

BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS
v/Afrim Deari
Smalvollveien 44, 0667 OSLO
E-post: afrim@boaeiendom.no

Deres ref.: 1-26-0107 . Vår ref.: 0017-1-1107

Dato: 25.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: PRESIDENTGATEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 948322358
Andelseier: Rødevand, Olav
Medeier:
Leilighetsnummer: 1107
Adresse: Anna Sethnes Gate 2 A, 0474 OSLO
Andelsnummer: 132
Gnr. 225
Bnr. 58

Borettsinnskudd: Kr. 775,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 670,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 670,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	618,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 125,-
Annen formue:	51 421,-
Gjeld:	33 884,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208202839
Restsaldo:	29 687,40
Kapitalkostnader:	656,18
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 29 687,40,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Eierskiftegebyr

Kr 6725,-

Selger

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

Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir 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.

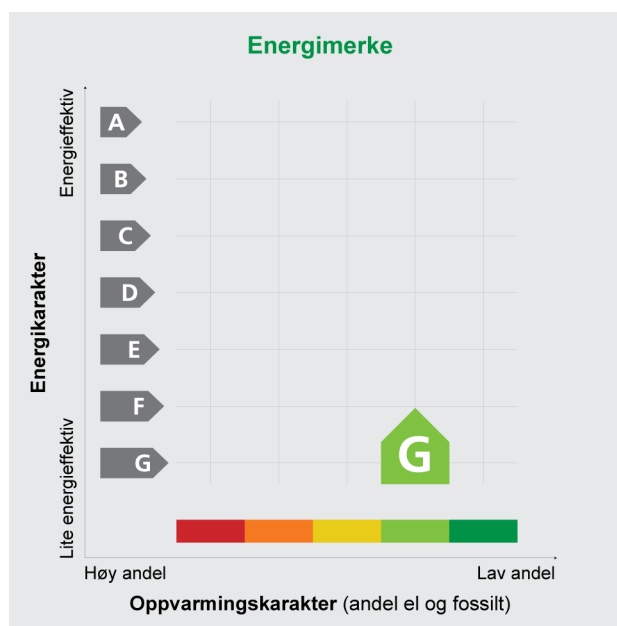
Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Anna Sethnes Gate 2 A
Postnr	0474
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	1107
Gnr.	225
Bnr.	58
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1366412
Dato	07.03.2022

Innmeldt av OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker



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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 1939
BRA: 54,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Ikke angitt

Energiregler (TEK-standard):

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.503

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Anna Sethnes Gate 2 A

Postnr/Sted: 0474 Oslo

Leilighetsnummer: 1107

Bolignr:

Dato: 07.03.2022 12:05:22

Energimerkenummer: A2022-1366412

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Gnr: 225

Bnr: 58

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1939
Areal yttervegger	42 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	51 m²
Totalt BRA	54 m²
Oppvarmet luftvolum	121 m³
U-verdi for yttervegger	1,00 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,14 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	321,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
--	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.9.2015
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Navn person Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
Beregnet levert energi ved normalisert klima	14730 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	291,11 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12744 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	291,11 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14730 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	1986 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	12744 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14730 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30 %
--------------------------------------	------

HUSORDENSREGLER

for

Presidentgaten Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 24.05.89.

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

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

Rutiner for varsling ved støyende arbeid.

- Arbeid skal der mulig varsles minst 7 arbeidsdager i forkant.
- Særlig støyende arbeid skal varsles til alle oppganger i samme bygg (Send varsel til styret/vaktmester så kan de bistå med å spre informasjonen til øvrige oppganger).
- Varsel skal inneholde minst følgende punkter
 - 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 kontaktinformasjon finne tilgjengelig for beboere på borettslagets elektroniske informasjonsportal eller nettside

8. Balkonger

Åpen ild med for eksempel fakkelbokser og liknende, samt all form for grilling er forbudt.

Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller fuglekasse. Eventuelle blomsterkasser skal være hvite med svarte beslag.

På grunn av brannsikkerheten er det ikke tillatt å skille balkongene fra hverandre med skillevegger eller liknende.

9. Antenner

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

10. Merking av ringeklokke, postkasse og boder

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

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 rengjøringselskapet til vasking av alle trappeopp ganger 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. Sjøppel 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.

E. Avfall fra oppussing

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

15. Røyking

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

16. Uteområdene

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

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

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

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

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

17. Parkering

Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets eiendom. Dette gjelder biler og andre motorkjøretøyer. Unntak gjelder for besøkende med kommunalt godkjent parkeringsmerke for handikappede, samt håndverkere som medbringer verktøy/deler. Kortere opphold for av- og pålessing er for øvrig tillatt, men må ikke strekke seg ut i tid.

