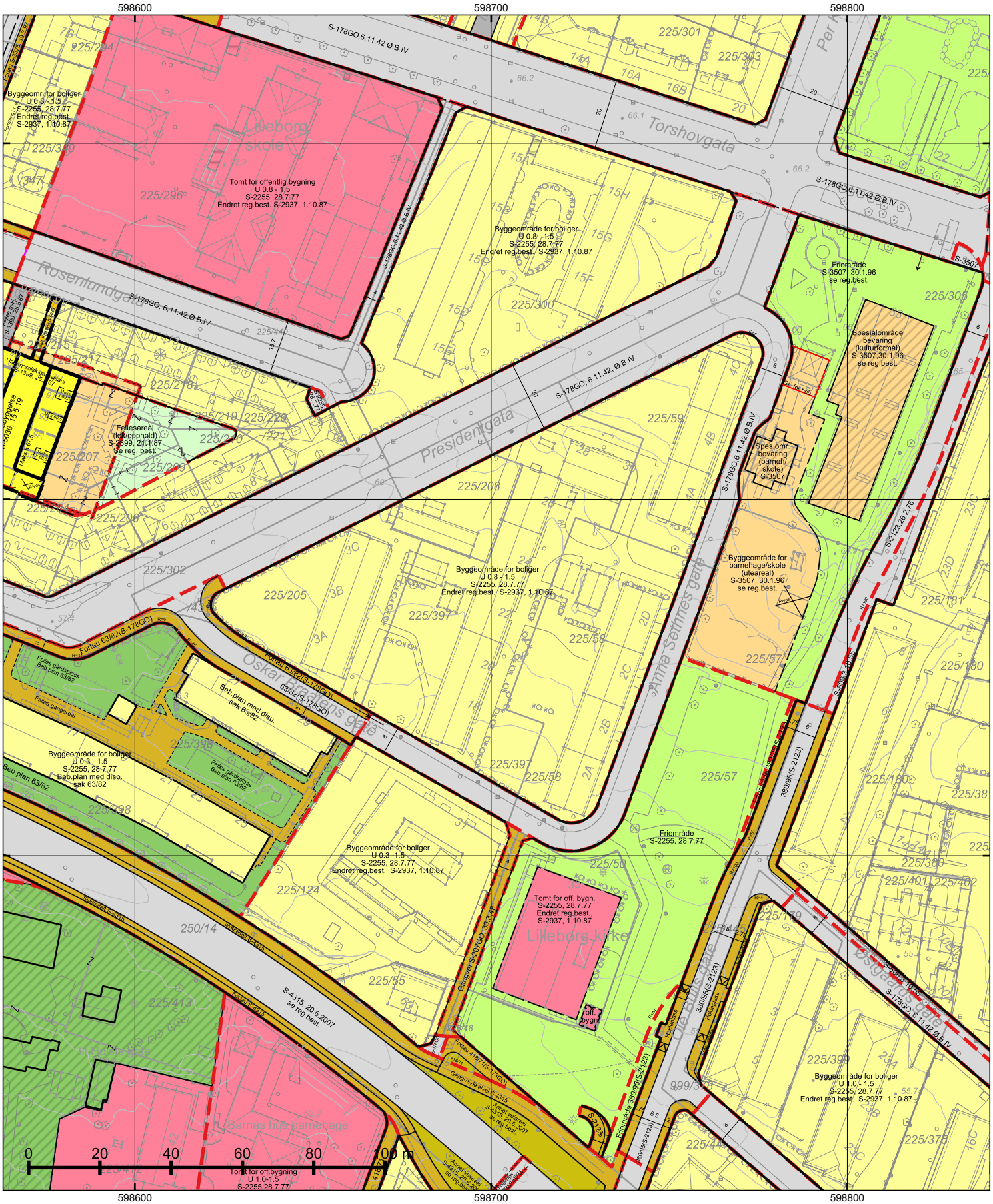
20. Fremleie

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.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143020/ 86512172
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Adresse: OSKAR BRAATENS GATE 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/397

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

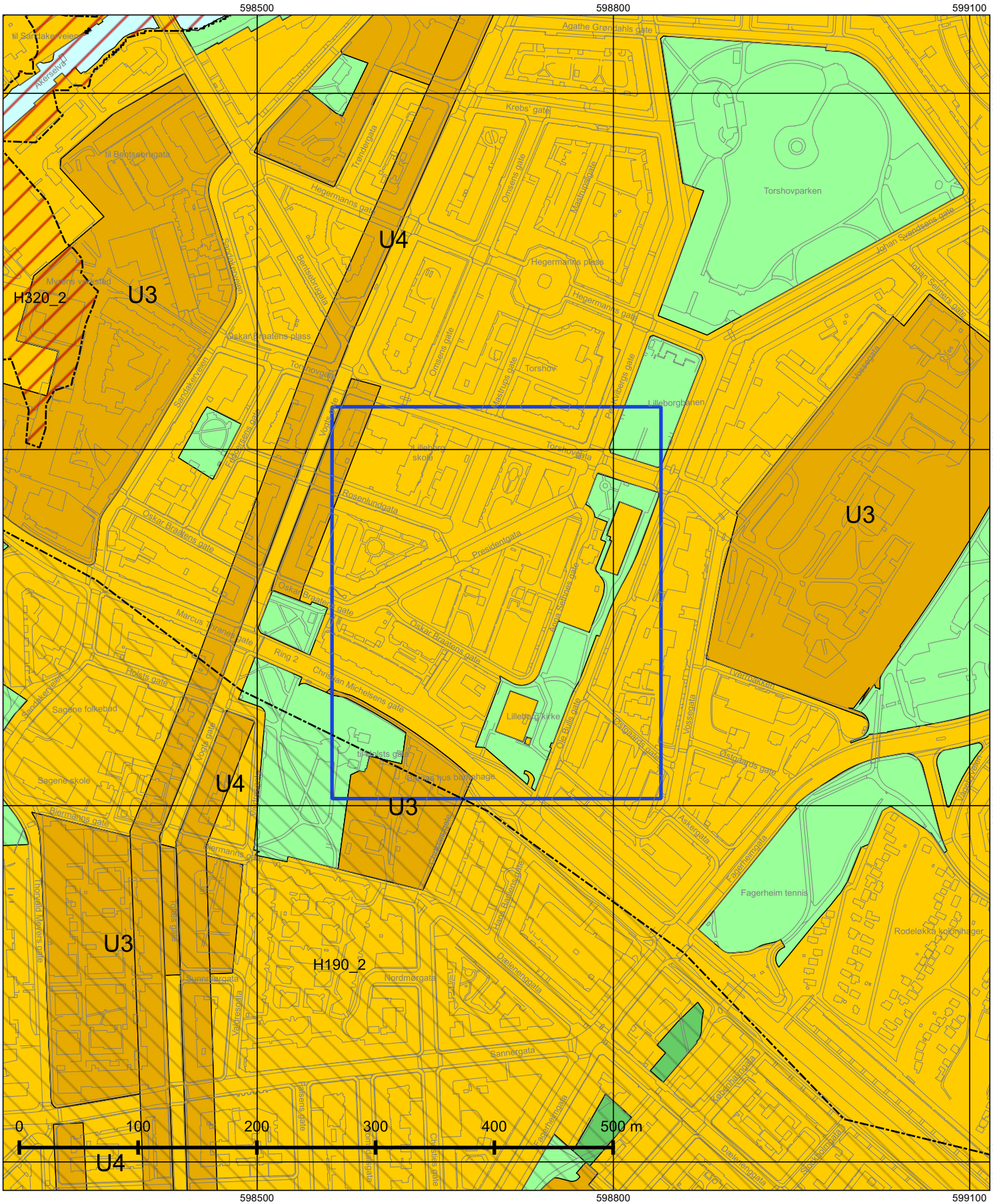
Dato: 15.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143020/ 86512172
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Adresse: OSKAR BRAATENS GATE 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/397

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143020/86512172
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778

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



S-2255

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 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.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Carl Erik Kraabøl
OSKAR BRAATENS GATE 18

Dato: 15.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512172
8524851

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 397

Vi viser til bestilling av 20250514 for OSKAR BRAATENS GATE 18.

GNR. 225 BNR. 397

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.08.1939.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

4152 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

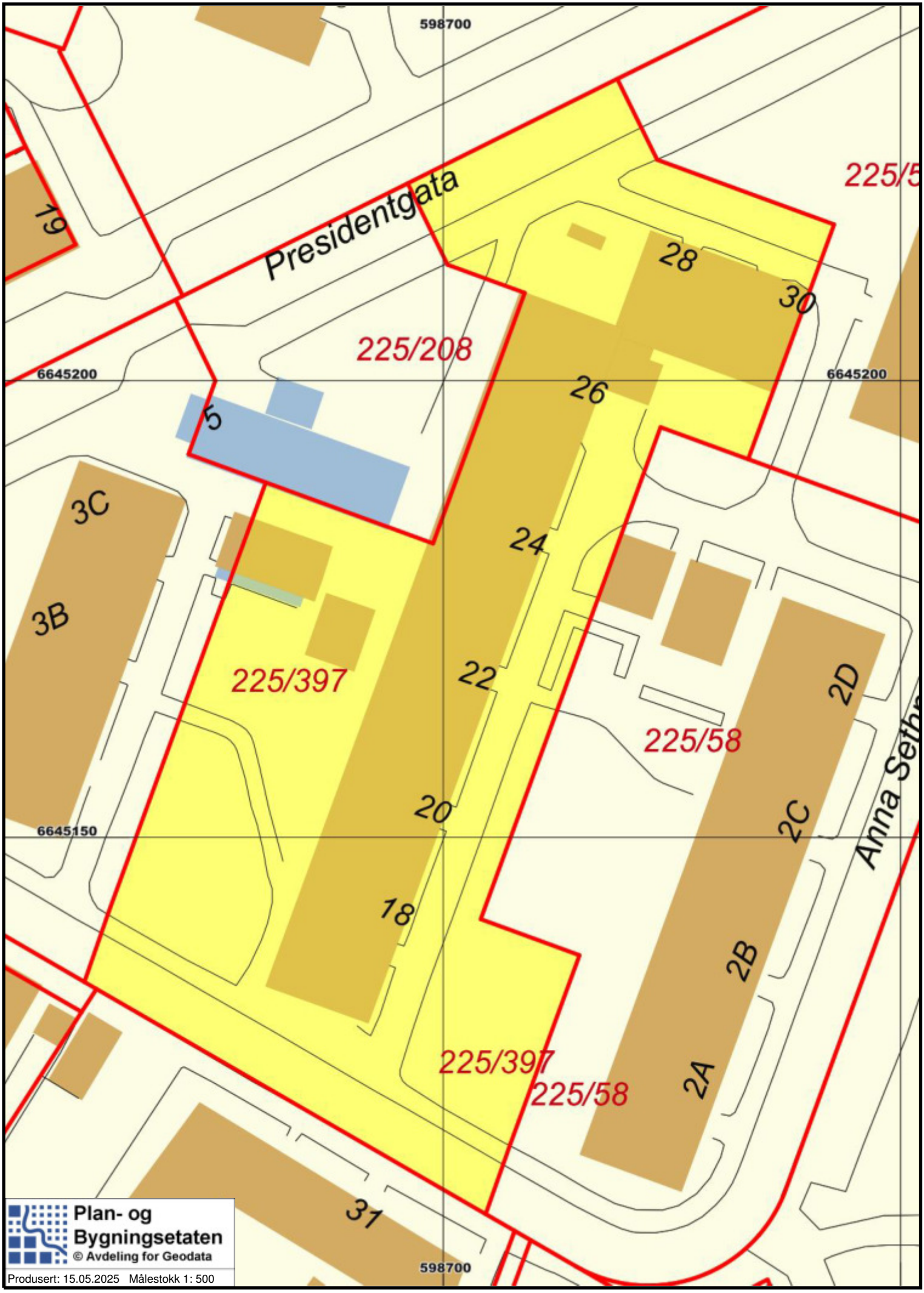
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 15.05.2025 Målestokk 1: 500

EKSPEDISJONSDOKUMENT - 1937

Østgaardsgt. 16

Fr. 2064/1937

Våningshus.

A N M E L D E L S E .

10 bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSCHEFEN R.I.No. 2064/37 * OSLO *

Duplikat sendt Brandsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 19 Torshovgaten. Blokk II.

Innlevert 18. november 1937. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 19-11-1937. E. Schrandsen

Opmålingschefen
Mott. 20. NOV. 1937
Torshovgaten 19 Blokk II
Bygningschefens eksp.av 19/11-37.

Oversendes hr. reguleringschefen idet det meddeles:

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 3 President gaten, hvis grenser er inntegnet med grönt på blad 1,

Målebrevet over nr. 3 Presidentgaten er utfört den 17 november 1937, men ikke ennu tinglest.

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

Oslo opmålingsvesen 22/11-1937.

A. E. Myren

M/GL

Torshovgaten 19, blokk II.
Opm.chef.eksp.av 22/11 37.

VANNAVGIFTSKONTORET

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringe og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rödt.

Presidentgaten er regulert 20,0 m. bred. Dens regulerte höide ved Rosenlundgaten er kote 59,80. Herfra stiger den mot nordöst med 1:21,6 efter midtlinjen. Fortågstigningen er 12 cm.

Östgaards gate er regulert 8,0 m. bred med 3,0 m. tilbaketrukket byggelinje på nordsiden. Den regulerte höide ved Presidengatens sydöstside er kote 57,50. Herfra faller den mot sydöst med 1:75,15 efter midtlinjen til kote 56,0. Fortågstigningen er 5 cm.

For eiendommen er vedtatt bebyggelsesplan med byplanvedtekter (136) stadfestet av arbeidsdepartementet 29/10 1936. Bebyggelsesplanen fastsetter en byggedybde for blokken på 11,0 m. og gesimshöiden liggende på kote 74,0.

I reguleringsrådets möte 12/10 1937 var forelagt til behandling en bebyggelsesplan for Torshovgaten 19. Denne er for det vesentlige i overensstemmelse med den anmeldte bygning.

Rådet besluttet da å godta planen, idet de for planens gjennemförelse nödvendige undtagelser fra ~~xxpixxved~~ bygningslovens § 66[1] og vedtektenes § 1 anbefaltes meddelt.

Der gjöres opmerksom på byplanvedtektenes § 2 som uttaler.

"Bygningene skal på alle frittliggende sider ha fasademessig utstyr. Innen hvert kvartal skal de forskjellige bygningers yttre være i det vesentlige i overensstemmelse med hinannen, utfört av nogenlunde ensartede materialer og farve samt med likt takfall eller takform og harmonerende arkitektur."

För anmeldensen godkjennes må derfor meddelelse om farvevalg og materialbehandling innsendes.

Oslo reguleringsvesen, den 24. november 1937.

AHj/GE.

J.nr. 9205/1937. matr. nr. 19 Torshovgaten blokk II

Oversendes byguingskontrollen i Oslo.

Kjellergulv kote + 56,67, +56,86, + 57,72 og + 58,58 apparateres med uttrekk til kloakk i Östgårds gate.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av byguingens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höide må tverrgående drenasje lægges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er höiest.

Anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Tinglyst erklæring angående felleesledninger må avgis.

Min. vanntrykk i hovedledning er for tiden ca. 60 m.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetonggulver eller banketter. Senkning av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nödvendig for å opfylle dette krav under hensyntagen til reglementert overdekning for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

Ved projektering av sanitæranlegget må fornödent hensyn tas til ovenstående påtegning hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Oslo vann- og kloakkvesen den 16 desember 1937.

Attest:

21 DEC. 1937 2064/37

v/ N. d. til umotivert.

Oslo 21/12. 37.

FERDIGATTEST - NYE BRANNBALKONGER - 1997

Osio kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Larsson, K.E. A/S
Skogbrynet 19e

0283 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	960013237	96/46873
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Silvie Haugen	11. juli 1996

Arbeidssted : 225/0397 Østgaards gate 16 blokk II
Byggherre : Presidentgt. Borettslag, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Arbeidets art: BI.II.TILL.ISOL./NYE BR.BALK./REH.INNG.P. BOLIG.

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

GJELDENDE PLANGRUNNLAG:
Eiendommen er regulert til byggeområder for boliger, stadfestet 28.07.77, med tilhørende reguleringsbestemmelser S-2255.

SØKNADEN:
Søknaden gjelder tilleggsisolasjon, nye brannbalkonger, rehabilitering av inngangsparti samt utskifting av noen nye vinduer.

Naboer og gjenboere er varslet uten at det er innkommet bemerkninger.

VEDTAK:
Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3 approberes i samsvar med plan- og bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor. Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

Arbeidene skal utføres i bygingsbrannklasse 1 og ellers tilfredsstille byggeforskriftenes kap. 30 og 31.

Redegjørelse for konstruksjoner og statiske beregninger for isolasjon, forblendingssystem og nye brannbalkonger skal innsendes og godkjennes.

Det er opplyst om at de fleste vinduer er skiftet ut med identiske sidehengslede og utadslående vinduer.

Rekkverk på brannbalkonger utføres med enkle vertikale stålstendere, så nært opp til eksisterende som mulig og i tråd med byggeforskriftenes kap.43:31.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

01. Ansvarshavende være godkjent.

02. Redegjørelse for konstruksjoner og statiske beregninger være innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

Plan- og bygningsetaten beklager lang saksbehandlingstid.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Svein A. Sandberg

Ole Mo[illegible]es
Seksjonsleder

Silvie Haugen
avd.arkitekt II

Vedlegg: Orientering om klageadgang.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Berg, Einar
Hamangskogen 101

1300 SANDVIKA

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	960013237	96/81637

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	4. desember 1996

Arbeidssted : 225/0397 Østgaards gate 16 blokk II
Byggherre : Presidentgt. Borettslag, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Arbeidets art: BL.II.TILL.ISOL./NYE BR.BALK./REH.INNG.P. BOLIG.

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 11.07.96 tillates nå igangsatt. Igangsettingstillatelsen gjelder *HELE ARBEIDET*.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Varsling av kontroll.
Ansvarshavende er selv ansvarlig for all kontroll.

Evt. ønske om kontroll må meldes senest dagen i forveien mellom kl 09.00 og 14.30 på tlf. 22 66 20 20.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for Olvind Rooth
Overingeniør

for Pål J. Engebretsen
Ing.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Presidentgt. Borettslag
Postboks 6666 St. Olavs plass

0129

Berg, Einar
Hamangskogen 101

1300 SANDVIKA

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960013237	97/72936

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	8. desember 1997

Arbeidssted : 225/0397 Østgaards gate 16 blokk II
Byggherre : Presidentgt. Borettslag, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129
Arbeidets art: BL.II.TILL.ISOL./NYE BR.BALK./REH.INNG.P. BOLIG.

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 Røoth
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

ORIGINALE BYGGETEGNINGER

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Oskar Braatens gate 18
Andelsnr. 48 Orgnr. 948322358 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0386

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Monica Kristiansen

Telefon / Mobil: / 47 63 76 89

E-post: monica.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater