



Æ

# Presidentgata 3C

0474 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Alice Brandwijk

EIENDOMSMEGLER I PARTNER

92 30 18 87

[alb@eie.no](mailto:alb@eie.no)

EIE Ullevål & Sagene



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHold

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Dette må du vite .....        | 7   |
| Ditt nye hjem? .....          | 24  |
| Informasjon & dokumenter .... | 118 |
| Kort om oss .....             | 235 |

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Presidentgata 3C, 0474 Oslo, Etasje: 4

## MATRIKKEL

Andelsnr. 36 Orgnr. 948322358 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 45 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 39 kvm

Følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

Leiligheten er målt til 38,5 m² og avrundet opp til 39 m².

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca 3,9 m² som er avrundet opp til 4 m² BRA-e i rapporten og 1 loftsbod med gulvareal på ca 6,1 m². Det er skråtak i loftsboden. Deler av loftsbod har ikke målbart areal grunnet skråtak/takhøyde, målbart BRA-e i loftsboden er målt til 2,4 m² som er avrundet til 2 m² i rapporten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget, og dette kan påvirke boligens BRA.

## AREAL

Primærrom: 39 kvm, Bruksareal: 45 kvm, BRA-i: 39 kvm , BRA-e: 6 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

1939

## TOMT

Fellestomt 2981 kvm

## PRISANTYDNING

4 250 000

## TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport er avholdt av Kjetil Nilsen, datert 21.05.24.

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 34 000,- pr. pr. 01.05.24

Andel fellesformue: kr. 31 352,- pr. pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 250 000,- (Prisantydning)

kr 34 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 284 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Forhåndsutlysning forkjøpsrett - kjøper)

kr 9 481,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 293 481,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 301 731,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 2 800,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann og oppvarming via radiator (fjernvarme), fibernett, renhold og vaktmestertjenester i fellesarealer, kommunale avgifter, betjene andel fellesgjeld, og felles byggforsikring.

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

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.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

## EIER

Ragnar Syltevik

# Beskrivelse

## BESKRIVELSE

I 2014 ble kjøkkenet flyttet inn i stuen. Kjøkkeninnredningen er fra HTH, med hvite profilerte fronter. Benkeplaten er i heltre, og er nylig slipt og behandlet. Området over benken er flislagt. Videre har kjøkkenet enkel oppvaskkum, og ventilator med kullfilter over koketoppen. Av hvitevarer nevner vi medfølgende integrert komfyr med induksjon steketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Det er montert komfyrvakt over steketoppen og lekkasjestopper i kjøkkenbenken.

Badet er oppusset i 2000, i borettslagets regi. Det ble da lagt nye overflater, membranløsninger, sluk, røropplegg, innredning og sanitærutstyr. I 2015 ble det lagt membran, varmekabler, fliser på gulv og flis-på-flis på vegger, i eiers regi. Det er også montert moderne baderomsinnredning, med god oppbevaringsplass. Badet har plass og opplegg til vaskemaskin. I tillegg har du tilgang til gratis fellesvaskeri (obs - det koster penger å benytte tørketrommel. Kort fås på Bunnpris).

Soverommet har garderobeskap langs hele langsiden, og her er takhøyden godt utnyttet.

Ytterligere garderobeløsning kan du ha i entréen. Du disponerer også bod på loft (få trapper opp!) og i kjeller.

Brannbalkongen har adkomst fra stuen, og har skikkelig deilige solforhold. Her kommer sola frem på ettermiddagen, og er til kveld. Himmelen har gjerne flott fargespill, og er et pent skue. På nyttårsaften har du også flott utsikt. Det gjøres oppmerksom på at du må rydde inn møblene etter bruk, da dette er en brannbalkong.

## PARKERING

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5 950 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 2 975 kroner for ett år
- El-bil : 2 000 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 1 000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-ogparkering/parkering/beboerparkering/>.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Velkommen til Torshov - bydelen som er elsket for sine fine parker, spennende utesteder, og et solid kollektivtilbud.

Atmosfæren er avslappet, men det er allikevel ikke langt til nærmeste "vannhull" eller solrike uteserveringer. Torshovgata har "stripa" med anerkjente Lasarett (som Vink kåret til årets vinbar i 2023), Bruun-Larsen, og nabolagsbaren Albatross.

Beliggenheten er altså midt i blinken for livsnytere, som verdsetter restauranter og serveringssteder, med noe godt i glasset, servert i intime lokaler. Liminal fikk umiddelbar suksess etter åpning i fjor, og de serverer nordiske råvarer i sesong.

Trikkestallen er bokstavelig talt rett opp gata, og har fin uteservering i sola. Oskar Braatens plass er en kort gåtur fra leiligheten. Her holder populære Grisen til, som også har solrik uteservering.

Ellers er det mye å velge i, om man vil sitte ned eller ta med. God sushi hos Mr. Fish, eller kaffe samt smørbrød fra Kaffebrenneriet, EspressoHouse og W.B. Samson. Strøm-Larsen er en av Oslos mest kjente slaktere, og her finner du garantert noe godt til grillen i sommer. De holder til få minutter opp gata.

Nieu Scene og Bistro på Soria Moria har populær humorscene og god mat. Pizzarestauranten Villa Paradiso holder til på Lilleborg Torg. Digg pizza fås selvsagt også hos Lofthus Samvirkelag, på Sandaker - i samme lokale er det Åpent Bakeri som driver kafé dagtid.

Du har nærhet til både Torshovparken og parkanlegget Torshovdalen. Fra Torshovparkens høyeste punkt har du utsikt over Oslo by. Her arrangeres også konserter i paviljongen. Like ved parken kan du spille minigolf eller sandvolleyball. Om sommeren er det herlig å kunne slå seg ned i gresset, med noe kaldt i glasset og gjerne medbragt fra Jungel Pizza, som holder til i Vogts gate.

Torshovdalen med sine 180 mål står for parksesong fra vår til tidlig høst, turmuligheter hele året og preparerte skiløyper vinterstid. Yndet sted for to- og firbeinte!

Kollektivtilbudet er bredt, med både flere aktuelle bussruter og trikkelinjer, like ved. Gangavstand til flere andre spennende bydeler: du kan rusle ned til Grünerløkka på ti små minutter, eller oppover mot Storo, Nydalen og naturskjønne bademuligheter. Sagene, St. Hanshaugen og omegn er også innen kort rekkevidde.

Bunnpris er bokstavelig talt like ved leiligheten. Butikken leier forresten lokalet av borettslaget, som bidrar til ekstra inntjening. Butikken er kanskje din beste nabo, og holder åpent også på søndager. For større handleturer er Torshov Torg en liten gåtur unna. Her har du en stor Rema 1000-butikk med hyggelig betjening og post i butikk. Sandaker senter har blomsterbutikk, Coop Mega og Vinmonopolet, i tillegg til frisør, bibliotek og diverse tilbud.

Mustang Sally er en koselig, selvstendig butikk som selger bl.a. jeans og snittblomster, i tillegg til grønne planter og tilbehør. Dersom du trenger nye møbler og interiør til ditt nye hjem, må du ta turen til Konstabel. Konstabel er en stilsikker interiørbutikk, med tidsriktige merkevarer. De åpnet nylig eget showroom i Torshovgata.

Treningssentre i området er bl.a. Myrens Verksted og Klatreverket, med gruppetimer, squashbane og klatrevegger. Om

du ønsker å trene innendørs, kan du velge blant bl.a. SATS Ringnes Park, Ila, Sagene og Storo. Dersom du foretrekker å legge treningsøkta ute, er Akerselva ideell. Her er det flotte grøntområder og turstier, som gir hyggelige turopplevelser hele året. Følg elva helt opp til Maridalen og Nordmarka. Dersom du følger elva nedover, når du til slutt Bjørvika og Sørenga sjøbad.

Siden 1899 har Torshovbeboerne hatt tilgang på kollektivtrafikk. Den gang gikk fremkomstmiddelet under navnet "Grønnetrikken". Da var Torshov endestoppet på Grünerløkka-Torshov-linjen. Kollektivtilbudet er solid, med både buss og trikk.

Fra Torshov::

Trikk 11: Majorstuen-Kjelsås

Trikk 12: Majorstuen-Kjelsås

Trikk 18: Rikshospitalet- Storo-Grefsen stasjon

Buss 20: Galgeberg/Skøyen

Torshovparken:

Buss 30: Nydalen T/Bygdøy

Flybussen FB1 går fra Torshovparken

T-bane

Sinsen-T er ca. 20 min gange fra leiligheten

T-banen på Storo nås til fots eller med trikk

Fra Københavngata:

Buss 21:Tjuvholmen/Helsfyr T

Buss 21: Tjuvholmen/Helsfyr

Buss 33: Filipstad/Ellingsrudåsen

Flybussen FB5

Fra Vogts gate:

Buss 28: Fornebu/Økern

Det er Bysykkelstativ like ved parken.

Vi viser til ruter.no for oppdaterte ruter og avganger.

## BEBYGGELSE

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

## TOMT

Fellestomt, 2981 kvm

## ADKOMST

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

## Innhold

### BYGGEMÅTE

Boligblokk på 5 etasjer + kjeller og loft, oppført i 1939.

Antatt fundamentert til fast grunn. Støpt kjellergulv, og bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskille i armert betong.

Yttervegg: Utvendig teglsteinsfasader, fasader er pusset og malt, kun visuelt befart fra bakken.

Saltak konstruksjon, trolig tekket med takstein. Ikke befart av takstmann.

Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse og drenering trolig fra byggeår. Såle på ukjent grunn for takstmannen.

Dører:

- Innvendige hvite slette dører med hvitmalte karmen og lister
- Balkongdør med 3 lags glass (fra 1984)
- Entrédør fra Swedoor, B-30/ 35db tek.krav. Ukjent produksjonsår.

Vinduer:

- Malte trevinduer med 3-lags glass (fra 1984)

Obs - se informasjon om planlagt vindusbytteprosjekt, under "Borettslaget"

Overflater:

- Gulv består av:

Eldre/originale tregulv i store deler, og nyere tregulv mellom entré og stue. Slipt i 2024. Fliser på bad.

- Vegger: Malte flater, og flis på bad.

- Himling: Malte flater.

Stoppekraner:

- Stoppekran for kjøkken er lokalisert som balofiks på vannrør i innspeksjonluke på soverommet (tidligere kjøkkenet) og funksjonstestet

- Stoppekran for bad/wc er lokalisert som balofiks på vannrør på bad/wc og funksjonstestet

Se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

## PRIMÆRROM

Primærrom: 39 kvm

## BRUKSAREAL

Bruksareal: 45 kvm

## BODER

I tillegg til leilighetens arealer disponerer boligen 2 boder:

- 1 bod på ca. 6,1 m<sup>2</sup> + gulvareal (skråtak i boden) på loftet
- 1 bod på ca. 3,9 m<sup>2</sup> i kjelleren

## Standard

### STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

TG IU: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ikke foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og tilstøtende rom iht. forskrift til avhendingslova på grunn av tilliggende veggkonstruksjoner i mur. Ingen andre synlige tegn til fukt på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er mur/betong i veggene.

Tiltak:

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass. Malte karmmer og lister. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme. Normal funksjon på vinduene, noe justering kan forekomme. Det er kun foretatt stikk kontroll på funksjon av vinduene. Innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme. Årstall: 1984. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Vurdering av avvik:

- Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon, men TG er gitt ut fra alder/ gjenværende brukstid på glassene og overnevnte påviste avvik. Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt.

Tiltak:

- Hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier, men de bør vurderes byttet. For at vinduer skal få tilstandsgrad 0 eller 1 må disse skiftes. Dette er normalt sett borettslagets/sameiets sitt ansvar og kan evt. ikke gjennomføres uten styrets samtykke. Overflatebehandling må påregnes.

Balkongdør

Balkongdør med 3 lags glass, Malte karmmer og lister.

Innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på døren, noe justering på dør kan forekomme. Årstall: 1984. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Balkongdør synes å oppfylle tiltenkt funksjon, men TG er gitt ut fra alder/ gjenværende brukstid på glassene og overnevnte påviste avvik.

Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må

skiftes ut. Hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier, men dør bør vurderes byttet. For at balkongdør skal få tilstandsgrad 1 må denne skiftes. Dette er normalt sett borettslagets/sameiets sitt ansvar og kan evt. ikke gjennomføres uten styrets samtykke. Overflatebehandling må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til brannbalkong fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde på balkong er målt til 93cm fra gjeldene gulv og faller dermed utenfor dagens forskrift. Rekkverkshøyde på 0,93 m og nivåforskjell til bakkeplan på ca 9,3m.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Tiltak:

- Det anbefales endring av høyde på rekkverk ihht sikkerhet. Brannbalkongene er fellesareal og det er kun borettslaget som kan gjøre evt endringer på balkongrekkverk. Info om rekkverk er gitt pga sikkerhet.

Overflater

Overflater gulv består av: Eldre/originale tregulv. Overflater vegger består av: Malte flater. Overflater himling består av: Malte flater. Overflater har noe bruksslitasje, men fungerer helt fint. Oppgraderes etter eget behov. Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte. Normal slitasje på parketten, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Oppforet tregulv, det er gjort hull i tregulvet under kjøkkeninnredning til elektriske tilkobling til kjøkkenet.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier. Gulvene fungerer fint med dette avviket men det er 2 hull i gulvet som bør tettes om kjøkkenet fjernes. Overflatebehandling/utbedring av gulvet må påregnes for å kunne få tilstandsgrad 1.

\* Tilleggs kommentar fra selger: Hullet er under kjøleskapet og innredning, og syns ikke med mindre man fjerner kjøleskap \*

Innvendige dører

Innvendige hvite slette dører med hvitmalte karmmer og lister. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. Det er kun foretatt stikk kontroll på funksjon av dører. Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt.

Tiltak:

- Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier, men dører bør vurderes byttet. Utbedring av nevnte avvik må utføres for å få tilstandsgrad 1.

#### Overflater vegger og himling - Bad

Overflate vegger består av: Fliser. Det opplyses fra eier om at det er lagt flis på flis i 2015. Det ble ikke gjort noe med selve konstruksjonen under nye fliser. Overflate himling består av: Malte flater med innfelte downlights Downlights er ikke demontert for inspeksjon. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/tettesjikt. Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør til badet er plassert i våtzone, men det er montert dusjvegger rundt dusjsone. Dusjnisse på bad har en definert våtzone som er på min. 1 m. ut på hver side utenfor dusjnisse. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

#### Tiltak:

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Tiltak for utbedring av registrert avvik dør står for nærme dusjsonen er vanskelig å gjøre noe med pga rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing.

#### Overflater gulv - Bad

Flislagt gulv og gulvvarme fra 2015 iflg eier. Gulvet fremstår med normal funksjonalitet, og fall mot sluk. Det er på badegulvet målt høydeforskjell fra gulv ved dør til overkant slukrist. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanke kan forekomme. Det er målt fall på ca 10mm fra gulv ved dør til hovedsluk med en avstand på ca 68cm. Fallforhold på badegulv anses som ivaretatt. Det ble registrert noen små avvik jmf preaksepterte løsninger, men funksjonskravet er ivaretatt og takstmannen legger dette til grunn for vurdering rundt fallforholdene. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon.

#### TEK-10 § 13-20

##### Preaksepterte ytelser

- 1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

- 2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad settes på grunn av manglende høydeforskjell fra

topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel på gulv iht. forskrift. Badegulv med manglende oppbrett på 25mm kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Det er målt 10 mm fra sluk til topp gulvflis ved dørterskel. Terskellist er ikke fjernet på befaringen og mulig banemembran er trukket opp mot dørterskel. Dørterskel står ca 10mm opp fra badegulvet.

#### Tiltak:

- Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier, men det må hensyntas påviste avvik. For å få endret tilstandsgrad må høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig til topp membran ved terskel på minimum 25 mm bygges om. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig høydeforskjell.

#### Sluk, membran og tettesjikt

PVC-sluk m/klemring og synlig slukmansjett/membran i sluk, ikke synlig membranoppbrett ved terskel eller på vegger. Det er uvisst for takstmann om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på veggene, det anbefales ytterligere undersøkelser. Det foreligger et garantibevis på gulvmembran fra A-Membran AS, datert 03.03.2015 der det fremkommer at det er benyttet Sarnafil G-411 11,5mm banemembran i gulvet, samt det foreligger bilde. Plast hovedsluk er plassert i dusjsone, det er ikke hjelpesluk på badet. Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekkliste fra utførende håndverker eller uavhengig kontroll våtrom. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt på vegger vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320.

Synlig membran under klemring i sluket, ikke synlig membran på vegger eller andre bakenforliggende konstruksjoner. Det er uvisst for takstmann om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på bad/wc, det anbefales ytterligere undersøkelser. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll, prosjekteringsplan/kontrollplaner eller lignende. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll/dokumentasjon skal være gjennomført og godkjent er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven. Ferdigattest datert 11.09.2000. fra Plan og Bygg Oslo foreligger. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er ivaretatt.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for

membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av: Det er ukjent/uvist for takstmannen om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på våtrommes vegger, da det ikke foreligger noen dokumentasjon på dette. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Levetid smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tiltak:

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen umiddelbare tiltak vurderes å være nødvendig, men man må være klar over membranens alder. Det anbefales alltid bruk av et tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk på eldre bad for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger. Det må påregnes oppgraderinger av sluk, membran og tettesjikt til dagens krav for våtrom.

Ventilasjon - Bad

Naturlig ventilasjon med ventil i himling til luftekanal og tilluft under dørbord til bad/wc. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon. Tilstandsgrad settes på bakgrunn standardens strenge krav til mekanisk avtrekk på våtrom.

Tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Standardens strenge krav til mekanisk avtrekk fra våtrom lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslag/sameier ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg. Eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på våtrommet.

Avtrekk - Stue/kjøkken

Avtrekksvifte med kullfilter over steketoppen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad settes på bakgrunn standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator over kokesone.

- Forsert avtrekk vil si mekanisk avtrekk ut av vegg, eller over tak.

Tiltak:

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslaget/sameiet ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg. Eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk

avtrekksvifte på kjøkkenet.

Andre installasjoner

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarmeanlegg m/radiatorer og gulvvarme på bad/wc. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

- Eldre radiatorer med åpne vannrør langs veggen. Radiatorer og røropplegg til disse er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er begrenset/usikker restlevetid.

Tilstandsgrad settes grunnet alder på radiatorer og røranlegget.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Eldre varmekilder må utbedres/byttes for at tilstandsgrad skal kunne endres. Det er viktig å følge med på evt lekkasjer fra eldre radiatorer og koblinger.

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. Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk. Opplysninger om det elektriske anlegget er gitt av eier. Sikringsskap med automatsikringer. Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen. Det elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Opplysninger om det elektriske anlegget er gitt av eier. Spørsmål vedrørende elektroinstallasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail. Utbedringer på el-anlegget må allikevel påregnes da el-anlegg har en generell levetid på 20-30 år.

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.

- 1939. Installert i byggeåret. I forbindelse med flytting av kjøkken og forberedelse for oppgradering av bad byttet jeg ut sikringsskapet samt la opp nødvendige kurser for nye standard

på f.eks stekeplate. Dette var i Desember 2014. Jeg har all dokumentasjon i fysisk format. Opplyst av eier.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
- Ukjent. Det som er utført av elektrisk arbeid i eiers botid opplyses å være utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Eier er ikke kjent med hva som er gjort tidligere i leiligheten.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
- Ja. Det foreligger samsvarserklæring fra Norges Energi Systemer AS på følgende: Ny installasjon på bad. Ingen øvrige samsvarserklæringer er fremvist til takstingeniøren. Eksisterer det samsvarserklæring?  
- Nei.

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. Opplyst av eier.

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. Opplyst av eier.

#### Generelt om anlegget

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

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

#### Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet elkontroll?  
- Ja. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende samsvarserklæringer/dokumentasjon på alt av det elektriske anlegget i leiligheten etter 1999.

Det foreligger samsvarserklæringer på noe av det elektriske arbeider som er gjort i leiligheten etter 1999, se punkt 4.

#### Generell kommentar

Møbler og inventar er ikke flyttet på befaringen og alt elektrisk anlegg er derfor ikke besiktiget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen. Takstmannen kan ikke vurdere det elektriske anlegget i sin helhet og takstmannen anbefaler alltid en generell utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker. Det elektriske anlegget er ukjent for takstmannen og det anbefales en generell kontroll av anlegget. Det elektriske anlegget i leiligheten er av eldre og nyere dato. Det foreligger ingen rapport på hele det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Dette er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.

#### Oppsummering av selgers egenerklæringsskjema:

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

- Ja, både av faglært og ufaglært.

Firmanavn: HM rør + A-membran AS + Norges Energisystemer AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt gulv (+membran), flis på flis på veggene, montering av nye møbler, oppsett for vaskemaskin, monterte inbygningssisterne over membran på vegg. + ny strøm.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja.

Firmanavn: HM rør AS + A-membran AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet klemring i sluk, + montering av ny membran.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

- Ja. Har fysisk dokumentasjon.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Rørleggersentralen AS.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Kontrollerer borettslagets vann/rør/fyring årlig og setter opp en tiltaksplan som de sammen med styret vurderer og handler på fortløpende.

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

- Ja. Det var vann på gulv for ca. 4-5 år tilbake, etter et større lekkasje, i forbindelse med rørfornyng for varmeanlegget, mellom fyrrommet (Oskar Braatens gate 26) og Presidentgata 3, i 2020 ble lekkasjen utbedret. og det har vært tørt siden.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun faglært.

Firmanavn: Opak, Rasfare.no etc etc.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: På 10 år så blir

det påløpende småjobber gjennom diverse aktører i et større borettslag. Eksempler er montering av snøfangere på tak, mindre mure jobber på tak og nederst på vegger for å forhindre at fukt trekker inn i bygget etc. Ingen større arbeider.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

- Ja, kun faglært.

Firmanavn: Norges Energi Systemer AS.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Løpet av 10 år i et borettslag endrer en del seg, med mange forskjellige aktører. Største endringene som har påvirket denne leiligheten er bytte til LED lamper med sensor i trapper og i kjellere. For det elektriske i leiligheten har større arbeider blitt gjort, hele sikringsskapet byttet ut og stort sett alt av "eksterne ledninger" trekt på nytt i forbindelse med oppussing. arbeid da via Norges Energi Systemer AS.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

- Ja. For deler av anlegget i forbindelse med oppussinger i 2014/2015, kun fysiske kopier.

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

- Ja. For borettslaget så tas det årlige stikkprøver som en del av HMS strategien.

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

- Ja. Dette er ikke et forslag til vedtak da det vil gå under kategorien vedlikehold. Det vil trolig gjennomføres et prosjekt med nye vinduer og muligens fasade i fremtiden. Et energikartleggingsprosjekt avdekket at vinduene ikke bare har utlevd sin tiltenkte levealder, men at et bytte og vil kunne bidra til å redusere kostnader for fyring. Styret planlegger et forprosjekt høsten 2024 for å identifisere mulige løsninger og leverandører, samt vurdere om fasaden bør tas samtidig eller utsettes.

Interessenter bes sette seg inn i komplett tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. Dokumentene er tilgjengelig i salgsoppgaven.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger et ekspedisjonsdokument på bygget datert 1943.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kjøkkenet er flyttet inn i stue. Opprinnelig kjøkken blir i dag benyttet som soverom. Opprinnelig kott mellom entré og stue er fjernet.

## **Energi**

### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### **OPPVARMING**

Leiligheten blir varmet opp av sentralvarmeanlegg med radiatorer, tilknyttet fjernvarme. Oppvarming og varmtvann dekkes via fellesutgiftene.

På bad er det elektrisk gulvvarme, som går på strømregningen.

Selger har brukt 2265 kWh i 2023. Forbruk vil variere fra husholdning til husholdning.

### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter G

## **Økonomi/drift**

### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 2 800,- pr.mnd.

Varmtvann og oppvarming via radiator (fjernvarme), fibernett, renhold og vaktmestertjenester i fellesarealer, kommunale avgifter, betjene andel fellesgjeld, og felles byggforsikring.

### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Strøm, felleskostnader, og innboforsikring.

### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Lånummer: OBOS01-98208202839

Type: Annuitet

Restsaldo: 8.852.903,-

Restløpetid: 6 år og 7 mnd

Terminer pr år: 12

Type rente: Flytende

Rente pr. 04.05.24: 5,95%

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

### **ÅRSREGNSKAP**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Driftsinntekter for 2023 er på kr 8 909 540,- og driftskostnader på kr 7 793 266,-. Opptjent egenkapital på kr. 707 801,-



## **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

If Skadeforsikring Polisenummer: 589183

## **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 079 129,- Som sekundærbolig Kr. 4 100 691,-

## **BORETTSLAG**

Borettslag: Presidentgaten Borettslag, Orgnr: 948322358

Borettslaget består av 231 andelseiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Presidentgaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322358, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

## **STYRET**

Styret kan kontaktes på e-post; presidentgatabrl@gmail.com  
Hjemmeside: [www.vibbo.no/presidentgaten](http://www.vibbo.no/presidentgaten)  
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

## **RØRLEGGER**

Borettslaget har en rammeavtale med Rørleggersentralen AS. Dette er en løpende avtale på et år, som sikrer omfattende kartlegging og planlegging for oppgradering og vedlikehold av alt som handler om vann og varme i borettslaget. Avtalen sikrer borettslaget en fast rabatt på alle tjenester, og dette gjelder også for andelseieres egne prosjekter.

## **FELLESVASKERI**

Dersom det er behov for større vask, har borettslaget fellesvaskeri i kjelleren. Her kan du kjøpe vaskekort på Bunnpris som ligger rett ved boligen.

## **STYRETS ARBEID 2023 - 2024.**

Informasjon er hentet via årsmelding fra styret, del av årsmøteinncallingen. Se vedlagte dokument for utfyllende informasjon.

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

- Jobbet med økonomien. Alle borettslagets kostnader har generelt gått opp, ikke minst fra det offentlige. Borettslaget har forsøkt å være litt nøkterne i bruk av penger, samtidig som vi har forsøkt å redusere kostnader og øke inntekter.

Konkrete tiltak har vært

- Øke felleskostandene fra og med 1.12.2023

- Nye leietakere Groomers på plass i næringslokalet i Oskar Braatens gate 18.

- Selv gjennomføre enkelte prosjekter via dugnad, heller enn å få levert tjenester av eksterne.

- Ny og forbedret avtale på vasking.

- Forsøk på å redusere størrelsen på restavfall dunker for å senke total kostnad på renovasjon.

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

- Måker: Håndtert utfordringer knyttet til måker og reder på borettslagets tomt.

- Gjennomført en ny runde med kartlegging og analyse av Brannverntiltak.

- Næringslokaler: Bunnpris har vært vår mangeårige leietaker, noe begge parter er veldig glade for.

Når en driver en forretning fører det med seg en del eksterne leverandører som dessverre kan være sjenerende, spesielt på helligdager. Staben på bunnpris forsøker å holde kommunikasjon med sine leverandører for at det vises spesielt mye hensyn mtp. støy og rot, spesielt på røde dager.

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

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

Hunder som tar for seg fører til stor sjenanse for enkelte beboere, du har lov til å formidle til noen du ser luften sine dyr på vår tomt at det finnes mange fine grøntområder nær vår eiendom som kan benyttes.

Det forventes at våre andelseiere er de som er ivrigst på å følge våre regler.

- Sykkelskur og sykkeltyveri: Generalforsamlingen 2023 påla styret å utbedre skuret utenfor Oskar Braatens gate. Bestilt nytt sykkelstativ. Etter et innbruddsforsøk i sykkelskuret i Presidentgata der tyven ble tatt på fersken, vedtok styret etter forslag fra politiet å dekke til sykkelskur i Presidentgata for å hindre innsyn.

- Murpuss: Fasaden er som kjent slitt i enkelte deler av bygningsmassen vår.

Håndverker ble hentet inn for å lappe nederste del av fasade for å hindre at frost og vann kommer inn i bygget, styret har forsøkt å unngå å gjøre større investeringer i dette arbeidet i påvente av å avklare når en fasade oppgradering eventuelt vil gjennomføres.

- Rør: Arbeidet med å oppgradere og vedlikeholde anlegget generelt har fortsatt, av større investeringer iløpet av vinteren

har det blitt installert et filter for å rense vannet i varmeanlegget, fungerer dette som det skal, bør det forlenge levetiden på anlegget med opptil 10 år.

- Arrangert dugnad vår og høst

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

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

- Energikartlegging - Fasade og vinduer

Den tidligere vedlikeholdsplanen var som nevnt litt manglende. Over tid har vi bedt diverse eksperter på forskjellige fagfelt komme på befaring for å gi oss mer detaljerte oppgaver å fokusere på. Kombinert med teorier om mulig energibesparende tiltak, ble det bestilt en energikartlegging av borettslaget som og tok et spesielt øye på den byggetekniske tilstanden.

Oppsummering av energikartlegging og byggeteknisk tilstandsvurdering. Styret i Presidentgata borettslag har høsten 2023 fått bistand fra Multiconsult til:

- Kartlegging av muligheter for reduksjon av energiforbruk i borettslaget

- Byggeteknisk tilstandsvurdering av fasade og tak på borettslagets bygningsmasse Multiconsult har levert en rapport for hver av de to kartleggingene, hovedkonklusjonene fra disse rapportene presenteres her.

Energikartlegging

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

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

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

Byggeteknisk tilstandsvurdering

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

- Fasadesystemet har utlevd sin tekniske levealder. Levetiden kan forlenges med 5 – 10 år med reparasjoner, utover dette

anbefales full utskifting av fasadesystemet

- Vinduer og balkongdører har utlevd sin tekniske levealder.

Disse anbefales utskiftet, samt eventuelt også flytte vinduene lengre ut i fasadelivet.

- Ytterdører bærer preg av slitasje, reparasjoner og tilpasninger. For å gjenopprette funksjonalitet og redusere vedlikeholds- og ettersynsbehov, anbefales ytterdører utskiftes.

- Det er p.t. ikke grunnlag for å anbefale full utskifting av tak (takteking og undertaksbelegg).

Styrets vurdering og videre arbeid

Tiltaket som er identifisert som en fellesnevner i de to rapportene er utskifting av vinduer, og dette er også det tiltaket med størst lønnsomhet. Videre er utskifting av fasade og utskifting av ytterdører det som er vurdert som nødvendige tiltak, ut fra en byggeteknisk vurdering. Det er ikke konkludert hvorvidt utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører må gjøres samtidig som en eventuell utskifting av fasaden. Videre fremdrift er at styret har samtaler med aktuelle selskap som kan lede arbeidet med et forprosjekt som vil påbegynnes utover 2024.

- Det vil ikke påbegynnes arbeid før tidligst 2025.

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

Inngangsdører:

Fjorårets generalforsamling påla styret å se på løsninger for å forsøke å utbedre støy fra ytterdører som smeller. Styret har vært i dialog med Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune for å få informasjon om retningslinjer og føringer for å gjøre endringer på ytterdørene. Styret har også innhentet priser for nye dører til oppgang og ned til kjeller til alle oppganger i borettslaget. Samtlige leverandører leverte prisoverslag rett i underkant av kr 3.000.000,-. Styret har vurdert det som ikke aktuelt å gå videre med dette på nåværende tidspunkt, da styret trolig må regne med at borettslaget står overfor en omfattende kostnad for å oppgradere fasader og bytte vinduer i løpet av noen år. Se mer om tidspunkt for dette under «Energikartlegging». I dialog med Plan- og bygningsetaten fikk styret vite at dørene borettslaget har nå ikke stemmer overens med originalt design. Dette vil kunne være noe borettslaget må ta høyde for når en fasadeoppgradering finner sted.

Kjøper må regne med at vedlikeholdsprosjekter vil medføre låneopptak, og da økt andel fellesgjeld samt økte felleskostnader.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK:

- 2023: Oppgradert sykkelstur

- 2022-2023: Asbestsanering. Rehabilitering av tak på næringslokalet.

- 2020-2021: Nye røykvarslere i alle leiligheter. Byttet vann-rør fra fyrrom i Oskar Braathens gate til Presidentgaten 3.

- 2019: Porttelefon. Oppgradering av lys fellesarealer. Nye brannvarslere.

- 2018: Oppgradering til fiber. Nye postkasser.

- 2017: Rørfornyng av bunnledning. Oppgradering av låser.

Utbygging av sykkelstur.

- 2016: Kontroll og sikring av tak og piper. Oppgradering av belysning i kjeller.
- 2015: Installering av kameraovervåkning.
- 2014: Konvertering til fjernvarme. Installering av røykvarslere i alle leiligheter.
- 2013: Utskiftning av nøkkelsystem.
- 2011: Nye vaskemaskiner.
- 2010: Nye Tørketromler.
- 2009: Fasaderehabilitering.
- 2008: Maling av vinduer og balkongdører. Bytting av dørpumper og låssylindere. Maling av oppganger.
- 2006-2007: Maling av søppelskur og sykkelboder / Skifte av panel og tak på panterom i butikken / Skifte av diverse deler til fyrrommet. Brannsikkerheten i borettslaget fellesarealer gjennomgått og utbedret på punkter som anbefalt i rapport.
- 2005: Utvendig vedlikehold av butikklokale.
- 2004: Utomhusrehabilitering.
- 2001-2002: Skiftet varmtvannsbereder / Rehabilitering av fyrrom / Tyverisikret alle inngangsdører i alle oppganger og kjellernedganger.
- 2000: VVS-prosjekt med utskifting av innvendig røropplegg og oppgradering av badetom / Borettslagets uttreksledning til kommunalt avløp rehabilitert / Kabel-TV oppgradert.
- 1998: Grøntanlegget ferdigstilt.
- 1996-1997: Tilleggsisolering og ny puss på fasader / Utskifting av eksisterende balkonger og gamle vinduer / Skiftet alle entredører.
- 1993: Skiftet tak på alle blokkene.
- 1992: Ny oljetank / Skiftet vinduer i trappeoppgangene / Nytt kaldt- og varmtvannsanlegg i kjeller.
- 1989-1990: Det elektriske anlegget for hele borettslaget ble rehabilitert.
- 1976: Nytt kabel-TV-anlegg.

Årsmøtet for 2024 ble avholdt 23.mai. Det foreligger følgende innkalling, men endelig og signert protokoll foreligger ikke pr. 24.mai. Interessenter bes sette seg inn i innkallingen. Saker som skal er vedtatt er:

#### Sak 7

##### Radiatorer/oppvarming:

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

##### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å undersøke dette nærmere.

##### Forslag til vedtak

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

Selv om protokoll ikke foreligger pt., har megler fått opplysninger

om at forslaget ble vedtatt. Styret skal undersøke kostnad og eventuell effekt for «smart termostatt» til radiatorer.

\*

#### Sak 12

##### Forslag til vedtak

Legge til følgende tekst til 4-2 (7) i vedtektene: "Andelseiere plikter å skriftlig informere styret om alle former for bruksoverlating, også bruksoverlating som ikke er søknadspliktig. Informasjon om utleie skal formidles til styret før utleien finner sted."

Årsmøtet vedtok styrets forslag om informasjonsplikt ved all utleie. Oppdaterte vedtekter er ikke mottatt per. 24.05.

\*

Det ble også valgt ny styreleder og nytt styre.

#### FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

#### STYREGODKJENNING

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets og OBOS sine medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

## Diverse

#### 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.

#### DIVERSE

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Taklampe på soverom følger ikke.

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

#### ANNET

Pliktig medlemskap i OBOS, ved kjøp av eiendommen. Innmelding koster kr. 500,- Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

#### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

#### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For

festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### UTLEIE

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig.

#### REGULERING

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-2255 og S-178GO kan sees hos megler.

Borettslaget består av bygg i Presidentgata 3, Oskar Braatens gate, og Anna Sethnes gate 2 og 4. Byggene i Anna Sethnes gate 2 og 4 er registrert på Byantikvarens «gule liste»; bygg som er bevaringsverdige. Dette kan legge føringer for bl.a bygningsmessige arbeider i alle blokkene i borettslaget.

Reguleringsbestemmelser S-2255 og S-178GO er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Informasjon om ny kommuneplan med lenke til kartinnsynsløsning finner du på <http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no>.

Pågående saker:

\* Torshovgata - Bylivsgatetiltak. Saksnr. 202306913.

Saken gjelder midlertidig strenging av gate for gjennomføringstrafikk, og oppføring av midlertidig beplantning og bymøbler i Torshovgata, i bydel Sagene. Tiltaket er midlertidig og skal plasseres inntil 2 år.

\* Rosenlundgata 9 B - Påbygg og etablering av 15 boenheter, eksisterende bygningsskall bevares. Saksnr. 202002741. Det er gitt rammetillatelse den 20.10.20, igangsettingstillatelse 1 den 24.06.21 og igangsettingstillatelse 2 den 04.01.2024. Tiltaket omfatter etablering av 15 boenheter og oppføring av påbygg ved transformasjon av eksisterende garasjebebyggelse i bakgård på Torshov. Boenhetene er fordelt på to rekker, og har tilgang på fellesareal og privat takterrasse. Eksisterende bygningsskall bevares, med unntak av taket som fjernes for å gi plass til påbygg på en etasje. Søknaden omfatter riving og miljøsanering.

\* Torshovgata 9 - Rehabilitering og ombygging - Lilleborg skole. Saksnr. 202308249. Rammetillatelse ble gitt den 22.08.2023. Søknaden omfatter rehabilitering av bygg 01, 02, 03 og 04, inkl. leskur mellom bygg 02 og 04, oppgradering av utomhusanlegget, flytte eksisterende avkjørsel i Rosenlundgata, etablere ny adkomst for gående og syklende, etablere ny renovasjonsløsning og flytte eksisterende trafo. Tiltaket er lokalisert i bydel Sagene.

Pågående plansaker i området:

\* Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk, saksnummer 202315257

Bymiljøetaten ønsker å omregulere gateløpet Vogts gate-Toftes gate - på strekningen fra Åsengata på Torshov til Birkelunden på Grünerløkka - med hovedhensikt å bedre fremkommelighet for trikk, i tillegg til forbedring av forhold for gående, overvannshåndtering og byliv.

\* Vossegata 31 B med flere - Boliger, næring og barnehage - Torshaug. Saksnummer 202453023  
Bastia Eiendom AS foreslår en omregulering fra offentlig bygning til blant annet bolig, næring, offentlig og allmenntilgjengelige formål. Forslagsstiller har vist ulike alternativer for utforming og plassering av bebyggelsen, og har satt av areal til skole, barnehage, flerbrukshall og sykehjem. Foreslått totalt bruksareal (BRA) er 48 000 kvm, hvorav 4 875 kvm er eksisterende bebyggelse. Det foreslås ca. 500 boliger.

Dette er det fjerde planinitiativet for eiendommen som PBE har stoppet siden 2020. De andre sakene kan ses i saksnummer 202001384, 202101999 og 202211939. Planinitiativ med saksnummer 202001384 ble oversendt bystyret og stoppingen ble opprettholdt.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at planinitiativet blir stoppet fordi Plan- og bygningsetatens tidligere anbefalinger ikke er fulgt opp og forslaget fremdeles er i strid med den ønskede utviklingen av området. Planinitiativet er i strid med kommuneplanens intensjon om å ivareta viktige kulturminner, naturverdier og landskap. Plan- og bygningsetaten anbefaler at eiendommen opprettholdes med offentlige formål, og anbefaler bruk som barnehage og demenslandsby.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 250 000,- (Prisantydning)

kr 34 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 284 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Forhåndsutlysning forkjøpsrett - kjøper)

kr 9 481,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 293 481,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 301 731,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Foto (Kr.6 500)

Visningshonorar (Kr.3 250)

Foto kveld (Kr.6 500)

Tinglysning av sikringsobligasjon, innhenting av informasjon fra kommunen samt innhenting av grunnbok og servitu (Kr.11 500)

Innhenting av offentlige opplysninger (Kr.1 750)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)

Markedsføringspakke (Kr.19 900)

Oppgjør (Kr.6 500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 284 000,-) (Kr.48 875)

Totalt kr. (Kr.107 675)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### OPPDRAKSNUMMER

15-24-0124

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende

som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter

avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.  
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## **Megler**

#### **AVDELING**

Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS  
EIE Ullevål & Sagene  
Org. nr: 989734598  
Maridalsveien 154 A  
0461 Oslo  
Tlf: 22 02 11 60

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler I Partner Alice Brandwijk

#### **SAKSBEHANDLERE**

Alice Brandwijk  
EIE Ullevål & Sagene  
Eiendomsmegler I Partner  
Mob: 92 30 18 87 / E-post: [alb@eie.no](mailto:alb@eie.no)

王

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



DITT NYE  
HJEM?









Presidentgata 3 C- Lnr 311- 18477-24067  
4. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.

Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)











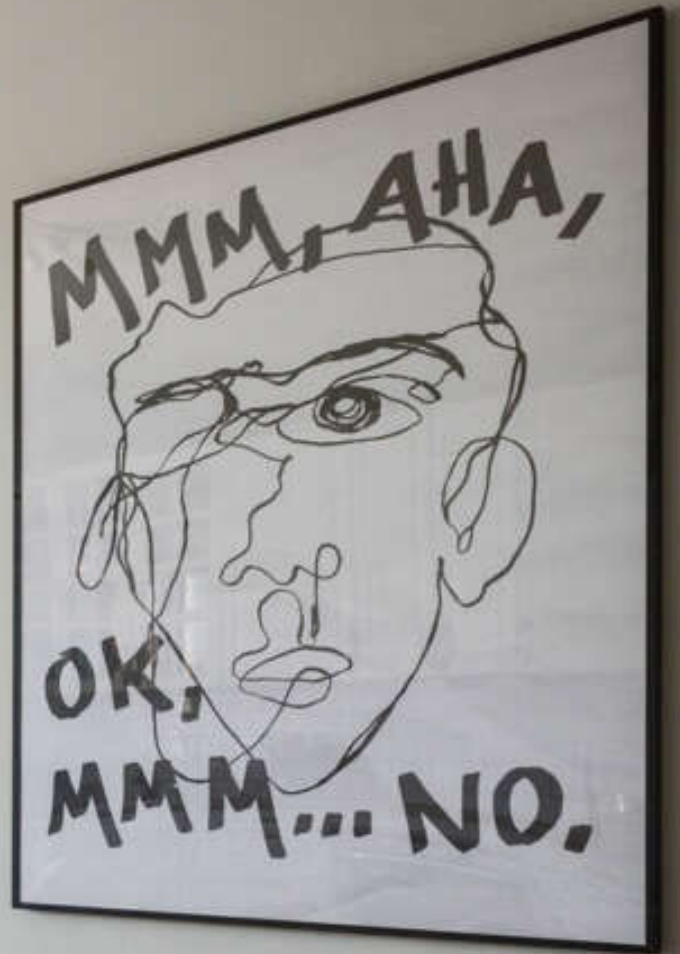


















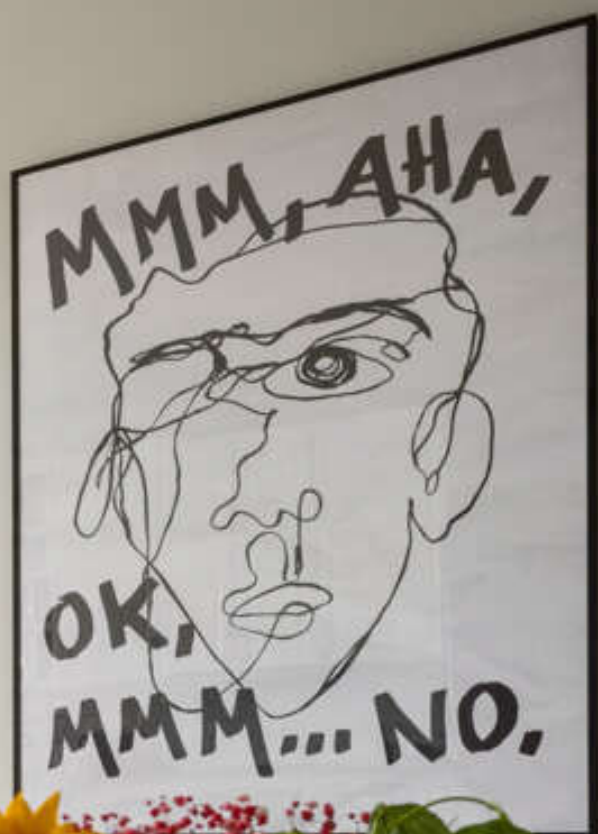


















































gorenje











































































































































































Torshov Torg

REMA 1000

+ APOTEK 1

posten



panduro

FØR 59,00-69,90

49,90  
PR

UTVALGTE BURGERS

Bestill på telefon: 2300 2000

2300 2000



REMA 1000

7.30-23

REMA 1000



Torshov Torg

posten















09 - 20  
(09 - 20)

Mot avgift  
unntatt med  
beboerkort  
Sone E  
Takstzone 2300



09 - 20  
100 - 200

BÄR





























# INFORMASJON & DOKUMENTER





Presidentgt. 3

Jan. 2063/  
1937

Våringshus



ANNEMELDELSE.

11 bl. tegninger.

N.D.

HJ. No. 2063/37

OSLO

Duplikat sendt Brandehesen.

## Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

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

Innlevert 18. november 1937.

Attestert

Ferdig stillet

12.7.1943

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

Oslo den 19-11-1937.

*E. S. Strandman*

Opmålingschefen

23. 11. 1937

Torshovgaten 19. Blokk I  
Bygningschefens eksp. av 19/11-37

Reg. chefen jr. nr.

23. NOV. 1937

Oversendes hr. reguleringschefen idet det meddeles:

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 3 Presidentgaten, hvis grenser er inntegnet med grønt på blad 1. Målebrevet over nr. 3 Presidentgaten er utført den 17 november 1937, men ennå ikke tinglest.

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

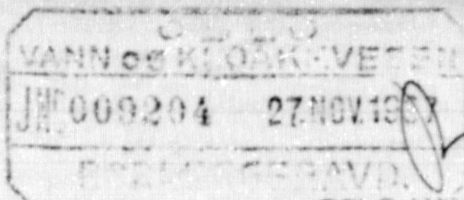
Oslo opmålingsvesen 22/11-1937.

*Kjellström*

*A. E. Olsen*

2  
M/GL

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



OSLO VANN- og KLOAK-VESEN  
VANN- og KLOAK-VESEN

Oversendes herr vannverkschefen.

Bi.O.

Regulerings og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rødt.

Presidentgaten er regulert 20,0 m. bred, Østgårdsgate er regulert 8,0 m. bred med 3,0 m. tilbaketrukket byggelinje på nordsiden.

Den regulerete høide i Presidentgaten ved Østgårdsgates nordside er kote 57,50. Herfra stiger den mot nordøst med 1:31,10 efter midtlinjen til kote 59,80.

Fortågstigningen er 12 cm.

Den regulerete høide for Østgaards gate ved Presidentgats sydside er kote 57,50 Herfra faller gaten mot sydøst med 1:75,15 efter midtlinjen. Fortågstigningen er 5 cm.

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

I reguleringsrådets møte 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 plan gjennomførelse nødvendige undtagelser fra bygningslovens § 66<sup>1</sup> og vedtektenes § 1 anbefaltes meddelt.

Der gjøres opmerksom på byplanvedtektenes § 2 som utt

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

För anmeldelsen godkjennes må derfor meddelelse om vevalg og materialbehandling innsendes.

Oslo reguleringsvesen, den 24. november 1937.

*Handwritten signature: Naurh Naurh*



3  
AHJ/GE.

J.nr. 9204/1937. matr. nr. 19 Torshovgaten blokk I

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergulv kote + 57,32 og gulv i butikkbygning  
kote + 58,00 approberes med uttrekk til kloakk i Østgårds gate.

Der må sørges for nødvendig gårdsavlöp.

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

Anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dis-  
pensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Tinglyst erklæring angående fellesledninger må avgis.

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

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

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

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

Oslo vann- og kloakkvesen den 16 desember 1937.

attj. [21 DEC 1937] 2063/137 *Paulsen* *E. Hansen*

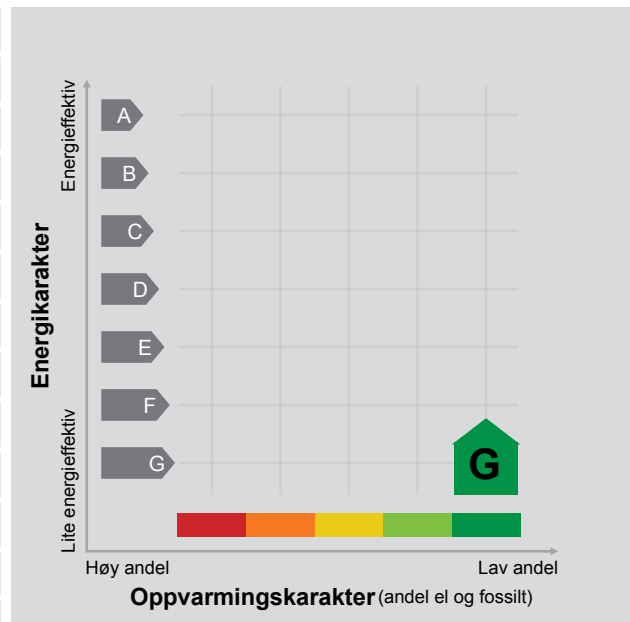
✓ i. d. til innstilling.

✓ Oslo 21. desbr. 1937.

*L. Gundersen*

# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Presidentgata 3C                     |
| Postnummer        | 0474                                 |
| Sted              | OSLO                                 |
| Kommunenavn       | Oslo                                 |
| Gårdsnummer       | 225                                  |
| Bruksnummer       | 205                                  |
| Seksjonsnummer    | —                                    |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 80556330                             |
| Bruksenhetsnummer | H0402                                |
| Merkenummer       | 7a42e0f9-02ea-488c-add9-a906d9a8a707 |
| Dato              | 04.05.2024                           |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaider.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 1939         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | MurTeglstein |
| <b>BRA:</b>                     | 39           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 5            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

## Teknisk installasjon

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Fjernvarme           |
| <b>Ventilasjon</b> | Naturlig ventilasjon |



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Presidentgata 3C  
Postnummer: 0474  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bolignummer: H0402  
Dato: 04.05.2024 17:10:44  
Energimerkenummer: 7a42e0f9-02ea-488c-add9-a906d9a8a707

Kommunennummer: 0301  
Gårdsnummer: 225  
Bruksnummer: 205  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 80556330

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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. Kjøøl- 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 10: 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 utendørs**

#### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 15: 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 16: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **Tiltak 18: 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 19: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak på varmeanlegg**



**Tiltak 20: 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 21: 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 ivare tatt 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.

# **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 borettsshaverne 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
  - o kontakt person på andelseier og ansvarlig håndverker
  - o type arbeid som skal gjennomføres
  - o 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 rengjøringssselskapet 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-/ pappprodukter 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 hæverk 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 fås 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. Eier 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 sjenerer 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 fås 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.



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 17

Presidentgaten Borettslag



# Velkommen til årsmøte i Presidentgaten Borettslag

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

## Dato for årsmøtet:

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Radiatorer/oppvarming
8. Klipping av høye hekker
9. Vedlikeholde utearealene - 4.1
10. Vedlikeholde utearealene - 4.2 (stemmes kun over dersom 4.1 blir vedtatt)
11. Inngangsdører
12. Vedtektsendring
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Presidentgaten Borettslag**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s. 17 Årsrapport.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 369 600.

---



Sak 7

## Radiatorer/oppvarming

Forslag fremmet av:

Merete Hegna

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å undersøke dette nærmere.

### Forslag til vedtak

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

---

Sak 8

## Klipping av høye hekker

Forslag fremmet av:

Terje Brekke

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

### Styrets innstilling

Dette burde ikke godkjennes.

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

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

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

#### **Forslag til vedtak**

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

---

Sak 9

### **Vedlikeholde utearealene - 4.1**

#### **Forslag fremmet av:**

Claus Havelund Rasmussen

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

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

Noe må altså gjøres.

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

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

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

Vi burde ha ett eller annet for borettslagets barn også.

#### **Styrets innstilling**

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

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

#### **Forslag til vedtak**

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

---

Sak 10

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

Forslag fremmet av:

Claus Havelund Rasmussen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak

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

---

Sak 11

## Inngangsdører

Forslag fremmet av:

Elias Vamnes Nyhagen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Begrunnelse:

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



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

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår å stemme imot dette.

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

### **Forslag til vedtak**

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

---

Sak 12

## **Vedtektsendring**

**Forslag fremmet av:**

Styret

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

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

"Andelseiere plikter å skriftlig informere styret om alle former for bruksoverlating, også bruksoverlating som ikke er søknadspliktig. Informasjon om utleie skal formidles til styret før utleien finner sted."

**Begrunnelse:**

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

**Formål:**

For å sikre overholdelse av gjeldende lover og regler, og for å bedre styrets kontroll med utleieaktiviteter, foreslås det å innføre krav om informasjonsplikt for alle former for utleie.

**Fordeler ved endringen:**

1. Bedre oppfølging av regelverket.
2. Redusert risiko for ulemper som følge av utstrakt utleie, inkludert redusert fellesskapsfølelse, økt slitasje og vedlikeholdsbehov, endrede boforhold og mulige juridiske og administrative utfordringer.
3. Økt stabilitet og kontroll over borettslagets miljø.

## Forslag til vedtak

Legge til følgende tekst til 4-2 (7) i vedtektene: "Andelseiere plikter å skriftlig informere styret om alle former for bruksoverlating, også bruksoverlating som ikke er søknadspliktig. Informasjon om utleie skal formidles til styret før utleien finner sted."

---

Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jonas Christensen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- John Magnus Krohn
- Theodor T. Husefest

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

---

Sak 14

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

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

---



# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

### Valgkomiteen

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

## Kontaktinformasjon

### Styret

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

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Presidentgaten Borettslag

Borettslaget består av 231 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Presidentgaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322358, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225      205      208      397      58  
59

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Presidentgaten Borettslag har én ansatt.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **Styrets arbeid**

#### **Styrets arbeid 2023 - 2024**

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

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

### **Økonomien**

Alle borettslagets kostnader har generelt gått opp, ikke minst fra det offentlige.

Vi har forsøkt å være litt nøkterne i bruk av penger, samtidig som vi har forsøkt å redusere kostnader og øke inntekter.

Konkrete tiltak har vært

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

### **Gjerder**

Vi har på dugnad fortsatt å sette opp noen strategiske gjerder for å forsøke å gi et bedre helhetsinntrykk, hindre at fremmede tramper ned hagen og forsøker å brøyte vei gjennom buskene våre.

Styret ønsker at Presidentgata skal være en åpen plass for alle, men støy og søppel på våre uteområder er et pågående problem (både fra beboere og andre).

### **Måker**

Dette er et vedvarende problem.

Borettslaget har de senere årene investert relativt mye penger i å sikre vår eiendom så godt det lar seg gjøre mot de hylende vennene våre. Dessverre så begrenser effekten seg når det ikke er andre eiendommer rundt oss som gjør tilsvarende grep.

Måker er fredet og det er veldig lite vi kan gjøre når de rundt oss ikke bidrar.

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

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

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

### **Brannvern.**

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

Styret oppdaget at det er flere som ikke gjør såpass elementære ting som å sjekke egen brannvarsler.

Dette burde gjøres hver måned;

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

Konkrete iverksatte tiltak

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

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

DU er ansvarlig for at din leilighet er trygg!

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

### **Næringslokaler**

**Bunnpris** har vært vår mangeårige leietaker, noe begge parter er veldig glade for.

Når en driver en forretning fører det med seg en del eksterne leverandører som dessverre kan være sjenerende, spesielt på helligdager.

Staben på bunnpris forsøker å holde kommunikasjon med sine leverandører for at det vises spesielt mye hensyn mtp. støy og rot, spesielt på røde dager.

**Groomers** - Oskar Braatens gate 18.

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



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

Etter forrige generalforsamling ble mindre oppgraderinger gjennomført av vaktmester for å forsøke å løfte det totale inntrykket av det som før har blitt sett på som særdeles slitne lokaler. Det har aldri vært aktuelt å investere store nok summer for å kunne pusse opp til å møte en moderne standard. Nye styremedlemmer brakte med seg nye kompetanser, og en mer profesjonell jobb enn tidligere ble gjort for å sikre bilder og annonser for lokalet.

I Groomers, en hundefrisør salong som primært arbeider på avtalte timer (ikke dropp inn), har vi fått noen meget hyggelige leietakere som ser meget positivt på å drive i våre lokaler på en lang tidshorisont.

### **Hunder**

Til tross for at vi nå har et næringslokale som driver med tjenester til hunder, så er det fortsatt ikke lov å lufte dyr på våre plener. Det er kontraktsfestet at Groomers hjelper oss å sørge for at det ikke ligger igjen noen gavepakker fra sine kunder på vår plen.

-Der ønsker gjerne store og små å ligge og kose seg på sommeren.

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

Det forventes at våre andelseiere er de som er ivrigst på å følge våre regler.

### **Sykkelskur og sykkeltyveri**

Vi har vært mye plaget med innbrudd i sykkelstur.

Generalforsamlingen 2023 påla styret å utbedre skuret utenfor Oskar Braatens gate.

En relativ lettvin og økonomisk billig løsning som gjorde dette på en måte slik at man hindret innsyn som bygget på eksisterende bygg ble implementert.

Siste finger på verket er nytt stativ som ventes levert i skrivende stund

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

### **Digitalisering**

Styret jobber aktivt med forsøke å forbedre prosesser og skape dokumentasjon som vil gjøre det lettere for nye styremedlemmer å komme inn.

Det understrekes viktigheten av å forsøke å jobbe langsiktig

### **Murpuss**

Fasaden er som kjent slitt i enkelte deler av bygningsmassen vår.

Håndverker ble hentet inn for å lappe nederste del av fasade for å hindre at frost og vann kommer inn i bygget, styret har forsøkt å unngå å gjøre større investeringer i dette arbeidet i påvente av å avklare når en fasade oppgradering eventuelt vil gjennomføres.

### **Avfallshåndtering**

Styret endret på antall ganger avfallsdunkene i søppelskurene tømmer pr. Uke fra 3 til 2, noe som bidrar til god besparelse.

Det er stadig noen som velger å kaste "ALT" i søppeldunkene, det er tydelige føringer på hva som er restavfall, papp, glass/hermetikk, pant og annet.

Vi ber alle om å lære disse forskjellene, for både miljøet sin skyld, men og for at vi kan holde våre kostnader med avfallshåndtering så langt nede som mulig.

### **Rør**

I løpet av sommeren fikk vi omsider avsluttet det berømte asbest-prosjektet, takk for at alle viste tålmodighet, og omsider tilrettela for at jobben kunne gjøres.

Dette høres for mange ut som en selvfølge, men vi sliter med at det er noen individer som er særdeles vanskelige å få tak i, som ikke gjør som de blir bedt om etc. Det koster oss alle tid og penger.

Styret gjennomførte en del opprydding med både leverandør og underleverandør, og vi kan konkludere med at de to selskapene trolig ikke vil arbeide sammen igjen..

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

### **Dugnad**

Det er veldig gøy å se at det er en del som møter på dugnader som vi arrangerer på våren og høsten.

Vi rekker å gjøre mye jobb både inne og ute.

Dessverre så ser vi at mange av de mest lojale oppmøtte de senere årene har flyttet ut de siste årene, men desto hyggeligere å se at nye andelseiere stiller opp!

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

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

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

### **Uteområder**

Selv om det er pågående arbeid og ute, så ble disse bevisst blitt nedprioritert i 2023 for å forsøke å spare penger.

Selv om vaktmester rekker mye, så går det gjerne en full arbeidsdag på å klippe plenene våre, når vaktmester kun arbeider 50% og gresset helst bør klippes ukentlig, så blir det en vurdering for å prioritere ressurser.

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

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

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

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

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

### **Vedlikeholdsplaner.**

Ny vedlikeholdsnøkkel bestilt

Styret ønsker å få på plass et system for mer langsiktig planlegging av vedlikeholdsarbeidet.

Tidligere vedlikeholdsnøkkel via OBOS prosjekt opplevde vi som manglende, og vi har nå funnet muligheten til å få utarbeidet en ny (gratis) vedlikeholdsnøkkel som forhåpentligvis er litt bedre.

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

### **Energikartlegging - Fasade og vinduer**

Den tidligere vedlikeholdsplanen var som nevnt litt manglende.

Over tid har vi bedt diverse eksperter på forskjellige fagfelt komme på befaring for å gi oss mer detaljerte oppgaver å fokusere på.

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

## **Oppsummering av energikartlegging og byggteknisk tilstandsvurdering**

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

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

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

### **Energikartlegging**

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

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

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

### **Byggteknisk tilstandsvurdering**

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



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

### **Styrets vurdering og videre arbeid**

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

Det er ikke konkludert hvorvidt utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører må gjøres samtidig som en eventuell utskifting av fasaden.

Videre fremdrift er at styret har samtaler med aktuelle selskap som kan lede arbeidet med et forprosjekt som vil påbegynnes utover 2024.

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

### **Diverse oppgaver.**

Den største delen av styrets arbeid har som alltid godt med til kommunikasjon.

Eposter og meldinger på diverse plattformer, telefoner til alle døgnetstider (noe vi gjerne unngår i fremtiden), og direkte dialog.

Mengden på klager fra andelseiere om naboer har heldigvis roet seg betraktelig nå som vi har lagt pandemien litt bak oss, men vi ser det stadig er noen som velger å ikke sette seg inn i/følge husordensreglene. Det frustrerer mange.

Spesielt ofte er dette tilfellet når leiligheter leies ut, eller oppussing gjennomføres.

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

Videre er det fortløpende kommunikasjon med forretningsfører, leverandører, leietakere, mulige kjøpere av eiendommer som ligger ute, og eiendomsmeglere som bistår i salgsprosesser.

Spesielt verdt å nevne så har styret de siste årene måtte bruke mengder tid på andelseiere som (mot intensjonen av borettslag som eierform), forsøker å finne alle smutthull for å tjene penger på eiendommen fremfor å selv bo her.

Det finnes forsøk på misvisende kommunikasjon, manglende dokumentasjon og regelrett juks, noe som dessverre går utover borettslagets ressurser.

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

**Salg av andeler**

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

**Salgstall fra OBOS**

I 2023 ble det solgt 8stk leiligheter under 40kvm  
Laveste sum < 40m<sup>2</sup> - 3890000  
Høyeste sum < 40m<sup>2</sup> - 4290000

I 2023 ble det solgt 21stk leiligheter over 40kvm  
Laveste sum > 40m<sup>2</sup> - 4250000  
Høyeste sum > 40m<sup>2</sup> - 5400000

Til sammenligning ble det i 2022 solgt 29stk andeler og i 2021 solgt 40stk andeler.

**Vaktmester**

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

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### **Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak postene drift/vedlikehold og konsulentonorarer.

### **Resultat**

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

### **Disponible midler**

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### Forsikring

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

### Lån

Presidentgaten Borettslag har lån i OBOS-banken.

Lånet har månedlig forfall med flytende rente på 5,95 % pr 03.04.2024. Lånet løper til november 2030.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 5,3 % i 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Presidentgaten Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Presidentgaten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

|                                      | Note | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------------|------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    |      | <b>3 478 350</b> | <b>5 031 686</b>  | <b>3 478 350</b> | <b>3 082 174</b> |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>    |      |                  |                   |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   |      | 707 801          | -409 644          | 1 536 996        | 1 301 646        |
| Tilbakeføring av avskrivning         | 15   | 0                | 13 499            | 0                | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån     | 17   | -1 096 415       | -1 155 946        | -181 000         | -1 127 000       |
| Innsk. øremerk. bankkto              |      | -7 562           | -1 246            | 0                | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> |      | <b>-396 176</b>  | <b>-1 553 337</b> | <b>1 355 996</b> | <b>174 646</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    |      | <b>3 082 174</b> | <b>3 478 349</b>  | <b>4 834 346</b> | <b>3 256 820</b> |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

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

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

Oslo, 08.04.2024

Styret i Presidentgaten Borettslag



Ragnar Syltevik /s/

Astrid Musæus /s/

Jonas Christensen /s/

Kristina Hallanger Johansson  
/s/Ole Johannes Meling Skartveit  
/s/**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 8 462 228        |
| Forretningslokale                    | 448 202          |
| Leie                                 | 35 220           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>8 945 650</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Forretningslokale                    | -175 000         |
| Felleskostnader                      | -35 367          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>8 735 283</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Antenneleie                | 55 000        |
| Nettinnbetalinger          | 2 000         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>57 000</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte   | -252 742        |
| Påløpte feriepenger          | -25 780         |
| Arbeidsgiveravgift           | -88 134         |
| Yrkesskadeforsikring         | -1 467          |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-368 123</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

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

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -18 231         |
| Multiconsult Norge AS                          | -283 576        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-301 807</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt                 | -11 191           |
| Vann- og avløpsavgift         | -931 972          |
| Feieavgift                    | -128              |
| Renovasjonsavgift             | -748 116          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 691 406</b> |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

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

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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



**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 4 773         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 83 975        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>88 748</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|                                               |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS | -350 079        |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken          | -146 899        |
| Renter på leverandørgjeld                     | -243            |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                    | <b>-497 221</b> |

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1938

Gnr.225/bnr.58 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 801

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER****Gressklipper**

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Tilgang 2018                   | 67 500   |
| Avskrevet tidligere            | -67 499  |
| Avskrevet i år                 | 1        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> | <b>1</b> |

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|                                             |               |
|---------------------------------------------|---------------|
| Avsatt egenadel forsikring. Utbetalt i 2024 | 10 000        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>     | <b>10 000</b> |

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,80 %. Løpetiden er 20 år.

|                                    |            |                   |
|------------------------------------|------------|-------------------|
|                                    | -22 475    |                   |
| Opprinnelig 2010                   | 000        |                   |
| Nedbetalt tidligere                | 12 064 963 |                   |
| Nedbetalt i år                     | 1 096 415  |                   |
|                                    |            | -9 313 622        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> |            | <b>-9 313 622</b> |

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Opprinnelig                | -151 425        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-151 425</b> |

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Depositum (Telia)                 | -39 415         |
| Avsetning bomiljøtiltak           | -348 216        |
| Andre innskudd                    | -7 000          |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-394 631</b> |

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Forskuddstrekk                          | -11 889        |
| Skyldig arbeidsgiveravgift              | -10 209        |
| <b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b> | <b>-22 098</b> |

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Feriepenger                       | -25 780        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-25 780</b> |

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 151 425          |
| Pantelån        | 9 313 622        |
| Påløpte avdrag  | 90 150           |
| <b>TOTALT</b>   | <b>9 555 197</b> |

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

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 28 921 893        |
| Tomt          | 26 000            |
| <b>TOTALT</b> | <b>28 947 893</b> |

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

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

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

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



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

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 17 Selskapsnavn: Presidentgaten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Presidentgata 3 C, 0474 OSLO

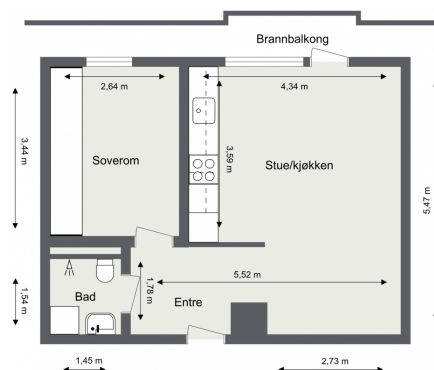
 OSLO kommune

 gnr. 225, bnr. 205

 Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m<sup>2</sup> BRA-i: 39 m<sup>2</sup>

Presidentgata 3 C- Lnr 311- 18477-24067  
4. Etasje



Var oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Befaringsdato: 08.05.2024

Rapportdato: 21.05.2024

Oppdragsnr.: 18477-24067

Referansenummer: PM6131

Autorisert foretak: Takstmann Kjetil Nilsen AS

Vår ref: Alice Brandwijk



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

Kjetil Nilsen

Uavhengig Takstingeniør

kjetil@takstpartner.no

959 30 920



# 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 straktiltak 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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse avleilighet nr 311 i Presidentgaten Borettslag

Leilighet beliggende i blokkens 4. etasje, bestående av entre, soverom, stue med åpne kjøkkenløsning og bad. Utgang til brann balkong fra stuen.

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt med vanlig brukslitasje. Originale tregulv på gulvene og malte flater på veggene.

Badet er flislagt på gulv og vegger. Det må alltid påregnes noe oppgraderinger/ overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.

HTH kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter.

Det må allikevel alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

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

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

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

Rombetegnelser tar ikke hensyn til om rom er godkjent hos Plan og bygningsetaten iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling à 2015, "Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Godkjente plantegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

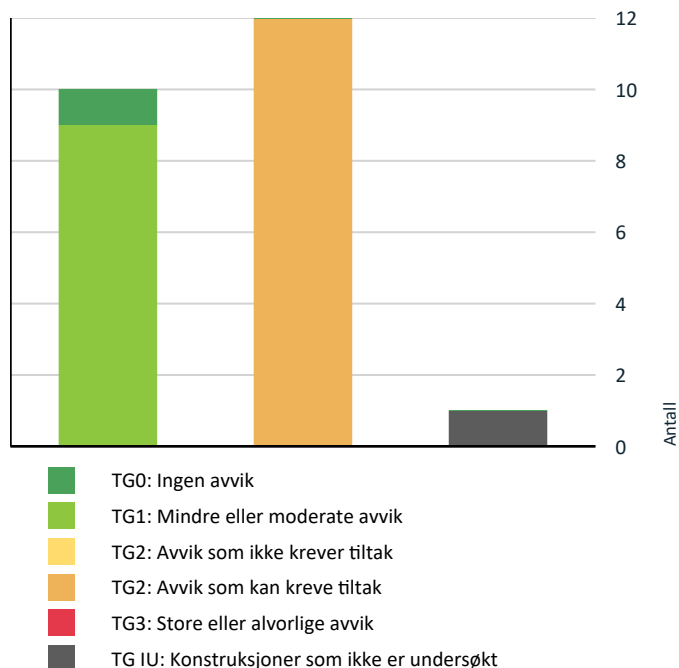
Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Dagens rominndeling avviker fra opprinnelige byggetekniske tegninger. Kjøkkenet er flyttet inn i stue stue. Opprinnelig kjøkken blir i dag benyttet som soverom.



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktidikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjelheter på gulv.

De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1939

### Tilbygg / modernisering

Modernisering      Flyttet kjøkken til stue og endret planløsning. 2014.  
Oppgraderte bad 2015.  
Malt overflater flere ganger i perioden, mest nylig i 2024.  
Slipt og lakkert tregulv - 2024.

## UTVENDIG

### Bygning, generelt

Boligblokk på 5 etasjer + kjeller  
Antatt fundamentert til fast grunn.  
Støpt kjellergulv. Bærende konstruksjoner i mur.  
Yttervegg: Utvendig teglsteinsfasader, fasader er pusset og malt, kun visuelt befart fra bakken.  
Saltak konstruksjon, trolig tekket med takstein. Ikke befart.

Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse og drenering trolig fra byggeår. Såle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet utover eventuelle visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.  
Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre.

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.  
Kjøper må forøvrig sette seg inn borettslagets/sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.  
Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets/sameiets bygningsmasse.

Varme og lydisolering er forutsatt utført i hh til byggeårets normer og krav. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.  
Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks VVB og andre elektriske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf. også innledende tekst i dette dokumentet som forklare mer om TG / tilstandsgrad).

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

Da dette er et borettslag med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold

### Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass. Malte karmer og lister.  
Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Normal funksjon på vinduene, noe justering kan forekomme. Det er kun foretatt stikk kontroll på funksjon av vinduene.

Innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne



# Tilstandsrapport

rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

**Årstall:** 1984

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon, men TG er gitt utfra alder/ gjenværende brukstid på glassene og overnevnte påviste avvik.

Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier, men de bør vurderes byttet.

For at vinduer skal få tilstandsgrad 0 eller 1 må disse skiftes. Dette er normalt sett borettslagets/sameiets sitt ansvar og kan evt. ikke gjennomføres uten styrets samtykke.

Overflatebehandling må påregnes

 **Dører**

Entredør fra Swedoor, B-30/ 35db tek.krav. Ukjent produksjonsår.

Innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

Normal funksjon på døren, noe justering på dør kan forekomme.

 **Balkongdør**

Balkongdør med 3 lags glass, Malte karmen og lister.

Innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten

Normal funksjon på døren, noe justering på dør kan forekomme.

**Årstall:** 1984

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Balkongdør synes å oppfylle tiltenkt funksjon, men TG er gitt utfra alder/ gjenværende brukstid på glassene og overnevnte påviste avvik.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier, men dør bør vurderes byttet.

For at balkongdør skal få tilstandsgrad 1 må denne skiftes. Dette er normalt sett borettslagets/sameiets sitt ansvar og kan evt. ikke gjennomføres uten styrets samtykke. Overflatebehandling må påregnes

 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Utgang til brannbalkong fra stuen.

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

# Tilstandsrapport

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde på balkong er målt til 93cm fra gjeldene gulv og faller dermed utenfor dagens forskrift.

Rekkverkshøyde på 0,93 m og nivåforskjell til bakkeplan på ca 9,3m.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:

- (3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
  - b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales endring av høyde på rekkverk ihht sikkerhet.

Brannbalkongene er fellesareal og det er kun borettslaget som kan gjøre evt endringer på balkongrekkverk.

Info om rekkverk er gitt pga sikkerhet.

## INNVENDIG

### Overflater

Overflater gulv består av: Eldre/originale tregulv.

Overflater vegger består av: Malte flater.

Overflater himling består av: Malte flater.

Overflater har noe bruksslitasje, men fungerer helt fint. Oppgraderes etter eget behov.

Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte.

Normal slitasje på parketten, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppforet tregulv, det er gjort hull i tregulvet under kjøkkeninnredning til elektriske tilkobling til kjøkkenet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier. Gulvene fungerer fint med dette avviket men det er 2 hull i gulvet som bør tettes om kjøkkenet fjernes.

Overflatebehandling/utbedring av gulvet må påregnes for å kunne få tilstandsgrad 1.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i armert betong.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.

Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Kontroll er utført i stue/kjøkken og soverom.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner, samt bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke tatt hensyn til kosmetiske forhold, men selve konstruksjonselementet som er observert.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Stue/kjøkken:

Det er målt høydeforskjell på ca 3mm gjennom hele rommet og målt ca 2mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Soverom:

Det er målt høydeforskjell på ca 6mm gjennom hele rommet og målt ca 6mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

# Tilstandsrapport

## Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra eier på sikring av boligen mot radon. Det er ikke kjent for takstmannen om bygget er sikret med radonsperre eller andre tiltak.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "usikker" aktsomhetsgrad. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken.

I boligblokker skal boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over, måles. En tradisjonell førsteetasje har per definisjon alltid bakkekontakt, selv om det er kjeller/krypkjeller under. For å kunne lukke avviket så må det foretas radonmålinger, enten i privat regi eller i regi av sameiet/borettslaget. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.

Link til radonkart <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

## Innvendige dører

Innvendige hvite slette dører med hvitmalte karmen og lister.

Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier, men dører bør vurderes byttet. Utbedring av nevnte avvik må utføres for å få tilstandsgrad 1

## Andre innvendige forhold

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen. Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

## Fast inventar

Skyvedørsgarderobe på soverommet.

## VÅTROM

### 4 ETASJE > BAD

#### Generell

Bad er oppusset i 2000 i regi av borettslaget med nye overflater, membranløsninger, sluk, røropplegg, innredning og sanitærutstyr. Nye fliser på gulv og vegger i 2015 iflg eier.

Oppgitt søknadstidspunkt i rammetillatelse er hentet fra Plan- og bygningsetaten og er lagt til grunn for vurderinger som er gjort på baderommet. Det foreligger ingen digitale filer tilgjengelig på saksinnsyn i Oslo kommune, det er søkt om tillatelse av tiltak i 1998. Badene er trolig prosjektert etter TEK 97-2010, og som er lagt til grunn for vurdering av badet. Badegulv er lagt på nytt i 2015 og takstingeniøren legger TEK 2010 til grunn for vurdering av badegulvet.

Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\ettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen.



# Tilstandsrapport

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

Det foreligger ferdigattest på baderomsarbeidene. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.  
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.  
Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

Årstall: 2000

Kilde: Offentlig informasjon

## 4 ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Overflate vegger består av: Fliser. Det opplyses fra eier om at det er lagt flis på flis i 2015. Det ble ikke gjort noe med selve konstruksjonen under nye fliser.

Overflate himling består av: Malte flater med innfelte downlights  
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Dør til badet er plassert i våtsone, men det er montert dusjvegger rundt dusjsone.

Dusjnisse på bad har en definert våtsone som er på min. 1 m. ut på hver side utenfor dusjnisse. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tiltak for utbedring av registrert avvik dør står for nærme dusjsone er vanskelig å gjøre noe med pga rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing

## 4 ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Flislagt gulv og gulvvarme fra 2015 iflg eier.

Gulvet fremstår med normal funksjonalitet, og fall mot sluk. Det er på badegulvet målt høydeforskjell fra gulv ved dør til overkant slukrist. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er målt fall på ca 10mm fra gulv ved dør til hovedsluk med en avstand på ca 68cm.

Fallforhold på badegulv anses som ivaretatt. Det ble registrert noen små avvik jmf preaksepterte løsninger, men funksjonskravet er ivaretatt og takstmannen legger dette til grunn for vurdering rundt fallforholdene.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon.

#### TEK-10 § 13-20

##### Preaksepterte ytelser

1.For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a.Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b.Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsone. Våtrommets

# Tilstandsrapport

vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2.I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a.Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

## Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad settes på grunn av manglende høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel på gulv iht. forskrift. Badegulv med manglende oppbrett på 25mm kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Det er målt 10 mm fra sluk til topp gulvflis ved dørterskel.

Terskellist er ikke fjernet på befaringen og mulig banemembran er trukket opp mot dørterskel. Dørterskel står ca 10mm opp fra badegulvet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier, men det må hensyntas påviste avvik.

For å få endret tilstandsgrad må høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig til topp membran ved terskel på minimum 25 mm bygges om. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig høydeforskjell.

## 4 ETASJE > BAD



### Sluk, membran og tettesjikt

PVC-sluk m/klemring og synlig slukmansjett/membran i sluk, ikke synlig membranoppbrett ved terskel eller på vegger. Det er uvisst for takstmann om det er benyttet

og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på veggene, det anbefales ytterligere undersøkelser.

Det foreligger et garantibevis på gulvmembran fra A-Membran AS, datert 03.03.2015 der det fremkommer at det er benyttet Sarnafil G-411 11,5mm banemembran i gulvet, samt det foreligger bilde.

Plast hovedsluk er plassert i dusjsone, det er ikke hjelpesluk på badet.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekkliste fra utførende håndverker eller uavhengig kontroll våtrom. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt på vegger vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320.

Synlig membran under klemring i sluket, ikke synlig membran på vegger eller andre bakenforliggende konstruksjoner.

Det er uvisst for takstmann om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på bad/wc, det anbefales ytterligere undersøkelser.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll, prosjekteringsplan/kontrollplaner eller lignende.

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

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll/dokumentasjon skal være gjennomført og godkjent er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven. Ferdigattest datert 11.09.2000. fra Plan og Bygg Oslo foreligger. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er ivarettatt.

## Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av:

Det er ukjent/uvisst for takstmannen om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på våtrommes vegger, da det ikke foreligger noen dokumentasjon på dette. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Levetid smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Installerer av tett dusjkabinett anbefales.

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

# Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak vurderes å være nødvendig, men man må være klar over membranens alder.

Det anbefales alltid bruk av et tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk på eldre bad for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger. Det må påregnes oppgraderinger av sluk, membran og tettesjikt til dagens krav for våtrom.

## 4 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad består av inn-utadslående dusjvegger, servant m/underskap, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Normal god funksjon på innredningen.

## 4 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil i himling til luftekanal og tilluft under dørblad til bad/wc.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn standardens strenge krav til mekanisk avtrekk på våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Standardens strenge krav til mekanisk avtrekk fra våtrom lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslag/sameier ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg.

Eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på våtrommet.

## 4 ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisse og tilstøtende rom iht. forskrift til avhendingslova på grunn av tilliggende veggkonstruksjoner i mur

Ingen andre synlige tegn til fukt på befaringsdagen.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Det er mur/betong i veggene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## 4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

HTHl kjøkkeninnredning med hvite profilerte fabrikk-lakkerte fronter, heltre benkeplate m/fliser over, enkel oppvaskkum, ventilator med kullfilter og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrert komfyr med induksjon steketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det er montert komfyrvakt over steketoppen og lekkasjestopper i kjøkkenbenken.

Normal bruksslitasje på kjøkkeninnredning.

## 4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte med kullfilter over steketoppen.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad settes på bakgrunn standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator over kokesone.

- Forsert avtrekk vil si mekanisk avtrekk ut av vegg, eller over tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslaget/sameiet ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg.

Eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på kjøkkenet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

#### Kjøkken:

Vannrør av typen rør-i-rør system med flexitslanger til blandebatteri, samt plast avløpsrør i kjøkkenbenken. Vannrør ligger skjult i vegg.

Rør-i-rør vannsystem er ikke komplett med vannskap, kun vannrør med utenpåliggende varerør.

#### Bad:

Synlig forkrommet vannrør på vegg.

Tilstandsgrad er kun vurdert på synlige vannrør i leiligheten.

Stoppekraner for kjøkken er lokalisert som balofiks på vannrør i inspeksjonluke på soverommet (tidligere kjøkkenet) og funksjonstestet.

Stoppekraner for bad/wc er lokalisert som balofiks på vannrør på bad/wc og funksjonstestet.

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Rør-opplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rør-anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

### ! TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i borettslaget/sameiet

# Tilstandsrapport

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

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Det er naturlig å tro at det meste av avløp til bad og kjøkken er byttet i forbindelse med oppussingen i 2000 og 2014, men at hovedstamme til avløp er av eldre og ukjent dato.

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

Avløpsrør og soil antas å være fra byggeår da det ikke er utført noen felles utskiftning av dette i regi av borettslaget.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Info gitt av eier som er styreleder:

- Soil rør er tatt i forbindelse med VVS.

- i 2017 gjennomførte borettslaget en rørfornyning med "strømpe" på de større rørene rundt her.

## Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med klaffventil i yttervegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt talfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Referanse for setting

av tilstandsgrad for boligventilasjon er satt til byggeår og dagens krav er ikke videre vurdert.

## Andre installasjoner

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarmeanlegg m/radiatorer og gulvvarme på bad/wc.

Varmeanstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre radiatorer med åpne vannrør langs veggen.

Radiatorer og rørøpplagg til disse er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er begrenset/usikker restlevetid.

Tilstandsgrad settes grunnet alder på radiatorer og røranlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eldre varmekilder må utbedres/byttes for at tilstandsgrad skal kunne endres.

Det er viktig å følge med på evt lekkasjer fra eldre radiatorer og koblinger.

## 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 forenklete 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.*

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold

# Tilstandsrapport

til gjeldende regelverk.

Opplysninger om det elektriske anlegget er gitt av eier.

Sikringsskap med automatsikringer. Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

Det elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Opplysninger om det elektriske anlegget er gitt av eier. Spørsmål vedrørende elektroinstallasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Utbedringer på el-anlegget må allikevel påregnes da el-anlegg har en generell levetid på 20-30 år.

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.

**1939 Installert i byggeåret.**

**I forbindelse med flytting av kjøkken og forberedelse for oppgradering av bad byttet jeg ut sikringsskapet samt la opp nødvendige kurser for nye standard på f.eks stekeplate. Dette var i Desember 2014. Jeg har all dokumentasjon i fysisk format.**

**Opplyst av eier**

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

**Ukjent Det som er utført av elektrisk arbeid i eiers botid opplyses å være utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet**

**Ukjent for takstmannen. det foreligger ingen dokumentasjon.**

**Eier er ikke kjent med hva som er gjort tidligere i leiligheten.**

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

**Ja Det foreligger samsvarserklæring fra Norges Energi Systemer AS på følgende: Ny installasjon på bad.**

**Ingen øvrige samsvarserklæringer er fremvist til takstingeniøren.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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 Opplyst av eier**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei Opplyst av eier**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende samsvarserklæringer/dokumentasjon på alt av det elektriske anlegget i leiligheten etter 1999.**



# Tilstandsrapport

Det foreligger samsvarserklæringer på noe av det elektriske arbeider som er gjort i leiligheten etter 1999, se punkt 4.

## Generell kommentar

Møbler og inventar er ikke flyttet på befaringen og alt elektrisk anlegg er derfor ikke besiktiget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringdagen.

Takstmannen kan ikke vurdere det elektriske anlegget i sin helhet og takstmannen anbefaler alltid en generell utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker.

Det elektriske anlegget er ukjent for takstmannen og det anbefales en generell kontroll av anlegget.

Det elektriske anlegget i leiligheten er av eldre og nyere dato.

Det foreligger ingen rapport på hele det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Dette er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.

## 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 forenklete 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.*

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor.

Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarslere.

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

**Nei Det ble fremvist håndslukkeapparat på befaringen**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet**

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

**Nei Det er montert batteridrevet røykvarsler i leiligheten**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Ukjent Røykvarslere er ikke funksjonstestet**

# 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

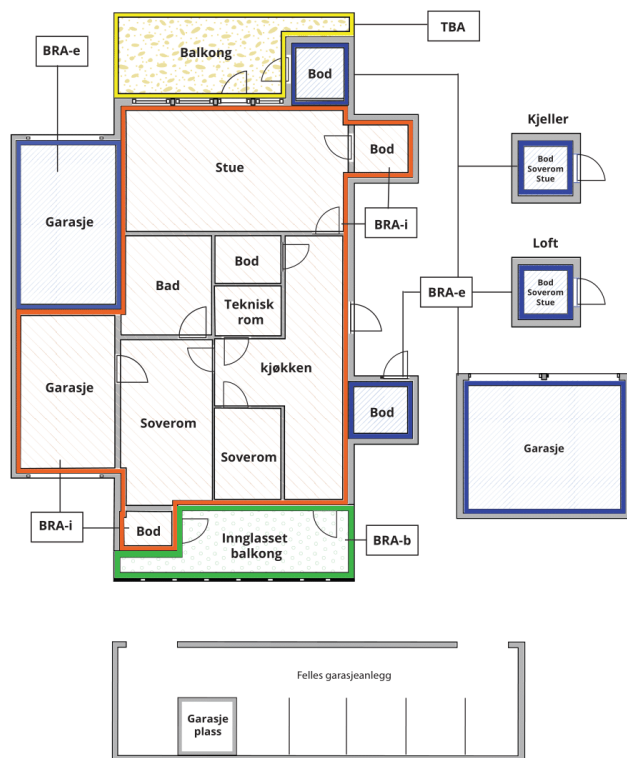
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar |
| 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasst balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 4 Etasje       | 39                            |                             |                           | 39  |                                 |                             | 39              |
| Loftsbod       |                               | 4                           |                           | 4   |                                 |                             | 4               |
| Kjellerbod     |                               | 2                           |                           | 2   |                                 |                             | 2               |
| <b>SUM</b>     | <b>39</b>                     | <b>6</b>                    |                           |     |                                 |                             | <b>45</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>45</b>                     |                             |                           |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasst balkong (BRA-b) |
|------------|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 4 Etasje   | Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Bad |                             |                           |
| Loftsbod   |                                      | Bod                         |                           |
| Kjellerbod |                                      | Bod                         |                           |

### Kommentar

Leiligheten er målt til 38,5m<sup>2</sup> og avrundet opp til 39m<sup>2</sup>

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2023

Sjakt i tilknytning til bad er i den forbindelse hensyntatt i arealberegningen.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca 3,9m<sup>2</sup> som er avrundet opp til 4m<sup>2</sup> BRA-e i rapporten og 1 loftsbod med gulvareal på ca 6,1m<sup>2</sup>. Det er skråtak i loftsboden. Deler av loftsbod har ikke målbart areal grunnet skråtak/takhøyde, målbart BRA-e i loftsboden er målt til 2,4m<sup>2</sup> som er avrundet til 2m<sup>2</sup> i rapporten.

Disposisjonsrett på bodene er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Bod er fremvist av eier for oppmåling av areal BRA-e. Boder i borettslag/sameiet er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget/sameiet kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten.

Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

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."

### Lovlighet



## Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

**Kommentar:** Godkjente plantegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Dagens rominndeling avviker fra opprinnelige byggetekniske tegninger. Kjøkkenet er flyttet inn i stue stue. Opprinnelig kjøkken blir i dag benyttet som soverom.

## Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

## Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Se kommentarer tilbygg/modernisering

## Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:** Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.

Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Ellers er ikke brannskille mot nabo eller på loft videre vurdert.

## 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 39         | 0          |

## Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Forskrift Tryggere bolighandel § 2-20.Oppmåling av areal.

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal (BRA), i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. Den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).

Det er altså kun nødvendig å oppgi hvor mange kvm P-ROM og S-ROM det er i en bolig, og ikke hvilke rom det gjelder.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 08.5.2024 | Kjetil Nilsen   | Takstingeniør |
|           | Ragnar Syltevik | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 225  | 205  |      | 0    | 2970.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Presidentgata 3 C

### Hjemmelshaver

Presidentgaten Borettslag

### Kommentar

Borettslaget omfatter også bruksnr. 208 - 397 - 58 - 59

## Andelsobjekt

| Boligselskap                     | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører            | Eier av adkomstdokumenter |
|----------------------------------|-----------|-----------|-----------------------------|---------------------------|
| 311/PRESIDENTGATEN<br>BORETTSLAG | 948322358 | 311       | OBOS på tlf. 22 86 55<br>00 | Syltevik Ragnar           |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

36

## Eiendomsopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Borettslaget består av 231 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Presidentgaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322358, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

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

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området, med tilhørende næringsfunksjoner.

Leilighet beliggende i blokkens 4. etasje, bestående av entre, soverom, stue med åpne kjøkkenløsning og bad. Utgang til brann balkong fra stuen.

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Originale tregulv på gulvene og malte flater på veggene.

Badet er flislagt på gulv og vegger. Det må alltid påregnes noe oppgraderinger/ overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.

HTH kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod, samt bruk av fellesarealer.

Gateparkering etter stedets regler.

Vanlig gateparkering etter stedets regler

Ombygget leilighet. Opprinnelig kjøkken er flyttet inn i stuen. Opprinnelig kjøkken blir i dag benyttet som soverom og er omtalt som soverom i rapporten.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dagens rominndeling avviker fra opprinnelige byggetekniske tegninger.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ha med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt om det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

## Forsikring

| Selskap            | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------|----------|------|----------------|--------------|
| IF skadeforsikring | 589183   |      |                |              |

### Kommentar

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



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse           | Dato | Kommentar                                      | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------|------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring         |      | Tilsendt på mail                               | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Megler                |      | Pr tlf & mail                                  | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no      |      | Elektronisk utgave                             | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Eier                  |      | Eier påviste og ga opplysninger på befaringen. | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Tegninger             |      | Tilsendt på mail                               | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Årsberetning/regnskap |      | Tilsendt på mail                               | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Kundeskjema           |      | Tilsendt på mail                               | Gjennomgått | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PM6131>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# 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.

## 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 én 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 én 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 én 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 én 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).

#### **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 karmen.

(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 insekter 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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 en 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 besluttet 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtrædende 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 besluttet 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.





Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Meglerfirma                                                                       | Sagene & Bjølsen<br>Eiendomsmegling AS                              | Oppdragsnr.                       | 15240124                |
| Adresse                                                                           | Presidentgata 3C                                                    |                                   |                         |
| Postnr.                                                                           | 0474                                                                | Sted                              | Oslo                    |
| Er det dødsbo?                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      |                         |
| Salg ved fullmakt?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                |                         |
| Når kjøpte du boligen?                                                            | 2014                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 9 år<br>5 måneder       |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? |                                                                     | IF skadeforsikring                | Polise/avtalenr. 589183 |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Ragnar                                                              | Etternavn                         | Syltevik                |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

HM rør + A-membran AS + Norges Energisystemer AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt gulv (+membran), flis på flis på veggene, montering av nye møbler, oppsett for vaskemaskin, monterte inbygningssisterne over membran på vegg. + ny strøm

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

HM rør AS + A-membran AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skiftet klemring i sluk, + montering av ny membran

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

har fysisk dokumentasjon

##### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Rørleggersentralen AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Kontrollerer borettslagets vann/rør/fyring årlig og setter opp en tiltaksplan som de sammen med styret vurderer og handler på fortløpende.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Det var vann på gulv 4-5?() år tilbake, etter et større lekkasje, i forbindelse med rørfornyngfor varmeanlegget, mellom fyrrommet (Oscar Braatens gt 26) og Presidentgata 3, i 2020 ble lekkasjen utbedret. og det har vært tørt siden.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?  
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Opak, Rasfare.no etc etc.  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: På 10 år så blir det påløpende småjobber gjennom diverse aktører i et større borettslag. Eksempler er montering av snøfangere på tak, mindre mure jobber på tak og nederst på vegger for å forhindre at fukt trekker inn i bygget etc. Ingen større arbeider.
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.  
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Norges Energi Systemer AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Iløpet av 10 år i et borettslag endrer en del seg, med mange forskjellige aktører. Største endringene som har påvirket denne leiligheten er bytte til LED lamper med sensor i trapper og i kjellere. For det elektriske i leiligheten har større arbeider blitt gjort, hele sikringsskapet byttet ut og stort sett alt av "eksterne ledninger" trekt på nytt i forbindelse med oppussing. arbeid da via Norges Energi Systemer AS
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar For deler av anlegget i forbindelse med oppussinger i 2014/2015, kun fysiske kopier
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar For borettslaget så tas det årlige stikkprøver som en del av HMS strategien.
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.  
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er ikke foretatt.

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Styret i borettslaget utarbeider stadig rapporter og vedlikeholds nøkler i borettslaget

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Dette er ikke et forslag til vedtak da det vil gå under kategorien vedlikehold. Det vil trolig gjennomføres et prosjekt med nye vinduer og muligens fasade i fremtiden. Et energi kartleggingsprosjekt avdekket at vinduene ikke bare har utlevd sin tiltenkte levealder, men at et bytte og vil kunne bidra til å redusere kostnader for fyring. Styret planlegger et forprosjekt høsten 2024 for å identifisere mulige løsninger og leverandører, samt vurdere om fasaden bør tas samtidig eller utsettes.

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar mener å huske at en leilighet i en av de andre blokkene hadde noen observasjoner av dette noen år tilbake, men det er ikke et kjent problem i borettslaget, og ikke i leiligheten.

**TILLEGGSKOMMENTAR**

Etter flytting av kjøkken, er det under kjøleskap/benk åpning i gulv for gjennomgang av kabler, åpning er ikke tettet.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:<br><a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a> | Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:<br><a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer. |
| <input type="checkbox"/>            | Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <input type="checkbox"/>            | Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |





# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Alice Brandwijk  
PRESIDENTGATA 3C

Dato: 03.05.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86490364  
7790947

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 205

Vi viser til bestilling av 20240503 for PRESIDENTGATA 3C.

### GNR. 225 BNR. 205

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.03.1938.

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

**2981 m<sup>2</sup>**

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



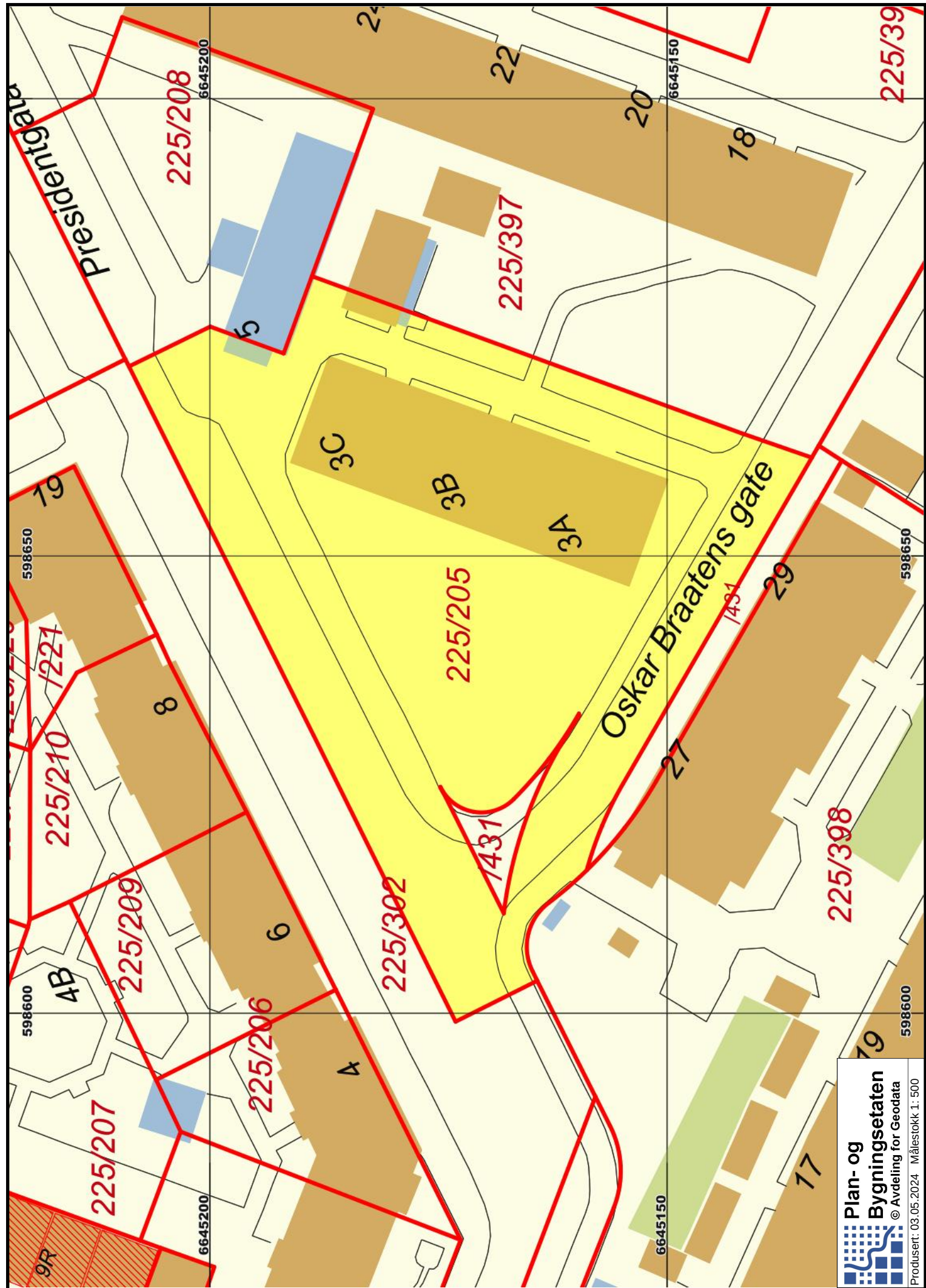
**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Sagene og Bjølsen Eiendomsmegling AS  
EIE Ullevål & Sagene v/Alice Brandwijk  
Maridalsveien 154 A, 0461 OSLO  
E-post: WM264\_3002822@usermail.webmegler.no

7790946

17/311 04.05.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.05.2024.

Boligselskap: 17 Presidentgaten Borettslag  
Organisasjonsnr: 948.322.358  
Andelseier: Ragnar Syltevik  
Leieobjektnr: 311  
Adresse: Presidentgata 3 C, 0474 OSLO  
Andelsnummer: 36  
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. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

### 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 spesifisering, 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.
- Det hører 1 loft og 1 kjellerbod til hver leilighet
- Bredbånd (fiber) opptil 1000 MB er inkludert. TV-tjenester må skaffes og betales av andelseier selv.
- 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

### Selskapets totale lån og vilkår:

| Lånenr                 | Type | Restsaldo   | Restløpetid | Term<br>pr. år | Avdr.frihet<br>til og med | Type<br>rente | Rente |
|------------------------|------|-------------|-------------|----------------|---------------------------|---------------|-------|
| * OBOS01-98208202839 A |      | 8.852.903,- | 6 år 7 md.  | 12             |                           | Flyt          | 5,95% |

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 2.800,- pr. md.

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

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

| Ligningsverdi fås på ligningskontoret | Innberetnings- pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld    |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------|
|                                       | 338,-                             | 1.900,-                       | 31.352,-     | 35.647,- |

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| Lånenummer           | Restsaldo | Kapital- kostnader |
|----------------------|-----------|--------------------|
| * OBOS01-98208202839 | 33.588,-  | 520,-              |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 34.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024

### 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](mailto: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](mailto: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/Ragnar Syltevik Presidentgata 3 C, 474 OSLO, e-post: [ragnar@syltevik.com](mailto:ragnar@syltevik.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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

|                                         |    |         |
|-----------------------------------------|----|---------|
| Eierskiftegebyr                         | kr | 6.385,- |
| Innmelding i OBOS                       | kr | 500,-   |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 7.981,- |

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://nye.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 prisangivelse. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto: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 md. 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,-

### 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](mailto: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 overtagelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres 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.

- 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).

### 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](mailto: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](mailto: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. 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.**

| Type gebyr                                                                                                   | Beløp      | Betales av:                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten<br>Selger/kjøper(avtalefrihet)<br>(dersom forkjøpsretten ikke benyttes)     | Kr 7.981,- | Selger/kjøper(avtalefrihet)   |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett<br>(dersom forkjøpsretten benyttes)                                         | Kr 7.981,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr                                                                                              | Kr 6.385,- | Selger                        |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.<br>Første gangs utlysning (innen et år etter 1.<br>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.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

**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 borettslaget 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:

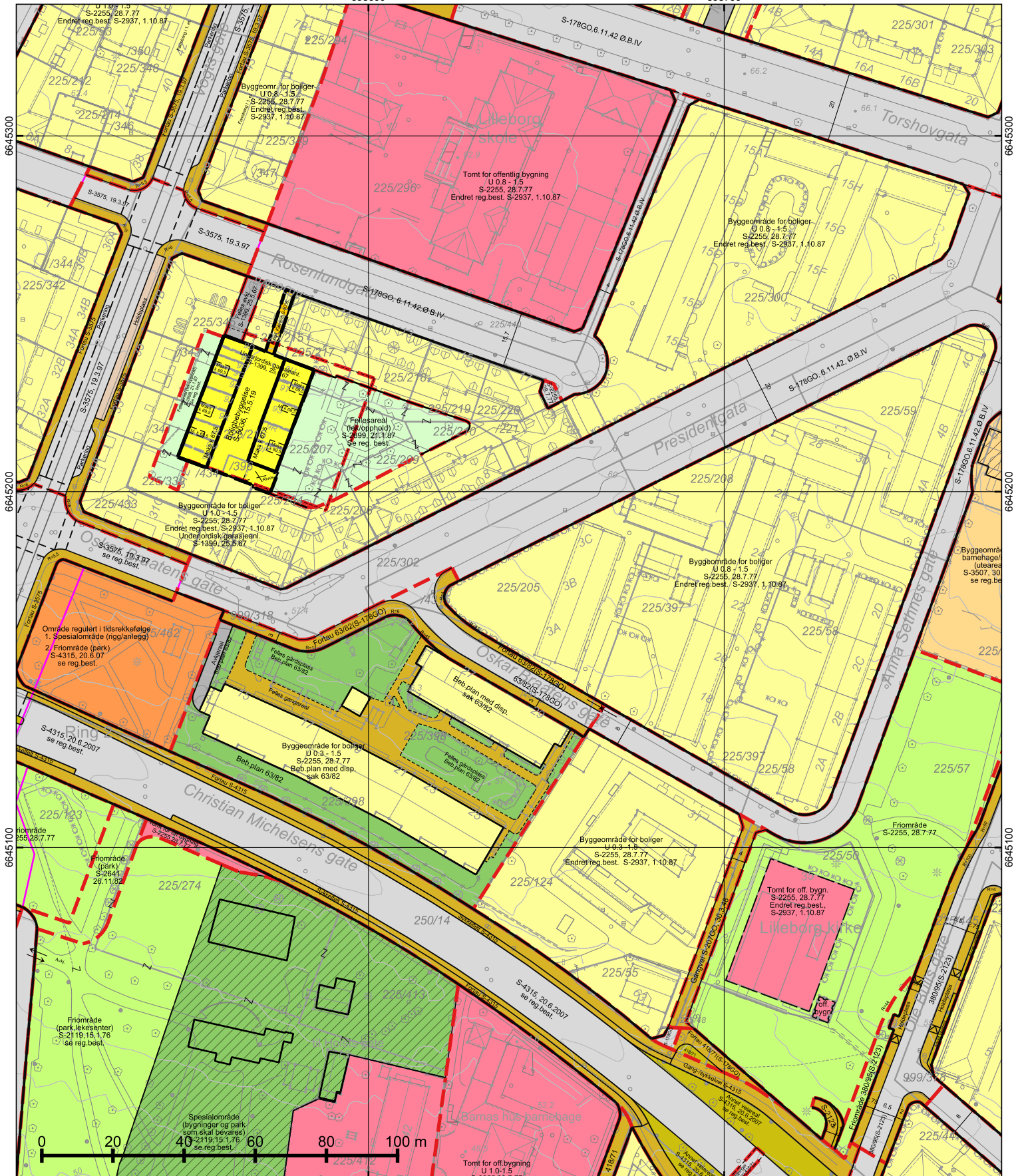
\_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift

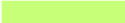
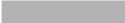
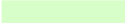
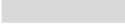
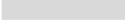
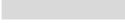
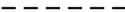


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>Oslo</div></div>                                                                                                                                                                                   |  | <div>Reguleringskart</div>                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | <div>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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</div> <div>Se tegnforklaring på eget ark</div> |
| <div>Dato: 03.05.2024</div> <div>Bruker: FME</div> <div>Målestokk 1:1000</div> <div>Ekvidistanse 1m</div> <div>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</div> <div>Høydereferanser</div> <div>- Reguleringsplan: Se reg.best.</div> <div>- Bakgrunnskart: NN2000</div> <div>Originalformat: A3</div> |  | <div><div><div>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</div><div>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</div><div>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</div><div>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</div></div></div> |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <div>PlottID/Best.nr: 130081/ 86490364</div>                                                                                                                                                                                                                                                    |  | <div>Deres ref.: 14617/WM264_3000119_3002822</div>                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <div>Adresse: PRESIDENTGATA 3C</div>                                                                                                                                                                                                                                                            |  | <div>Kommentar:</div>                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <div>Gnr/Bnr: 225/205</div>                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

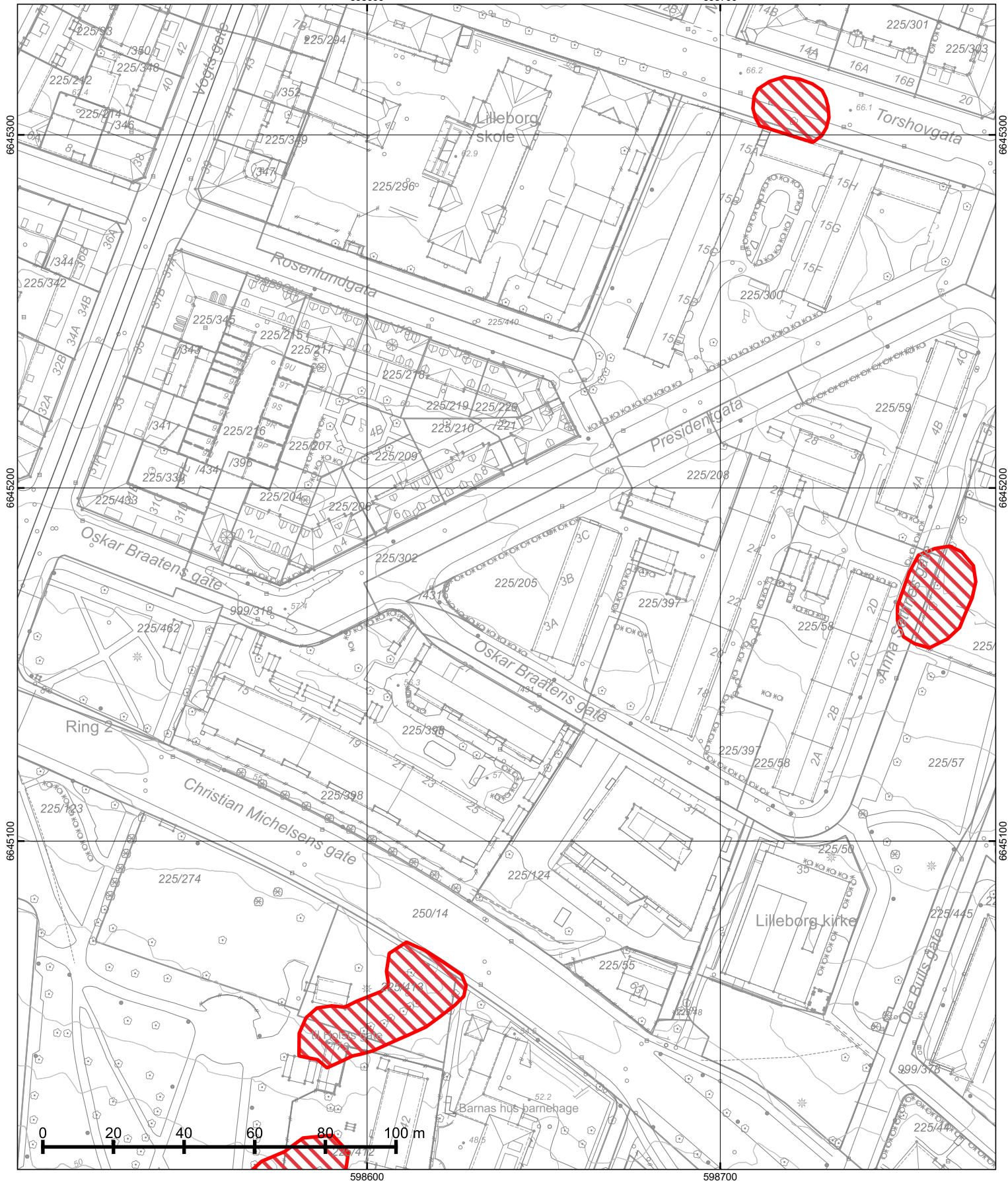
## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|                                                                                    |                                                                 |                                                                                   |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|    | 40 - Friområde/park                                             |  | Oppheving av eiendomsgrense |
|    | 70 - Felles avkjørsel                                           |  | Inn-/utkjøring              |
|    | 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                                                    |                                                                                   |                             |
|    | 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi                            |                                                                                   |                             |
|    | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei                                 |                                                                                   |                             |
|    | 330 - Parkering/utfartsparkering                                |                                                                                   |                             |
|    | 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.                       |                                                                                   |                             |
|    | 936 - Regulert fotgjengerovergang                               |                                                                                   |                             |
|    | 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 - Formålvavgrensning                                        |                                                                                   |                             |
|  | 930 - Reguleringslinje                                          |                                                                                   |                             |
|  | 936 - Regulert fotgjengerovergang                               |                                                                                   |                             |
|  | Formålgrense                                                    |                                                                                   |                             |
|  | Foreløpig plan                                                  |                                                                                   |                             |
|  | Plangrense (gammel lov)                                         |                                                                                   |                             |
|  | Plangrense (ny lov)                                             |                                                                                   |                             |
|  | RpRegulertHøyde                                                 |                                                                                   |                             |
|  | Bygningens avgrensning i beb. plan                              |                                                                                   |                             |
|  | Bygg, kulturminner mm. som skal bevares                         |                                                                                   |                             |
|  | Bebyggelse som inngår i planen                                  |                                                                                   |                             |
|  | Bebyggelse som forutsettes fjernet                              |                                                                                   |                             |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)                          |                                                                                   |                             |



598600

598700



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 03.05.2024

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: 130081/ 86490364

Adresse: PRESIDENTGATA 3C

Gnr/Bnr: 225/205

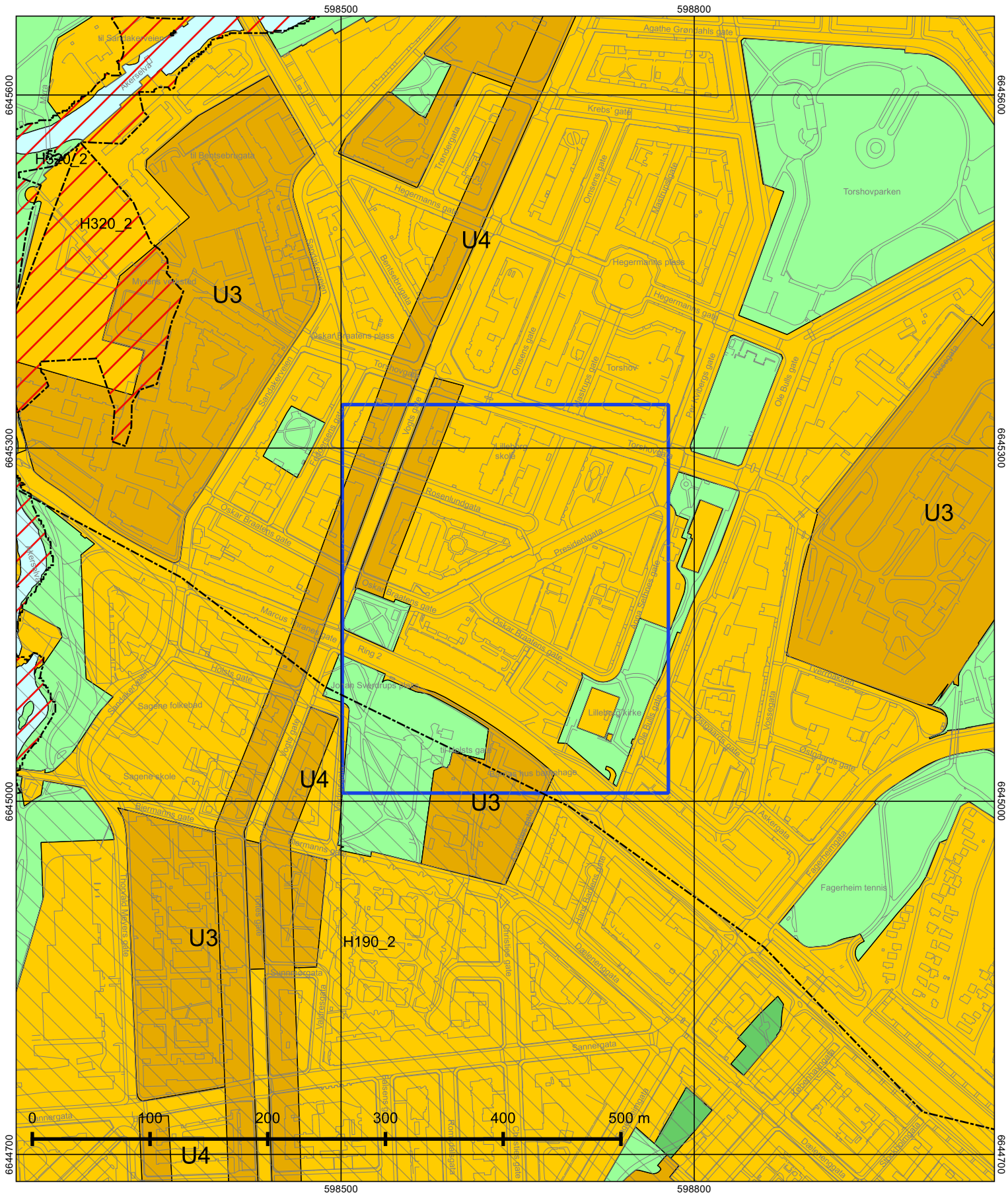
Deres ref.: 14617/

WM264\_3000119\_3002822

Kommentar:

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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 03.05.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 130081/86490364

Deres ref.: 14617/

## 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>

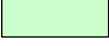
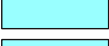
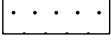
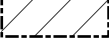
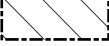
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

|                                                                                     |                                            |                                                                                     |                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|    | Farled                                     |    | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
|    | Fjernveg (tunnel)                          |    | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
|    | Fjernveg                                   |    | Bane, eksisterende                                        |
|    | Markagrense                                |    | Havn, eksisterende                                        |
|    | Plangrense                                 |    | Havn, fremtidig                                           |
|    | Sporveg (tunnel), fremtig                  |    | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
|    | Sporveg (tunnel), eksisterende             |    | Grønnstruktur, eksisterende                               |
|    | Sporveg, eksisterende                      |    | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
|    | Sporveg, fremtidig                         |    | Forsvaret                                                 |
|    | Jernbane (tunnel), fremtidig               |    | LNF-areal, eksisterende                                   |
|    | Jernbane (tunnel), eksisterende            |    | LNF-areal, fremtidig                                      |
|    | Jernbane, eksisterende                     |    | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
|    | Turvei                                     |    | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|    | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |    | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|    | T-banestasjon (ikke juridisk)              |    | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|   | Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |   | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Banetrase (ikke juridisk)                  |  | Farled                                                    |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, eksisterende                                  |
|  | Samferdsel (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, fremtidig                                     |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt           |  | Naturområde                                               |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt              |  | Friluftsområde                                            |
|  | Spredt boligbebyggelse                     |  | Ytre by (utviklingsområder)                               |
|  | Bestemmelsesgrense                         |  | Indre by (utviklingsområder)                              |
|  | Aktivitetssone marka                       |  | H570 - Bevaring kulturmiljø                               |
|                                                                                     |                                            |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.              |
|                                                                                     |                                            |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)    |
|                                                                                     |                                            |  | H810_2 - Krav om felles planlegging                       |
|                                                                                     |                                            |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)         |
|                                                                                     |                                            |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                       |
|                                                                                     |                                            |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann                             |
|                                                                                     |                                            |  | H190 - Andre sikringssoner                                |
|                                                                                     |                                            |  | H310_1 - Kvikkleire                                       |
|                                                                                     |                                            |  | H310_2 - Steinsprang                                      |
|                                                                                     |                                            |  | H320_1 - Stormflo                                         |
|                                                                                     |                                            |  | H320_2 - Elveflom                                         |
|                                                                                     |                                            |  | H390 - Deponi                                             |

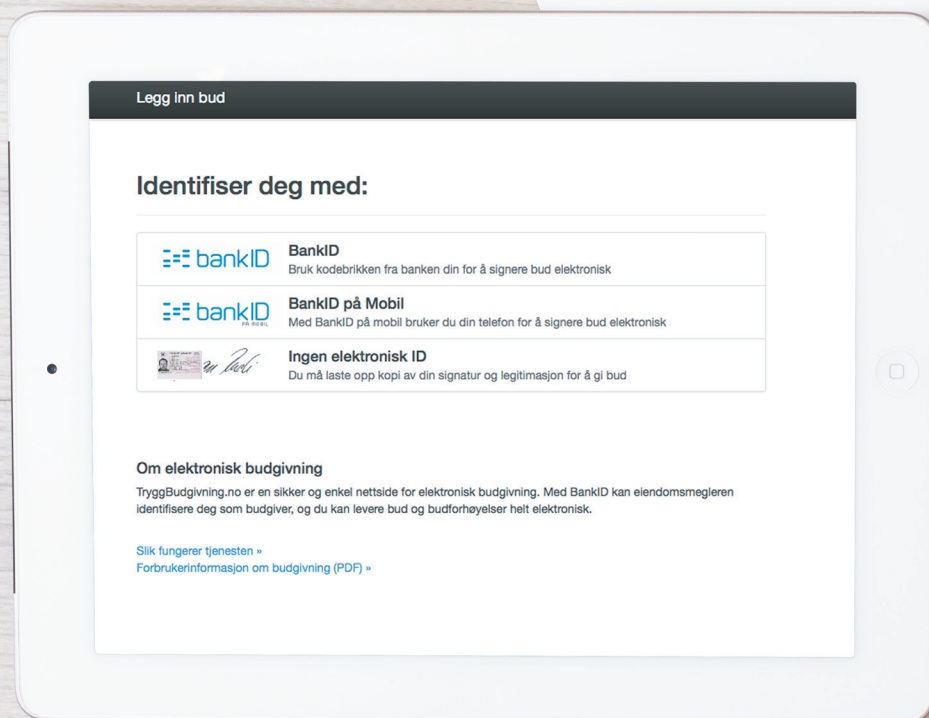
王

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### 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!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3269723/empzrkkvoy>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

|                                                     |                      |
|-----------------------------------------------------|----------------------|
| Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | <b>7.150 kroner</b>  |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>8.950 kroner</b>  |
| Rekkehus med eget gnr/bnr                           | <b>13.650 kroner</b> |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>13.650 kroner</b> |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salg-soppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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.



# KORT OM OSS



Alice Brandwijk

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

92 30 18 87

[alb@eie.no](mailto:alb@eie.no)

EIE Ullevål & Sagene

# Premium rådgivning

**EIE Ullevål & Sagene** er i tillegg til oss på Ullevål og Sagene i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ullevål & Sagene kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi har spesielt fokus på interiør og tilrettelegging av boligen, og får mye oppmerksomhet for hvordan vi fremstiller hjemmene vi er så heldige å få forvalte. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





# Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

[eiemeglerbooking.no](https://eiemeglerbooking.no)





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)





EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](https://eie.no)