Brudd på disse reglene kan føre til at kjøretøyet blir fjernet for eiers regning og risiko. Det er egne båser i borettslaget hvor sykler kan parkeres.

18. Dyrehold

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å holde husdyr. Ved særlige forhold har imidlertid beboerne en lovbestemt rett til å ha dyr. Det understrekes at dette bare gjelder i helt spesielle tilfeller. Det må foreligge gode grunner som taler for dyrehold, samtidig som det ikke må være til ulempe for de øvrige beboerne.

Husdyrhold må godkjennes av styret før det tar til. Standard søknadsblankett fåes ved henvendelse til styret. I søknaden skal det legges ved dokumentasjon på at man har god grunn for å ha husdyr, samt godkjenning fra alle beboerne i samme oppgang. Styret vil foreta en helhetlig vurdering av sosiale og velferdsmessige hensyn i hvert enkelt tilfelle.

Særlige ordensregler gjelder for de som eventuelt får tillatelse til å ha dyr. Det forutsettes at eier av dyret kjenner til politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. På borettslagets eiendom skal dyr være i bånd. Ekskrementer som husdyret måtte etterlate seg på området skal fjernes omgående. 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.

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-/ papprodukter skal utsorteres og legges i papircontainere som befinner seg på eiendommen.

B. Kildesortering av glass

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

C. Husgeråd-, møbler, kjøleskap, tv, osv.

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

D. Spesialavfall

Beboerne anmodes om å sortere ut spesialavfall som oljeprodukter, maling, lakk, lim, kjemikalier, lysstoffrør, medisinrester, batterier, og produkter merket med retursymboler eller varseletikett med mer.

Det nevnte avfall kan husholdningene uten ekstra betaling kvitte seg med i renholdsverkets miljøstasjoner, som er utplassert på bensinstasjoner. Som spesialavfall regnes avfall som ikke hensiktsmessig kan behandles sammen med forbruksavfall, fordi det kan medføre alvorlige forurensninger eller fare for mennesker eller dyr.

15. Røyking

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

16. Uteområdene

Utearealene er felles eie og betyr mye for vår trivsel. Hver enkelt bør derfor føle seg forpliktet til å verne dette området, og hindre 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. Eieren er ansvarlig for enhver skade som dyret beviselig påfører personer eller eiendommen i borettslaget. Dersom det kommer berettigede klager over dyreholdet som sjenerer naboer med lukt, bråk eller liknende, er eieren pliktig til å fjerne dyret hvis ikke ordning oppnås på annen tilfredsstillende måte.

Ordensreglene her gjelder også for de som eventuelt måtte ha husdyr på besøk.

19. God og hyggelig bokultur tilsier...

At man varsler naboer hvis man skal ha fest som kanskje kan komme til å 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.



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 17

PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/17>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgt
5. Utbedring av overvann i forbindelse med renovering

Med vennlig hilsen,

Styret i PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Akira Storm Helgeby er valgt

Forslag til vedtak

Akira Storm Helgeby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Theodor Tveit Husefest er valgt

Forslag til vedtak

Theodor Tveit Husefest er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Valg av tillitsvalgt

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

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

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

Innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes for kandidaten

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Håkon Fossum Løland

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

Utbedring av overvann i forbindelse med renovering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes for vedtaket.

Forslag til vedtak

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 18.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.05.26

Selskapsnummer: 17 Selskapsnavn: PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Akira Storm Helgeby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Theodor Tveit Husefest er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgt

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Håkon Fossum Løland

Sak 5 Utbedring av overvann i forbindelse med renovering

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

☐ For

☐ Mot



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948322358

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 74.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Akira Storm Helgeby er valgt

Forslag til vedtak:

Akira Storm Helgeby er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Theodor Tveit Husefest er valgt

Forslag til vedtak:

Theodor Tveit Husefest er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 58

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 56

Antall stemmer mot vedtaket: 1

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

4. Valg av tillitsvalgt

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

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

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

Innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes for kandidaten

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Håkon Fossum Løland (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Håkon Fossum Løland

5. Utbedring av overvann i forbindelse med renovering

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

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes for vedtaket.

Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokoll til årsmøte 2026 for PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948322358

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 96.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Jonas Henrik Elfving Christensen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Håkon Fossum Løland

Anne Cathrine Gulbrandsen

Forslag til vedtak:

Håkon Fossum Løland og Anne Cathrine Gulbrandsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 69

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 34

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 370 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 39

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

Fremmet av: Elin Haukvik

Bakgrunn

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

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

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

Hvorfor dette bør utredes:

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:



Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 51

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Forslag om fysisk fremmøte på generalforsamlingen

Fremmet av: Terje Brekke

Forslagsstiller har ikke begrunnet forslaget ytterligere.

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:



Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 53

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Forslag om innkalling til fysisk møte angående renoveringsprosjekt

Fremmet av: Terje Brekke

Forslagsstiller har ikke begrunnet forslaget ytterligere.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes for dette forslaget.

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 59

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 33

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Forslag om oppdatering av borettslagets husordensregler (1)

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes for dette forslaget.

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 30

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Forslag om oppdatering av borettslagets husordensregler (2)

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

Forslag til vedtak:

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

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

til å inneholde følgende retningslinjer:

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes for dette forslaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar forslaget slik som beskrevet over.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 16

Antall blanke stemmer: 31

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Forslag om oppdatering av borettslagets husordensregler (3)

Forslag til vedtak:

Det foreslås at husordensreglenes kapittel 7 endres fra å inneholde følgende informasjon:

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

til å inneholde følgende informasjon:

"Vaktmester har kontor i kjelleren i Oskar Braatens gate 26. Vaktmesters kontakthinformasjon finnes tilgjengelig for beboere på borettslagets elektroniske informasjonsportal eller nettsider."

Det foreslås at husordensreglenes kapittel 10 endres fra å inneholde følgende informasjon:

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

til å inneholde følgende informasjon:

"Borettslaget har ansvaret for å merke ringeklokkene og postkassene med navn. Beboer bestiller selv postkasseskilt etter beskrivelse oppgitt på innsiden av postkassens dør. Ved behov for endring av navn på ringeklokke kontaktes vaktmester om dette på e-post. Boder i kjeller og på loft skal være merket med

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes for dette forslaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar forslaget slik som beskrevet over.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 58

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 35

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Forslag om utbetaling av tillegg til styrehonorar

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes for dette forslaget.

Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 22

Antall blanke stemmer: 33

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Akira Storm Helgeby (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Akira Storm Helgeby

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mathias Andreassen (56 stemmer)

Gina Ranheim Bjerkan (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mathias Andreassen

Gina Ranheim Bjerkan

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Akira Storm Helgeby (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Akira Storm Helgeby

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Mathias Andreassen (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mathias Andreassen

Vedtekter

for Presidentgaten borettslag org nr. 948322358.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.05.2006, endret på ordinær generalforsamling den 05.05.2015. Endret på ordinær generalforsamling 07.04.2021. Endret på ordinær generalforsamling 23.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst 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).

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Montering av kjøkkenvifter med avtrekk er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 17

PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/17>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jonas Henrik Elfving Christensen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Håkon Fossum Løland

Anne Cathrine Gulbrandsen

Forslag til vedtak

Håkon Fossum Løland og Anne Cathrine Gulbrandsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 370 000,-

Sak 6

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

Forslag fremmet av:

Elin Haukvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

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

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

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

Hvorfor dette bør utredes:

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Forslag om fysisk fremmøte på generalforsamlingen

Forslag fremmet av:

Terje Brekke

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller har ikke begrunnet forslaget ytterligere.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes mot dette forslaget.

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

Forslag til vedtak

Det foreslås at generalforsamlingen gjennomføres med fysisk fremmøte.

Sak 8

Forslag om innkalling til fysisk møte angående renoveringsprosjekt

Forslag fremmet av:

Terje Brekke

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller har ikke begrunnet forslaget ytterligere.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes for dette forslaget.

Forslag til vedtak

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

Forslag om oppdatering av borettslagets husordensregler (1)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes for dette forslaget.

Forslag til vedtak

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

Forslag om oppdatering av borettslagets husordensregler (2)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak:

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

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

til å inneholde følgende retningslinjer:

"Arbeid som medfører forandring av leilighetene er ikke tillatt uten styrets samtykke. Dette gjelder ikke vanlig oppussing av leilighet. Alt arbeid som medfører arbeidsstøy, for eksempel bruk av drill, bør helst utføres innenfor normal arbeidstid, på hverdager mellom klokken 08.00 – 16.00. Hvis dette ikke er mulig kan arbeidet kun foregå mellom klokken 16.00 – 21.00 på hverdager, og mellom klokken 10.00 – 17.00 på lørdager. Det gis dermed ikke adgang til å utføre støyende arbeider fra kl. 08 til kl. 21. Støyende arbeider på lørdager skal kune

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes for dette forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar forslaget slik som beskrevet over.

Sak 11

Forslag om oppdatering av borettslagets husordensregler (3)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak:

Det foreslås at husordensreglenes kapittel 7 endres fra å inneholde følgende informasjon:

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

til å inneholde følgende informasjon:

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

Det foreslås at husordensreglenes kapittel 10 endres fra å inneholde følgende informasjon:

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

til å inneholde følgende informasjon:

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes for dette forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar forslaget slik som beskrevet over.

Sak 12

Forslag om utbetaling av tillegg til styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes for dette forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Akira Storm Helgeby

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gina Ranheim Bjerkan
- Mathias Andreassen

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Akira Storm Helgeby

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mathias Andreassen
-

Styrets årsrapport

Generelle oppgaver og aktiviteter

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

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

Oppgradering av elektrisk anlegg i fellesområder

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

Sentralfyring

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

Oppfølging av leverandører og avtaler

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

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

Oppfølging av utleie

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

Oppgradering av video-overvåking

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

Vinduer og fasade

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

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

Til generalforsamlingen i Presidentgaten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Presidentgaten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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. 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 25. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

PRESIDENTGATEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948322358, KLIENTNR. 17

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

PRESIDENTGATEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948322358, KLIENTNR. 17

RESULTATREGNSKAP

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



PRESIDENTGATEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948322358, KLIENTNR. 17

BALANSE

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



Pantstillelse	22	103 213 325	35 213 325
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2026
 Styret i Presidentgaten Borettslag

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

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdi-føringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Antenneleie Telia	55 000
Nøkler	2 460
SUM ANDRE INNETEKTER	57 460

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

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



SUM PERSONALKOSTNADER	-397 394
------------------------------	-----------------

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

NOTE 5

STYREHONORAR

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

SUM STYREHONORAR	-370 000
-------------------------	-----------------

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 750
----------	---------

SUM REVISJONSHONORAR	-15 750
-----------------------------	----------------

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-271 775
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-87 559
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-178 529
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-74 405
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-10 419
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 737
---------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-799
---------------------------------	------

Kostnader dugnader	-1 050
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-628 273
---------------------------------	-----------------

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-13 803
---------------	---------

Vann- og avløpsgebyr	-1 255 832
----------------------	------------

Feie- og tilsynsgebyr	-243
-----------------------	------

Renovasjonsgebyr	-558 699
------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 828 577
-------------------------------	-------------------

NOTE 9

VASKERI

Inntekter	20 100
-----------	--------

KOSTNADER VASKERI

SUM VASKERI	20 100
--------------------	---------------

NOTE 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-107 465
------------------	----------

Fjernvarme	-1 792 503
------------	------------

SUM ENERGI / FYRING	-1 899 968
----------------------------	-------------------



NOTE 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-438 558
SUM FINANSKOSTNADER	-438 558

NOTE 14**BYGNINGER**

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

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

NOTE 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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



SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	19 624
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-13 084
--------------------------------	----------------

NOTE 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatte felleskostnader fakturert i januar 2026	11 016
---	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 016
---	---------------

NOTE 17

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,39 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-22 475 000
------------------	-------------

Nedbetalt tidligere	14 285 330
---------------------	------------

Nedbetalt i år	1 196 415
----------------	-----------

-6 993 255

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 993 255
------------------------------------	-------------------

NOTE 18

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-151 425
-----------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-151 425
----------------------------	-----------------

NOTE 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum	-39 415
-----------	---------

Avsetning bomiljøtiltak	-470 733
-------------------------	----------

Andre innskudd	-7 000
----------------	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-517 148
-----------------------------------	-----------------

NOTE 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-10 881
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 408
----------------------------	---------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-22 289
---	----------------

NOTE 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepengar	-33 134
---------------------	---------

Annen kortsiktig gjeld	-7 344
------------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-40 478
-----------------------------------	----------------

NOTE 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	151 425
-----------------	---------

Pantelån	6 993 255
----------	-----------

TOTALT	7 144 680
---------------	------------------

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

Bygninger	28 921 893
Tomt	26 000

TOTALT	28 947 893
---------------	-------------------

AKSJEKAPITAL



OMSATTE BOLIGER I 2024 OG 2025

Presidentgaten Borettslag

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

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

Totalt solgt 42 boliger i 2025.

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

Totalt solgt 15 boliger i 2024.

Sammenligning 2025 mot 2024

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 28.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.05.26

Selskapsnummer: 17 Selskapsnavn: PRESIDENTGATEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jonas Henrik Elfving Christensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Håkon Fossum Løland og Anne Cathrine Gulbrandsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 370 000,-

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag om fysisk fremmøte på generalforsamlingen

Det foreslås at generalforsamlingen gjennomføres med fysisk fremmøte.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag om innkalling til fysisk møte angående renoveringsprosjekt

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag om oppdatering av borettslagets husordensregler (1)

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag om oppdatering av borettslagets husordensregler (2)

Generalforsamlingen vedtar forslaget slik som beskrevet over.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Forslag om oppdatering av borettslagets husordensregler (3)

Generalforsamlingen vedtar forslaget slik som beskrevet over.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Forslag om utbetaling av tillegg til styrehonorar

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

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Akira Storm Helgeby

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Gina Ranheim Bjerkan

☐ Mathias Andreassen

Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Akira Storm Helgeby

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Mathias Andreassen



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim