

Motzfeldts gate 29B



Velkommen til

Motzfeldts gate 29B



Salgsoppgaven produsert 13. mai 2025

Tøyen v/ Botanisk hage

Lekker, klassisk 3-roms med solrik balkong mot Tøyens fineste bakgård - God takhøyde 3m - Peis - Vinduer 2024 - Idyllisk

Prisantydning	6 800 000,-
Fellesgjeld	438 262,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	7 239 612,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 637,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1894

Megler	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no

Megler 2	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Benjamin Ådna v/ Nordvik har gleden av å presentere en lys og moderne leilighet i populært borrettslag med fantastisk bakgård. Tøyens svar på Bakkebygrenda med et eventyrlig gårdsrom og Botanisk hage som nærmeste nabo! Bakgården er virkelig en sentral del av det å bo her, og må oppleves. Her arrangeres det felles utekino, teltovernatting, 17. mai, juleverksted, sommerfest mm.

- Nye vinduer fra 2024
- Lekre klassiske detaljer som stukkatur og rosett
- Store vindusflater og rikelig med naturlig lys
- Nyere peis og nytt heltre gulv fra 2023
- Soverommene vender mot stille bakgård
- Pent oppusset i perioden 2018-2023
- Beboerparkering rett utenfor bygården
- Godt med lagringsplass i 3 boder (1m^2, 3m^2, 4m^2)
- Veldrevet borettslag - Kabel tv/internett inkl.

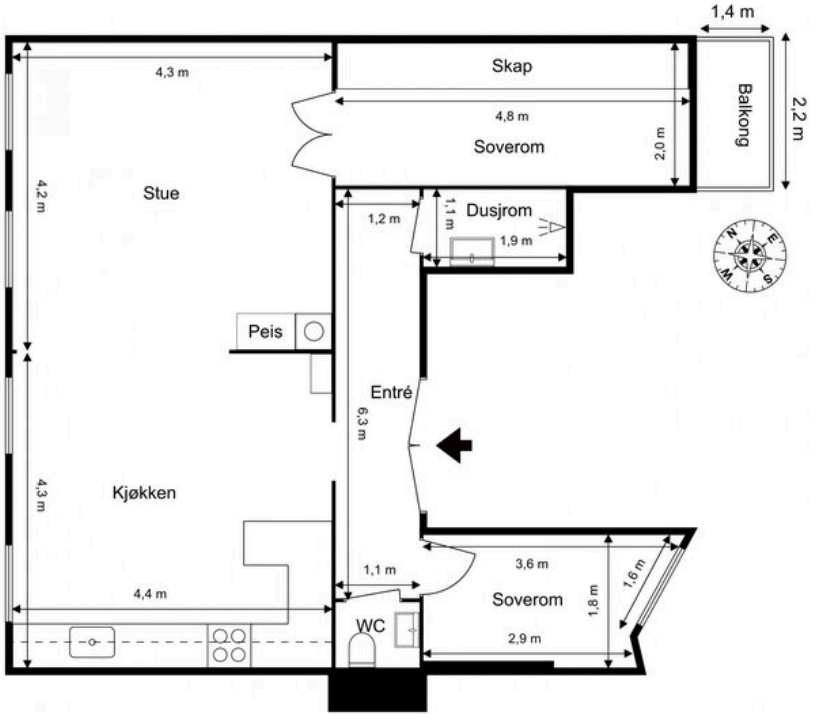
Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
Totalt BRA:	67 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, 2 soverom, toalettrom og dusjrom.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Motzfeldts gate 29B
3. Etasje



FIDENS

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

Forklaring av bilde/rommet





















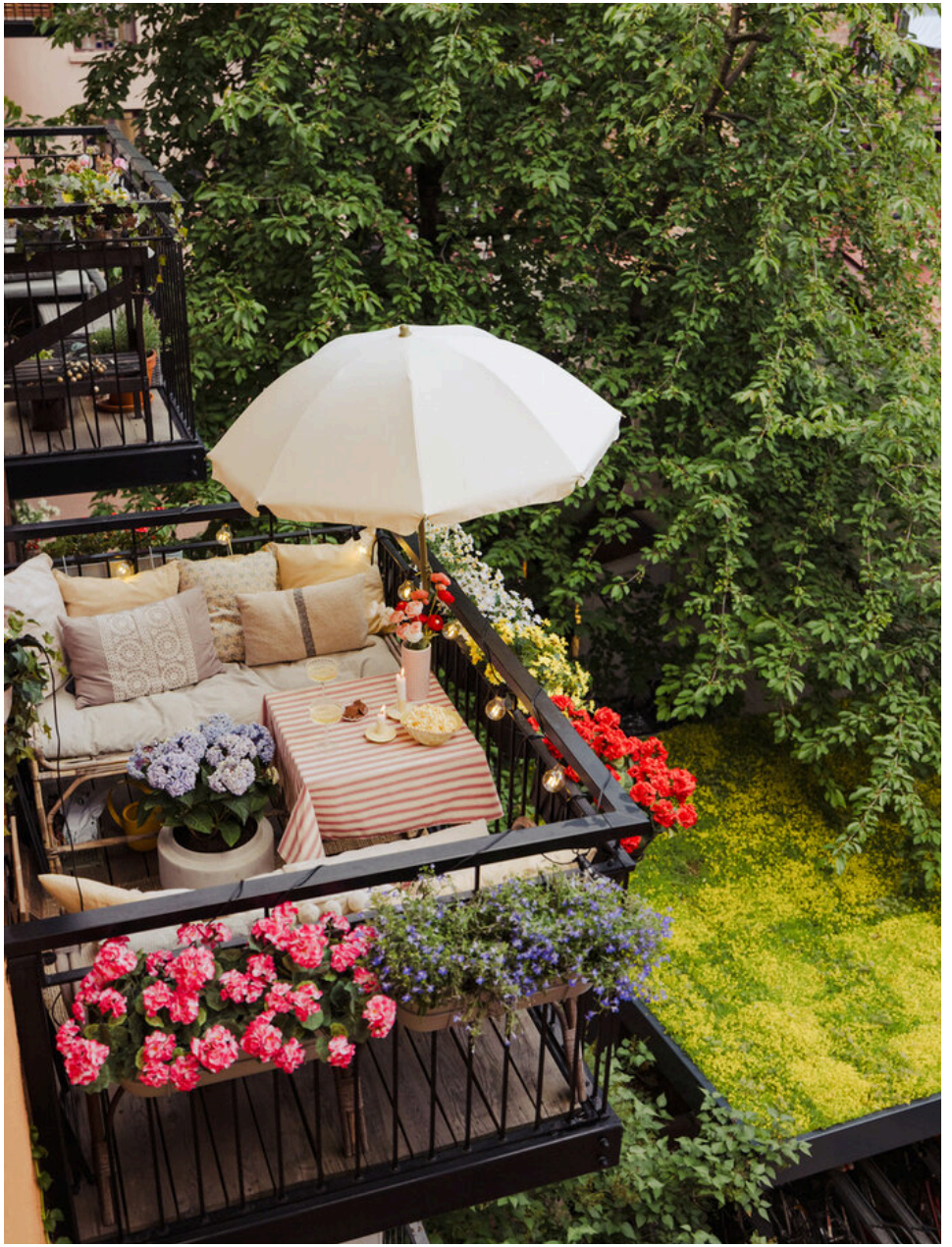






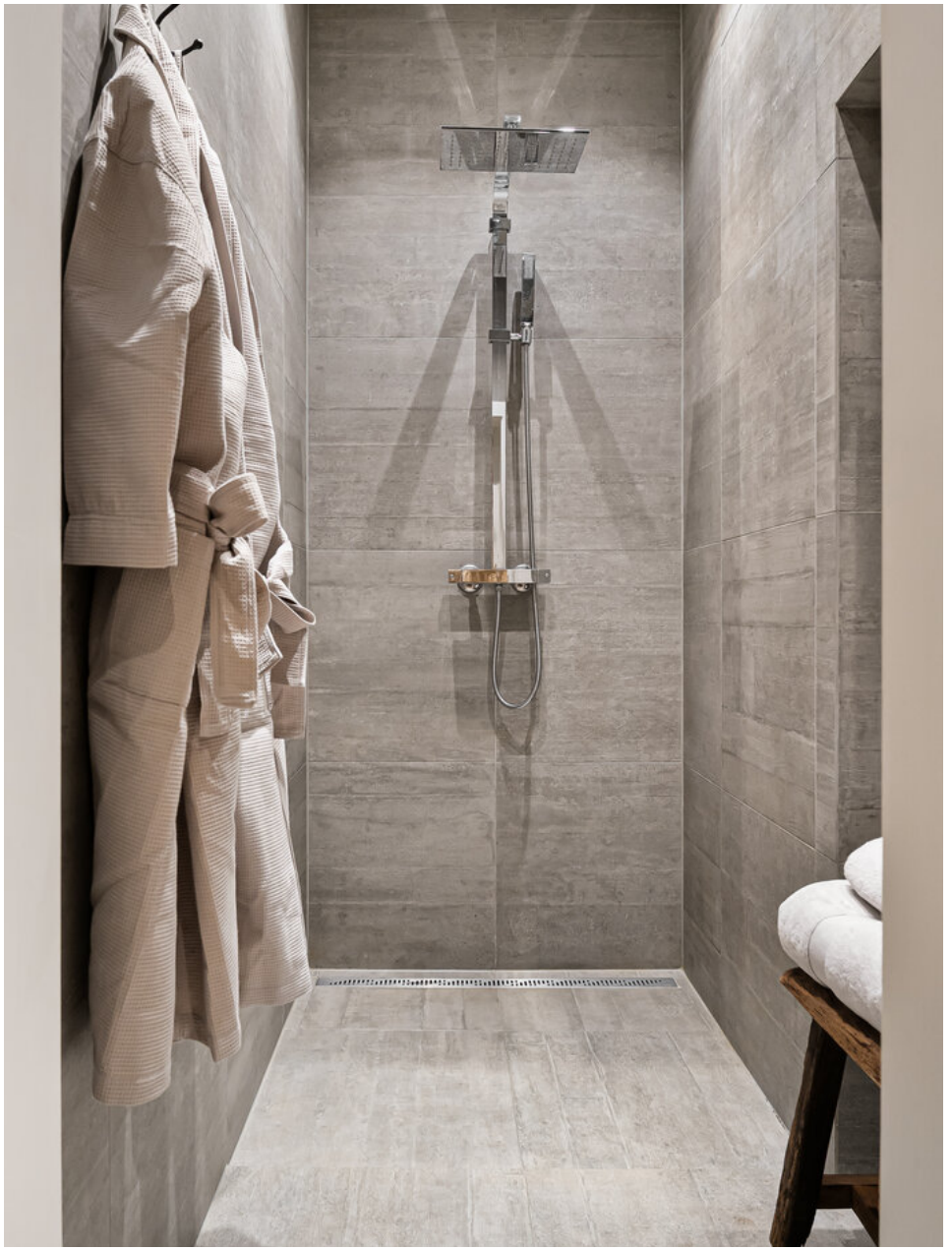




















Informasjon

Motzfeldts gate 29B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0003/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Motzfeldts gate 29B, 0561 OSLO
Gnr 229, bnr 99, snr 1 i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Botanisk Hage Borettslag, org.nr. 948532743

Selgere
Samuel Johannes Taipale
Hildegunn Veddeng Taipale

Kjøpesum og omkostninger
6 800 000,- (Prisantydning)
438 262,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 238 263,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 239 613,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 248 913,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1894

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 67 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, 2 soverom, toalettrom og dusjrom.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boder var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Iht tidligere salgsoppgave er det 2 netting kjellerboder.

Takhøyder er målt til:
Entré/gang: 2,85 m.
Dusjsrom: 2,73 m.
Toalett: 2,45 m.
Soverom 1: 2,11 - 3,05 m
Soverom 2: 2,89 m.
Stue: 3,01 m.
Kjøkken: 3,05 m.

Ikke målbare arealer:
Kjellerbodene er ikke målbare pga takhøyde under 190cm.
Leiligheten disponerer to kjellerboder.
Bod. 1 er på ca 3 m^2. Bod nr.2 er på ca 4 m^2. Bodene var lås på befaringen og er kun målt gjennom nettingen. Anbefaler å måle bodene når det er tilgang.
Trappe bod på ca. 1 m^2 (medtatt som BRA-e).

Solforhold

Selger opplyser om solforhold på balkongen fra 07:30 - 16:15 på sommerstid.

Innhold

3. etasje: Entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalett.

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

Standard

Entré: Dinesen heltre gulv i gran. Malt overflate på vegger og synlig tegelsten. Malt overflate med downlights i himling. Porttelefon og sikringsskap.

Stue: Dinesen heltre gulv i gran. og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med strukaturlister og rosett i taket . Panelovn og peis.

Kjøkken: IKEA Kjøkken fra 2018, kjøkkenet ble demontert i 2023 og montert tilbake i forbindelse med isolering av samt nytt gulv. Kjøkkenet har benkeplate Balanco Carrera. Underlimt oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskapsskuffer, stekeovn og gassplatetopp med kullfiltervifte over stekesonen.
Dinesen heltre gulv i gran. Malt overflate på vegger, stenplate montert på vegg bak kokesone/oppvaskkum. Malt overflate i himling med rosett. Varmekilde panelovn.

Soverom 1:Dinesen heltre gulv i gran. og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Dinesen heltre gulv i gran. og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap. Opplegg for vaskemaskin. Balkongdør med utgang til en sørøstvendt balkong på ca 3 m^2.

Dusjrom: Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme. Rommet er utstyrt med dusj med blandebatteri med to dusjhodet.

Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte. Servantskap med skuffefronter.

Toalett: Flis på gulv. Flis, malt overflate og synlig tegelstens vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Veggmontert toalett, steinservant med blandebatteri fra Tapwell. Rommet har naturlig avtrekk. Det er montert stoppekran og automatisk vannstopper bak inspeksjonsluken.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015: Dusjrom renovert. Utført av Frysja Entrepenør. Dokumentasjon ikke forelagt.
2017: Wc rom renovert. Dokumentasjon ikke forelagt.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Frysja Entrepenør.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018: Ny peis. Utført av Norges Pipe Rehabilitering Mario Safarik.

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Demontert vaskemaskinstrakt som var veldig dårlig ned i avløpsrøret. Det ble montert en gummiovergang i avløpet og avløpet ble fastkoblet til vaskemaskinen. Utført av NGF Rørservice
2023: Installert sensorledning på gulvet bak vaskemaskinen og avløpet langs gulvet bak vaskemaskinen. Utført av NGF Rørservice.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018: Oslo Elektro AS: Montert ny spotter I garderobe – 3stk Montert ny stikk I kjøkken – 4stk Montert 1 lampe i spisestue med trådløs dimmer. Kobling av 1 lampe i stue. Montert 1 stikkontakt i kjøkken. Montert termostat i wc. Montert stikkontakt ip44 i balkong.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? i 2019 av Hafslund Nett AS.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Demontert vaskemaskinstrakt som var veldig dårlig ned i avløpsrøret. Det ble montert en gummiovergang i avløpet og avløpet ble fastkoblet til vaskemaskinen. Utført av NGF Rørservice 2023: Installert sensorledning på gulvet bak vaskemaskinen og avløpet langs gulvet bak vaskemaskinen. Utført av NGF Rørservice.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Nye vinduer: Utført av Tre Spesial AS i Sandefjord. Prosjektering, utførelse og ansvarsrett ligger på Vinduentreprenøren AS. 2023: Nytt isolert gulv: Utført av Pre Loft AS 2018: Ny balkong: Utført av Balkongteam AS 2018: Nytt kjøkken 2018: Ny branndør (utedør) Utført av Brann & Sikkerhetsforum AS.

- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2022, informasjon på Vibbo.

- 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Januar 2023: De fant noen rotter i kjelleren, men dette er ikke et problem lenger da det ble tatt hånd om.

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

- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Siden 2024 har Botaniske hage Borettslag og Tøyenhagen Borettslag tilnærmet lik bruksrett på de to bakgårdene. Dette inkluderer bruk av stor plen, benker, bord, grønnsakshage, pizzaovn, fellesgriller, lekeplass, bruk av drivhus- som også kan reserveres til sosiale arrangement. Ekskluderer bruk av bakgårdshus.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte

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

Byggemåte:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med tegl- eller betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører: Oppsummering
TG-2 er gitt grunnet:
Dør inn til badet subber i beslag i karm og eldre hengsel merker i karm.
Info: Eldre entrédøren/ytterdøren, det er informert om at det er brukt brannmaling og brevluken tettet med
brannplate.
Anbefalte tiltak:
Justering av beslag/ dør og overflatebehandling av karm anbefales.

- Kjøkken: Oppsummering av overflater og innredning
TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres malingsavskalling og slitasje på enkelte fronter. glippe i silikonfug.
Det er ikke registrert flammevakt for platetoppen.
Kjøkken beskrivelse:
IKEA Kjøkken fra 2018. Kjøkkenet har benkeplate Balanco Carrera marmor.
Underlimt oppvaskkum med
svingbart blandebatteri. Det er integrert oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskapsskuffer, stekeovn og gassplatetopp med kullfiltervifte over stekesonen.
Info: Kjøkkenet ble demontert og instalert tilbake i 2023 i forbindelse med isolering og skifte av gulv.
Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Utskifting av fronter gjøres ved behov.
Flammevakt over stekesonen bør monteres.
Oppsummering av avtrekk:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke
standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med
naturlig avtrekk.
Anbefalte tiltak avtrekk:
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

- Toalettrom: Oppsummering
TG-2 er gitt da det registreres sprekt silikonfug overgang gulv/vegg.
Det er kun naturlig ventilasjon i rommet.

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke
som bom.
Det er montert automatisk vannstopper bak innebygget sisterne.
Beskrivelse:
Toalett: Flis på gulv. Flis, malt overflate og synlig tegelstens vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.
Veggmontert toalett, steinservant med blandebatteri fra Tapwell. Rommet har naturlig avtrekk. Det er montert stoppekran og automatisk vannstopper bak inspeksjonsluken.
Anbefalte tiltak:
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig
å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
Utbedring/utskifting av sprekt silikonfug overgang gulv/vegg skiftes ved behov.

- Avløpsrør: Oppsummering
TG-2 er gitt grunnet:
Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegg er oppbrukt. Det er nå
ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det registreres sen avrenning i servant på toalettet.
Arbeider på rør er gjort uten bruk av rørlegger.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende
avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.
Anbefalte tiltak:
Eldre anlegg: Det er ikke nødvendig med utbedring av det eldre anlegget da anlegget fungerer i dag, men
pga. alder på deler av anlegget er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade.
Anlegget bør sjekkes av fagperson. Tiltak vurderes etter kontroll.
Pga sen avrenning fra tappested anbefales en rens/spyling av anlegget. Hvis dette ikke fungerer anbefales det utbedring av rørlegger. (Dette for å bedre avrenning fra servanten.)

- Vannledninger: Oppsummering
TG-2 er gitt da eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Det er ingen hovedstoppekran i leiligheten (det er felles stoppekran i kjeller). (Det er ikke registrert stoppekran til dusjrommet i leiligheten.)
Info:
Det er registrert stoppekran til toalettrom og kjøkken. Stoppekran er montert i luken bak toalettet.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.
Anbefalte tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når
dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Hovedstoppekran bør etableres i boenheten. Dette for å ha muligheten til å stenge vannet raskt ved en eventuell lekkasje.

- Elektrisk: Oppsummering
TG-2 er gitt da deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon på utført arbeid og det er ukjent alder på hele anlegget. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.
Det er kun fremlagt samsvarserklæring for følgende arbeid:
"Montert 1 lampe i spisestue med trådløs dimmer.
Kobling av 1 lampe i stue.
Montert 1 stikkontakt i kjøkken.
Montert termostat i wc.
Montert stikkontakt ip44 i balkong."
Datert 24.10.2018.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova
(tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig
myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken
kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og
begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få
en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Anbefalte tiltak:
Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som
følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer
etter utført el-kontroll.

- Ventilasjon: Oppsummering
TG-2 er gitt da boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Anbefalte tiltak:
Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

- Våtrom: Dusjrom Oppsummering av overflater
TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Det registreres "bom" i gulvflis og vegg (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres en skadet / sprukket gulvflis i dusjen. Noe misfargning i silikonfug.
Anbefalte tiltak overflater:
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet
og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter
hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Utbedring/utskifting av skadet / sprukket gulvflis bør skiftes på sikt.
Det må forventes kortere levetid.
Bom i flis gir grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. De enkelte flisene er mer utsatt for skader ved mekaniske støt.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
TG-2 er gitt da det foreligger ikke dokumentasjon.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder: Oppsummering
Det blir ikke registrert noen bereder i boligen og plassering av denne er ukjent.
Anbefalte tiltak:
Ytterligere undersøkelser anbefales av varmtvannsbereder. Tiltak vurderes etter kontroll.

- Våtrom: Dusjrom Oppsummering av fukt
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg.
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikajsoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten
unormalt utslag.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler på toalett og dusjrom.
Peis i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk for 2024: Nettleie 4394kr & Strømforbruk 8565kr

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 637,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, kabel-TV, trappevask, kommunale avgifter, felles byggforsikring, generelle driftskostnader mm.

Herav:
Lån vindusprosjekt 2024 kr. 1 462,00
Kabel-tv kr. 283,00
Internett kr. 330,00
Felleskostnader kr. 4 562,60

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 471 419,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 885 674,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Botanisk Hage Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948532743, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Fra årsmøte 2024:
Utbedring av avløpsrør:
Vann- og avløpsetaten har utbedret den offentlige avløpsledningen i gaten. I den forbindelse ble vi pålagt å utbedre avløpsledningen fra vår eiendom grunnet dårlig
forfatning.

Innhenting av tilskuddsmidler etter sykkelskur og bakgårdsprosjektet: Borettslaget fikk full uttelling på søknaden om rundt bakgårdsprosjeketet og man fikk dekket 200.000 kr av kostandene. Søknaden for resterende bakgårdsprosjekt er også innlevert og pengene utbetalt til borettslaget.

Bytte av ringeklokke: Ringeklokken og porttelefonen har blitt byttet

Sak i konfliktrådet.: Oppfølging av beboere og byggesak/Plan- og bygningsetaten (PBE) m.m. knyttet til sak om endring i etasjeskille/gulv. Beboer har utbedret iht. pålegg fra PBE, men det det er fremmet et erstatningskrav mot borettslaget via annen beboer som går via konfliktrådet. Summen som er krevet er 200.000 kr.
Styret etter rådføring med advokat anser saken som avsluttet.
Iht. styreleder: Fra borettslagets side er saken om erstatningskrav avsluttet gjennom en forliksavtale med andelseieren over. Vi anser hele saken som ferdig behandlet, også mellom borettslaget og andelseier.

Etter ekstraordinær generalforsamling 2024 ble det vedtatt at man skulle bytte ut vinduer med en kostnadsramme på 10-12 millioner.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2007 - 2008 Piperehabilitering Pipene i alle tre gårder ble renovert.
2008 - 2009 Fasaderehabilitering Rehabilitering av fasader mot gate 29 og 31. Alle tre gårdene mot bakgård.
2011 - 2012 Oppgradert vinduer i oppganger Bytting av glass og maling av alle gamle vinduer med farget glass.
2012 - 2013 Kjellerrehabilitering Totalrehabilitering og reseksjonering av kjellere.
2016 - 2017 Utbygging av loft Utbygging av råloftet i alle tre gårdene
2016 - 2017 Rehabilitering av tak Taket på alle tre bygårder ble rehabilitert i forbindelse med utbygging av loftene.
2018 Balkonger De i borettslaget som var interessert og hadde anledning fikk bygd balkong mot bakgård.
2021 - 2022 Bakgård Oppussing av ny bakgård. Nytt dekke, rivning av gamle søppelskur, bygging av nytt, el-arbeider/belysning m.m.
2021 - 2022 Trappeoppganger Maling og oppussing av alle trappeoppganger, el-arbeider. m.m.
2022 - 2023 Sykkelskur Etablering av to-etasjers sykkelskur med tak.

Iht. styreleder var det en endring i fellesgjeld og felleskostnader ved årsskiftet. Det er ikke planlagt ytterligere låneopptak, kapitalinnkalling eller økning i fellesgjeld.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 438 262,- pr. 09.01.2025

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207947555
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,79%
Restsaldo 6 401 313,00
Innfrielsesdato: 30.06.2051
Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208360515
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,79%
Restsaldo 7 939 776,00
Innfrielsesdato: 30.06.2054
Type rente: Flytende rente

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 49 658,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2023 viste et underskudd på kr 198 544,-. I budsjett for 2024 er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 53 000,- i underskudd.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 51433823

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 354 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger svært sentralt på Tøyen, bare noen få minutters gange fra Tøyen Torg, som de siste årene har blitt et populært samlingspunkt med et variert utvalg av kaféer, spisesteder og butikker. Her finner du blant annet Postkontoret, kjent for sin hyggelige atmosfære og gode pizza, samt Brutus Mat og Vinbar, som byr på spennende småretter og naturvin. I nærområdet ligger også dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000, Extra og søndagsåpne Joker og Bunnpris, som gjør hverdagen enkel og praktisk.

For den som ønsker å bo i nærheten av grøntområder, ligger den vakre Botanisk hage like ved, perfekt for rolige spaserturer eller en kaffepause i idylliske omgivelser. I tillegg har du kort vei til Tøyenparken, som ikke bare er et populært rekreasjonsområde, men også arena for Øyafestivalen – en av Norges største musikkfestivaler. Kampen park og Sofienbergparken ligger også i gangavstand, noe som gir gode muligheter for både avslapping og aktivitet.

Tøyen har en unik plassering med enkel tilgang til flere av byens mest levende områder. På få minutter kan du gå til Grønland, hvor du finner et yrende folkeliv, Teaterplassen med sine uteserveringer og Grønland Basar med blant annet Vinmonopolet og flere spesialforretninger. En kort spasertur tar deg også til Grünerløkka, kjent for sine trendy butikker, gallerier og populære serveringssteder.

Kollektivtilbudet er svært godt, med Tøyen T-banestasjon like ved, som gir rask tilgang til resten av byen. Det er også kort vei til Oslo S, hvor du finner tog, buss, trikk og Flytoget til Gardermoen. For den som foretrekker sykkel, er det bysykkelstativer i området, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i sommerhalvåret.

Her bor du med umiddelbar nærhet til alt Oslo har å by på – en perfekt kombinasjon av urbant byliv, rekreasjon og kultur.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger attestert bygningsanmeldelse dater 1890.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for innredning bad og wc datert 1950. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for "vesentlig endring/reperasjon" (endring av etasjeskille mellom 2. og 3. etasje) mottatt 10.07.2023.
Det foreligger ferdigattest for "endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner" (bærevegg) datert 12.03.2021.
Det foreligger etterslepsrapport for "sammenslåing av leiligheter" datert 1993. Henlagt uten ferdigattest.
Det foreligger ferdigattest for "oppføring av balkonger" datert 2019.

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

Iht. tegninger fra 2023 vedr. endring av etasjeskille, er vegg mellom stue og kjøkken åpnet opp.
Iht. seksjoneringstegninger datert 09.03.1987 er kjøkken opprinnelig soverom, og soverom med balkong - kjøkken.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til "Byggeområde for boliger". For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Jens Bjelkes gate 37 A - B - Utskifting av vinduer
Saksnummer 202316095 - Byggesak
Mottatt sak 02.11.2023
Status Tillatelse gitt

Herslebs gate 32 A - B - Utskifting av vinduer
Saksnummer 202316099 - Byggesak
Mottatt sak 02.11.2023
Status Tillatelse gitt

Jens Bjelkes gate 39 A - B - Utskifting av vinduer
Saksnummer 202316097 - Byggesak
Mottatt sak 02.11.2023
Status Tillatelse gitt

Jens Bjelkes gate 35 - Oppføring av søppelskur

Saksnummer 201111982 - Byggesak
Mottatt sak 29.08.2011
Status Tillatelse gitt

Jens Bjelkes gate 43 - Rehabilitering av fasader
Saksnummer 202459591 - Byggesak
Mottatt sak 05.09.2024
Status Rammetillatelse gitt

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/99/1:
14.07.1874 - Dokumentnr: 900366 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:99
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1987 - Dokumentnr: 57584 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:99
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1987 - Dokumentnr: 15618 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 822/875
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I

forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i

oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 18 307,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 138 997,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. mai 2025

Megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler 2

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Motzfeldts gate 29B

Motzfeldts gate 29B

Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 231 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	2 min 0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	20 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	5 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	16 min 1.1 km

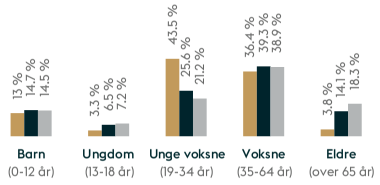
Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	9 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	40 min

Barnehager

Lakkegården barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (... 58 barn	4 min 0.3 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen kirke/Rudolf Nilsen...	2 083	1 166
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Trikk

Sport

Tøyenhagen balløkke	3 min
Rudolf Nilsens plass	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min
Fresh Fitness Grønland	7 min

«Bodd her hele livet og jeg anbefaler sterkt til familier med barn!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Motzfeldts gate 29B
0561 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1890
BRA: 68 m^2
BRA-i: 67 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	10	0	2

Supertakst
GNR: 229 BNR: 99 SNR: 1 ANR: 11

Kristoffer Messel
Valua

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Motzfeldts gate 29B
0561 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/26071

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Dør inn til badet subber i beslag i karm og eldre hengsel merker i karm.

Info: Eldre entrédøren/ytterdøren, det er informert om at det er brukt brannmaling og brevluken tettet med brannplate.

Anbefalte tiltak

Justering av beslag/ dør og overflatebehandling av karm anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres malingsavskalling og slitasje på enkelte fronter. glippe i silikonfug.
Det er ikke registrert flammevakt for platetoppen.

Kjøkken beskrivelse:
IKEA Kjøkken fra 2018. Kjøkkenet har benkeplate Balanco Carrera marmor. Underlimt oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskapsskuffer, stekeovn og gassplatetopp med kullfiltervifte over stekesonen.

Info: Kjøkkenet ble demontert og instalert tilbake i 2023 i forbindelse med isolering og skifte av gulv.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Utskifting av fronter gjøres ved behov. Flammevakt over stekesonen bør monteres.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Toalettrom

Oppsummering

TG-2 er gitt da det registreres sprekt silikonfug overgang gulv/vegg.
Det er kun naturlig ventilasjon i rommet.

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.
Det er montert automatisk vannstopper bak innebygget sisterne.

Beskrivelse:
Toalett: Flis på gulv. Flis, malt overflate og synlig tegelstens vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Veggmontert toalett, steinservant med blandebatteri fra Tapwell. Rommet har naturlig avtrekk. Det er montert stoppekran og automatisk vannstopper bak inspeksjonsluken.

Anbefalte tiltak

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
Utbedring/utskifting av sprekt silikonfug overgang gulv/vegg skiftes ved behov.

Avløpsrør

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det registreres sen avrenning i servant på toalettet.
Arbeider på rør er gjort uten bruk av rørlegger.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Eldre anlegg: Det er ikke nødvendig med utbedring av det eldre anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder på deler av anlegget er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade.
Anlegget bør sjekkes av fagperson. Tiltak vurderes etter kontroll.
Pga sen avrenning fra tappested anbefales en rens/spyling av anlegget. Hvis dette ikke fungerer anbefales det utbedring av rørlegger. (Dette for å bedre avrenning fra servanten.)

Vannledninger

Oppsummering

TG-2 er gitt da eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Det er ingen hovedstoppekran i leiligheten (det er felles stoppekran i kjeller). (Det er ikke registrert stoppekran til dusjrommet i leiligheten.)

Info:
Det er registrert stoppekran til toalettrom og kjøkken. Stoppekran er montert i luken bak toalettet.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Hovedstoppekran bør etableres i boenheten. Dette for å ha muligheten til å stenge vannet raskt ved en eventuell lekkasje.

Elektrisk

Oppsummering

TG-2 er gitt da deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon på utført arbeid og det er ukjent alder på hele anlegget. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring for følgende arbeid:
"Montert 1 lampe i spisestue med trådløs dimmer.
Kobling av 1 lampe i stue.
Montert 1 stikkontakt i kjøkken.
Montert termostat i wc.
Montert stikkontakt ip44 i balkong."
Datert 24.10.2018.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er gitt da boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Våtrom: Dusjrom

Oppsummering av overflater

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Det registreres "bom" i gulvflis og vegg (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres en skadet / sprukket gulvflis i dusjen. Noe misfargning i silikonfug.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Utbedring/utskifting av skadet / sprukket gulvflis bør skiftes på sikt.
Det må forventes kortere levetid.
Bom i flis gir grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. De enkelte flisene er mer utsatt for skader ved mekaniske støt.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2 er gitt da det foreligger ikke dokumentasjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det blir ikke registrert noen bereder i boligen og plassering av denne er ukjent.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales av varmtvannsbereder. Tiltak vurderes etter kontroll.

Våtrom: Dusjrom

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.1.2025	**13.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Samuel Johannes Taipale**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Nøkkelbefaring**
Navn:	**Hildegunn Veddeng Taipale**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Nøkkelbefaring.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Valua**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**		

FIDENS



Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Motzfeldts gate 29B, 0561 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**229**	Bruksnr:	**99**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:	**11**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1890**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med tegl- eller betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Det er fremlagt en samsvarserklæring for elektrisk arbeid merket: Montert 1 lampe i spisestue med trådløs dimmer. Kobling av 1 lampe i stue. Montert 1 stikkontakt i kjøkken. Montert termostat i wc. Montert stikkontakt ip44 i balkong	Ja
2023	Det er fremlagt faktura fra NGF Rørservice med følgende beskrivelse: "Vi har demontert vaskemaskinstrakt som var veldig dårlig ned i avløpsrøret vi har montert en gummi overgang i avløpet og fastkoblet avløpet til vaskemaskinen til avløpet lagt	Ja

	sensorledningen på gulvet bak vaskemaskinen og avløpet langs gulvet bak vaskemaskinen." Faktura er datert 19.16.2023.	
2023	Det er fremlagt faktura fra NGF Rørservice med følgende beskrivelse: "vi har montert vann tilførslen til eksisterde vola kjøkkenkrana med eksisterde deler og lagt sensorledning i sokkelen og i skapet." Faktura er datert 20.06.2023.	Ja
2024	Vinduer er skiftet i regi av borettslaget. Det er fremlagt ferdigattest for arbeidet datert 12.12.2024.	Ja
2023	Selger informerer om nyisolert etasjeskille fra 2023. Det er fremlagt ferdigattest for arbeidet datert 10.07.2023.	Ja
2023	Nytt Dinesen heltre gulv i gran i leiligheten.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	67	67	0	0	3
Etasje 3/4 (trappe bod)	1	0	1	0	0
Totalt m²	**68**	**67**	**1**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	67	67	0	Entré/gang, stue, kjøkken, 2 soverom, toalettrom og dusjrom.	
Totalt m²	**67**	**67**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbodene er ikke målbare pga takhøyde under 190cm.
Leiligheten disponerer to kjellerboder.
Bod. 1 er på ca 3 m². Bod nr.2 er på ca 4 m². Bodene var lås på befaringen og er kun målt gjennom nettingen. Anbefaler å måle bodene når det er tilgang.
Trappe bod på ca. 1 m² (medtatt som BRA-e).

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert sørøstvendt balkong på ca 3 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger informerer om at balkongen er fra 2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Tilstandsgraden er basert på synlige deler på befaringsdagen. Synlige deler fremstår med normal stand.

Info: Det er målt en rekkverkshøyde på ca 1 meter.

Deler av balkongen er snødekt på befaringsdagen og er ikke kontrollert. Det anbefales kontroll av hele balkongen når forholdene ligger til rette. Tiltak vurderes etter kontroll.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	

Vinduer med treramme og 3-lags glass.
Balkongdør med treramme og 2-lags glass.
Entrédør i malt utførelse.
Innvendig dører med 3-speils malt overflate.
Dør mellom stue og soverom med metallramme og glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer er datert 2024.
Balkongdør er datert 2018.
Dør i metall mellom soverom og stue er fra 2018.
Ukjent alder på innvendig dører og entrédør.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

TG-2 er gitt grunnet:
Dør inn til badet subber i beslag i karm og eldre hengsel merker i karm.

Info: Eldre entrédøren/ytterdøren, det er informert om at det er brukt brannmaling og brevluken tettet med brannplate.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering av beslag/ dør og overflatebehandling av karm anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Ved enkel nivellering i kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.
Ved enkel nivellering i soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 3 mm.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl

Info: Iht tydeligere salgsoppgave ble pipene i bygården totalrenovert i 2009 ved innvendig trekking slik at den originale murkonstruksjonen er forsterket, og er kontrollert og godkjent av brann- og redningsetaten og feiervesenet.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis

Selger informerer om at peisen ble installert i 2018, demonter og montert igjen i 2023, i forbindelse med skifting av gulv og isolering av etasjeskille.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Normal stand.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres malingsavskalling og slitasje på enkelte fronter. glippe i silikonfug.
Det er ikke registrert flammevakt for platetoppen.

Kjøkken beskrivelse:
IKEA Kjøkken fra 2018. Kjøkkenet har benkeplate Balanco Carrera marmor. Underlimt oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskapsskuffer, stekeovn og gassplatetopp med kullfiltervifte over stekesonen.

Info: Kjøkkenet ble demontert og instalert tilbake i 2023 i forbindelse med isolering og skifte av gulv.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Utskifting av fronter gjøres ved behov. Flammevakt over stekesonen bør monteres.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Dagens bruk er ikke i samsvars med byggetegninger hentet fra planinnsyn. Byggesak datert 1982, endringer gjelder følgende.
Nåværende plassering av kjøkken var tidligere soverom.
Kjøkkenet var plassert på nåværende soverom
Vegg mellom nåværende kjøkken og stue er fjernet.
Det er gjort åpning i vegg mellom soverom 2 og stue.

Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er innhentet expedisjons dokument datert: 1980.
Kilde planninsyn.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Entré/gang: 2,85 m.
Dusjsrom: 2,73 m.
Toalett: 2,45 m.
Soverom 1: 2,11 - 3,05 m
Soverom 2: 2,89 m.
Stue: 3,01 m.
Kjøkken: 3,05 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er felles røykvarsler system i blokken.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei, annen godkjent løsning

Oppsummering av toalettrom	TG-2

TG-2 er gitt da det registreres sprekt silikonfug overgang gulv/vegg.
Det er kun naturlig ventilasjon i rommet.

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.
Det er montert automatisk vannstopper bak innebygget sisterne.

Beskrivelse:
Toalett: Flis på gulv. Flis, malt overflate og synlig tegelstens vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Veggmontert toalett, steinservant med blandebatteri fra Tapwell. Rommet har naturlig avtrekk. Det er montert stoppekran og automatisk vannstopper bak inspeksjonsluken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
Utbedring/utskifting av sprekt silikonfug overgang gulv/vegg skiftes ved behov.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og toalettrom.
Ukjent omfang og alder på hele anlegget. Se ytterligere beskrivelse under tiltak.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

TG-2 er gitt grunnet:
Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det registreres sen avrenning i servant på toalettet.
Arbeider på rør er gjort uten bruk av rørlegger.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre anlegg: Det er ikke nødvendig med utbedring av det eldre anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder på deler av anlegget er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade.
Anlegget bør sjekkes av fagperson. Tiltak vurderes etter kontroll.
Pga sen avrenning fra tappested anbefales en rens/spyling av anlegget. Hvis dette ikke fungerer anbefales det utbedring av rørlegger. (Dette for å bedre avrenning fra servanten.)

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av toalettrom/kjøkken.
Ukjent omfang og alder på hele anlegget. Se ytterligere beskrivelse under tiltak.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG-2 er gitt da eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Det er ingen hovedstoppekran i leiligheten (det er felles stoppekran i kjeller). (Det er ikke registrert stoppekran til dusjrommet i leiligheten.)

Info:
Det er registrert stoppekran til toalettrom og kjøkken. Stoppekran er montert i luken bak toalettet.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Hovedstoppekran bør etableres i boenheten. Dette for å ha muligheten til å stenge vannet raskt ved en eventuell lekkasje.

6.10 Elektrisk



Sikringsskapet er montert i entré.



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er gjort elektrisk arbeid etter byggeår. Deler av anlegget har ukjent alder og omfang.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring for følgende arbeid:
"Montert 1 lampe i spisestue med trådløs dimmer.
Kobling av 1 lampe i stue.
Montert 1 stikkontakt i kjøkken.
Montert termostat i wc.
Montert stikkontakt ip44 i balkong."
Datert 24.10.2018.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG-2 er gitt da deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon på utført arbeid og det er ukjent alder på hele anlegget. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring for følgende arbeid:
"Montert 1 lampe i spisestue med trådløs dimmer.
Kobling av 1 lampe i stue.
Montert 1 stikkontakt i kjøkken.
Montert termostat i wc.
Montert stikkontakt ip44 i balkong."
Datert 24.10.2018.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det blir ikke registrert noen bereder i boligen og plassering av denne er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales av varmtvannsbereder. Tiltak vurderes etter kontroll.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG-2 er gitt da boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

6.13 Våtrom: Dusjrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ihht tidligere salgsoppgave er dusjrom renovert i 2015 i regi av Frysja entreprenør.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
TG-2 er gitt grunnet: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Det registreres "bom" i gulvflis og vegg (mangelfull heft mot underlag). Det registreres en skadet / sprukket gulvflis i dusjen. Noe misfargning i silikonfug.	
Anbefalte tiltak overflater	
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting. Utbedring/utskifting av skadet / sprukket gulvflis bør skiftes på sikt. Det må forventes kortere levetid. Bom i flis gir grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. De enkelte flisene er mer utsatt for skader ved mekaniske støt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
TG-2 er gitt da det foreligger ikke dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med dusj med blandebatteri med to dusjhodet. Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk styrt avtrekvifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

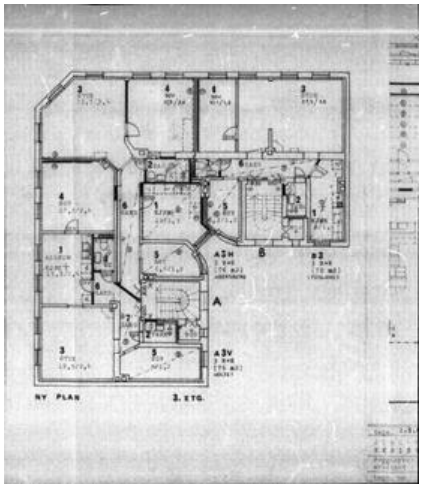
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

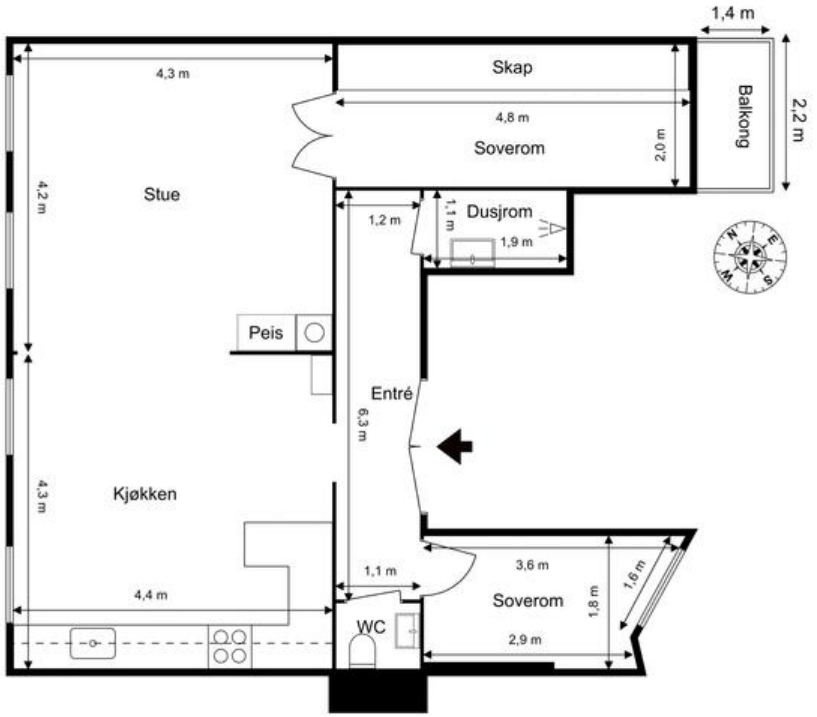
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Motzfeldts gate 29B
3. Etasje



FIDENS

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Taipale, Samuel Johannes	9578-5995-4-3746885	2025-05-13 11:07:02
Taipale, Hildegunn Veddeng	9578-5995-4-2836503	2025-05-13 11:04:26

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. mai 2025

Oppdragsnummer
8-0003/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Motzfeldts gate 29B, 0561 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Hildegunn Veddeng Taipale, Samuel Johannes Taipale

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94397259
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015: Dusjrom renovert. Utført av Frysja Entrepenør. Dokumentasjon ikke forelagt. 2017: Wc rom renovert. Dokumentasjon ikke forelagt.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Frysja Entrepenør

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

Eventuell kommentar: Dokumentasjon ikke forelagt.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018: Ny peis. Utført av Norges Pipe Rehabilitering Mario Safarik.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Demontert vaskemaskinstrakt som var veldig dårlig ned i avløpsrøret. Det ble montert en gummiovergang i avløpet og avløpet ble fastkoblet til vaskemaskinen. Utført av NGF Rørservice 2023: Installert sensorledning på gulvet bak vaskemaskinen og avløpet langs gulvet bak vaskemaskinen. Utført av NGF Rørservice

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018: Oslo Elektro AS: Montert ny spotter I garderobe – 3stk Montert ny stikk I kjøkken – 4stk Montert 1 lampe i spisestue med trådløs dimmer. Kobling av 1 lampe i stue. Montert 1 stikkontakt i kjøkken Montert termostat i wc. Montert stikkontakt ip44 i balkong

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? i 2019 av Hafslund Nett AS

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Demontert vaskemaskinstrakt som var veldig dårlig ned i avløpsrøret. Det ble montert en gummiovergang i avløpet og avløpet ble fastkoblet til vaskemaskinen. Utført av NGF Rørservice 2023: Installert sensorledning på gulvet bak vaskemaskinen og avløpet langs gulvet bak vaskemaskinen. Utført av NGF Rørservice

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Nye vinduer: Utført av Tre Spesial AS i Sandefjord. Prosjektering, utførelse og ansvarsrett ligger på Vinduentreprenøren AS. 2023: Nytt isolert gulv: Utført av Pre Loft AS 2018: Ny balkong: Utført av Balkongteam AS 2018: Nytt kjøkken 2018: Ny branndør (utedør) Utført av Brann & Sikkerhetsforum AS

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2022, informasjon på Vibbo

Feil og mangler

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

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Januar 2023: De fant noen rotter i kjelleren, men dette er ikke et problem lenger da det ble tatt hånd om.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Siden 2024 har Botaniske hage Borettslag og Tøyenhagen Borettslag tilnærmet lik bruksrett på de to bakgårdene. Dette inkluderer bruk av stor plen, benker, bord, grønnsakshage, pizzaovn, fellesgriller, lekeplass, bruk av drivhus- som også kan reserveres til sosiale arrangement. Ekskluderer bruk av bakgårdshus.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0003/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Taipale, Hildegunn Veddeng	**2025-05-13**	**Taipale, Samuel Johannes**	**2025-05-13**

Identifikasjon

bankID Taipale, Hildegunn Veddeng

Identifikasjon

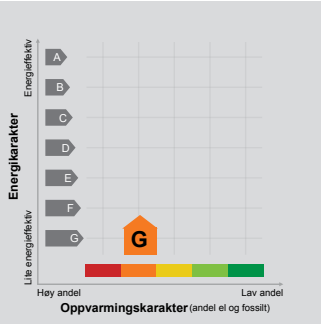
bankID Taipale, Samuel Johannes

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Motzfeldts gate 29B
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	99
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80581300
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-118180
Dato	11.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1890
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Vedtekter
for
Botanisk hage borettslag Org. nr. 948 532 743

Sist endret på ordinær generalforsamling den 6. april 2022 i forbindelse med navnendring.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Botanisk hage 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

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Adresse, bruks- og gårdsnummer

Borettslaget har gateadresse: Motzfeldtsgate 29-31-33, 0561 OSLO og har gårdsnummer: 229 og følgende bruksnummer: 99, 101 og 103
Borettslaget består av 30 andeler.

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 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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 andelseierne 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. Andelseierne 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.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Det skal kun benyttes autoriserte fagfolk til å utføre arbeider på våtrom og kjøkken, arbeider med elektrisk anlegg og på bygningens konstruksjon. Søknad til styret og godkjenning fra styret skal foreligge før tiltaket iverksettes. Dokumentasjonen fra den autoriserte, skal sendes styret snarest og senest innen en

måned etter at tiltaket er gjennomført. Styret skal ha anledning til å kontrollere arbeidene med egne fagfolk etter at arbeidet er utført, for andelseiers regning.

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 reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Eiere av andeler i øverste etasje har vedlikeholds- og erstatningsansvar for de deler av takkonstruksjonen det er gjort inngrep i forbindelse med loftsutbygging, herunder takvinduer, lufteluker o.l. Det samme gjelder for takterrasser. Andelseier plikter å sørge for at terrassegulvet er tett og vedlikeholde slikt som renner, nedløp, beslag, dører og vinduer på terrassen og påse at disse til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Dette gjelder også eier av andel i øverste etasje i 29A sitt

ventilasjonsanlegg som er tatt ut gjennom bod, fellesareal og yttervegg mot bakgård. Skader skal utbedres uten unødig opphold og melding om dette skal gis til styret.

(10) Eiere av andeler i øverste etasje har vedlikeholds- og erstatningsansvar for de deler av takkonstruksjonen det er gjort inngrep i i forbindelse med loftsutbygging, herunder takvinduer, lufteluker o.l. Det samme gjelder for takterrasser. Andelseier plikter å sørge for at terrassegulvet er tett og vedlikeholde slikt som renner, nedløp, beslag, dører og vinduer på terrassen og påse at disse til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Skader skal utbedres uten unødig opphold og melding om dette skal gis til styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for
den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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 besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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.

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 2-3 andre medlemmer med 2-3 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 kan 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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 som borettslaget eier
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 forretningsfører.

(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 en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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

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

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.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Botanisk Hage Borettslag

Organisasjonsnummer: 948532743
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. februar kl. 19:00 til 30. mars kl. 20:30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Tarjei Benjaminsen
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> ikke behov grunnet elektronisks avstemming via Vibbo. Alle som avgir stemme registrerer elektronisks
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
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: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. vindusprosjektet

Styret planlegger å starte opp vindusprosjektet i løpet av andre kvartal 2024, som innebærer utskifting av vinduene i alle leilighetene. Forventet kostnadsramme er 10-12 millioner. Vinduer satt inn fra 2015 og oppover vil ikke bli berørt.

På grunn av kostnadsrammene må prosjektet godkjennes av en generalforsamling. En ekstraordinær generalforsamling vil bli avholdt på datoen 29.02.24 Prosjektet innebærer arbeid i alle berørte leiligheter, med forventet varighet på 1-2 dager pr leilighet. Beboerne må selv koordinere tidspunktet for utskiftingen direkte med entreprenøren.

Planen er å utføre arbeidet fra juni til utgangen av august, men det er avhengig av når entreprenøren har mulighet. Prosjektet berører kun leilighetene, ikke oppgangene. Prisforespørsler vil bli innhentet fra ulike entreprenører hvis prosjektet godkjennes.

Kostnadene dekkes av borettslaget gjennom et lån, beheftet av de ulike boenhetene med et fast beløp per vindu og en løpetid på 30 år. Nedbetalingen faktureres månedlig som en del av fellesutgiftene, avhengig av arbeidet utført på den enkelte boenhet.

Alle enheter med vinduer eldre enn 2015 må bytte. Det er mulig å søke styret om fritak, men prinsippet er at alle vinduer skal byttes. Mer informasjon vil bli gitt før prosjektet starter og etter valg av entreprenør.

Vedtaket lyder som følger: Generalforsamlingen godkjenner vindusprosjektet og de angitte forutsetningene med en forventet kostnadsramme på 10-12 millioner.

Styrets innstilling
Anbefaler at det vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner vindusprosjektet
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

BOREGLER

FOR

BORETTSLAGET MOTZFELDTSGATE 29-31-33

1. HUSORDEN

Beboerne er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, eller annen mangel på aktsomhet. Beboerne er ansvarlig for at husorden blir overholdt i husstanden. Det skal være ro i gården mellom klokken 23.00 og 07.00. Det skal være ro i bakgården mellom klokken 22.00 og 07.00 i hverdager fra søndag til torsdag. Felles inngangsdør skal være låst.

Klager på brudd på husorden skal tas opp med den/de det gjelder av den av styret oppnevnte oppgangsansvarlige eller den oppgangsansvarlige som er valgt av generalforsamlingen. Hvis ikke dette hjelper, skal skriftlig klage sendes til styret. Styrets postadresse er Brl. Motzfeldtsgate 29-31-33, 0561 Oslo.

Alle lofts- og kjellerboder som er i bruk, skal være tydelig navnet og låst. Fellesrom på loft og i kjeller skal ikke benyttes til lagerplass eller lekeplass. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne i regn og blåst. Den som setter opp et vindu i trappeoppgang er også ansvarlig for at det lukkes igjen. Det er forbudt å lufte gjennom entredør.

Ved lengre fravær må det sørges for at post blir omadressert eller blir tatt inn av andre.

2. HUSLEIE

Husleie skal betales på de tilsendte giroer innen den 1. i hver måned. Ved purring som iverksettes innen 10 dager, senest 15 dager etter forfall, vil det beregnes purregebyr på kr. 50,-. Dersom man unnlater å betale husleie, kan dette føre til oppsigelse.

Borettslagets forretningsfører er: OBOS Eiendomsforvaltning A/S
P. boks 6668 St. Olavs. plass
Møllergata 39
0129 OSLO
Tlf: 22 86 59 99

3. RENOVASJON

Avispapir, bleier o.l. må ikke spyles ned i W.C. Dette kan medføre tette avløp. Rørleggerutgiftene blir påført eiendommen. Ved fravær av leilighet, må denne holdes oppvarmet når det er fare for frost, ellers vil vannledningen fryse. På grunn av rottefaren, er det ikke tillatt å legge ut mat til dyr.

4. TØRKEPLASS FOR TØY

Døren til tørkeplassen skal være lukket igjen av hensyn til de som tørker tøyet sitt der. Det er forbudt å bruke tørkeplassen som lekeplass. Tørking av tøy på offentlige fridager og helligdager er forbudt.

5. ELEKTRISITET

Ved tilvisning av leilighet må leieboer selv sørge for kontakt med Oslo Energi for bestilling/oppsigelse av strøm.

6. FRAMLEIE

En vanlig leiekontrakt gir ikke rett til framleie av leiligheten. Dersom det oppstår behov for dette, må det søkes om skriftlig tillatelse - som hvis forholdene tillater det - blir innvilget av styret for et år om gangen, med mulighet for fornyelse. Flytter fremleieren ut innen året er omme, og ny fremleie er aktuelt, må det søkes på nytt.

7. FRAFLYTTING

Ved fraflytting skal oppsigelse sendes skriftlig. Leiligheten overleveres rengjort og uten mangler som kan påføre eiendommen skade. Husleien løper fram til nøkler er levert til forretningsfører.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Botanisk Hage Borettslag

---

Møtedato: 04.04.2024
Møtetidspunkt: 19.00
Møtested: Hus i nabo-bygård

Til stede: 8 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 8 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Asgeir Tannum.

Møtet ble åpnet av Tarjei Benjaminsen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Tarjei Benjaminsen foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Asgeir Tannum foreslått. Som protokollvitne ble Asbjørn Rydland foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent, under forutsetning om at revisor ikke har noen negative bemerkninger til regnskapet.
Vedtak: Godkjent*
***)** Styret hadde beskrevet i årsrapporten at støtte fra Oslo kommune og Bymiljøetaten, kr 279 000 var mottatt. Vi kan bekrefte at kr 199 000 fra Oslo kommune for sykkelskur er mottatt, men ikke kr 80 000 fra Bymiljøetaten. Da sykkelskuret er aktivert som anleggsmiddel, som avskrives over tid, er tilskuddet ført på denne aktivaen, og blir derfor lite synlig i regnskapet. Men pengene er bekreftet mottatt 18.09.2023.

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

---

5. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 70 000.

Vedtak: Vedtatt, enstemmig

Behandling av innkomne forslag og saker

6. **Informasjon rundt vindprosjektet**
Saksframstilling: Kun info sak

Forslag til vedtak:
Vedtak: Informeres om på beboermøte etter generalforsamlingen

---

7. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Kaspar Johnsen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 1 år ble Tarjei Benjaminsen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.33. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Tarjei Benjaminsen /s/

Fører av protokollen
Navn: Asgeir Tannum /s/

Protokollvitne
Navn: Asbjørn Rydland /s/

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Kasper Johnsen	Motzfeldts Gate 29a	1 år (2024-2025)
Styremedlem	Tarjei Benjaminsen	Motzfeldts Gate 29a	1 år (2024-2025)
Styremedlem	Kaia Ødegaard	Motzfeldts Gate 29a	2 år (2023-2025)
Varamedlem	Marte Ottemo	Motzfeldts Gate 33 A	2 år (2023-2025)
Varamedlem	Øyvind Eggen	Motzfeldtsgate 31	2 år (2023-2025)

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

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

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

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

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5732
Botanisk Hage Borettslag

Velkommen til årsmøte i Botanisk Hage Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
4. april 2024 kl. 19:00, Hus i nabo-bygård, samme som sist år.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bytte i styre
8. Informasjon rundt vindusprosjektet

Med vennlig hilsen,
Styret i Botanisk Hage Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap under forutsetning om at revisor ikke har noen negative bemerkninger.

b) Styret foreslår at årets resultat dekkees av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes, under forutsetning om at revisor ikke har noen negative bemerkninger til regnskapet. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 5732 Botanisk hage borettslag årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000 samme som 2022. honoraret fordeles på hele styret

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000

Sak 7

Bytte i styre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kasper Johnsen overtar som styreleder.

Styrets innstilling

anbefaler at det godkjennes

Forslag til vedtak

Kasper Johnsen går inn som styreleder.

Sak 8

Informasjon rundt vindusprosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vindus prosjektet ble besluttet på ekstraordinært årsmøte.

-Valg av entreprenør

-Forventet oppstart

·Fremdriftsplan

-kostnadsrammer

Styrets innstilling

saken krever ikke avstemming

Forslag til vedtak

info punkt

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tarjei Benjaminsen	Motzfeldts Gate 29 A
Styremedlem	Kaia Ødegaard	Motzfeldts Gate 29 A
Styremedlem	Kasper Johnsen	Motzfeldts Gate 29 A
Varamedlem	Øyvind Eggen	Motzfeldtsgate 31
Varamedlem	Marte Ottemo	Motzfeldts Gate 33 A

Kontaktinformasjon Styret
Styret består av tre til fire faste medlemmer og to til tre varamedlemmer, og kan kontaktes på epost: botaniskhage@styrerommet.no. Styret bruker primært Vibbo som informasjon- og kommunikasjonskanal for borettslaget, samt benytter mail og Vibbo levert av OBOS som et ledd i en digitaliseringsprosess. Borettslaget har også en egen Facebook gruppe («Botanisk hage borettslag») hvor naboer kan diskutere/legge ut relevante ting, men som imidlertid ikke er en prioritert kanal i formell dialog, da man ikke kan garantere at alle beboere er på Facebook til enhver tid.

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

Generelle opplysninger om Botanisk Hage Borettslag
Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.
Botanisk Hage Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948532743, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
229 101 103 99

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

Botanisk Hage Borettslag har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid
Styret har i 2023 avholdt 5 formelle møter. Hvor både faste styremedlemmer og vararepresentanter har vært innkalt til alle møter.. I tillegg har det vært avhold en del prosjektrelaterte møter med hele eller deler av styret. I denne beretningen vil vi redegjøre for noen av hovedtrekkene fra perioden (året 2023):

Utbedring av avløpsrør:
Vann- og avløpsetaten har utbedret den offentlige avløpsledningen i gaten. I den forbindelse ble vi pålagt å utbedre avløpsledningen fra vår eiendom grunnet dårlig forfatning.

Innhenting av tilskuddsmidler etter sykkelskur og bakgårdsprosjektet:
Borettslaget fikk full uttelling på søknaden om rundt bakgårdsprosjketet og man fikk dekket 200.000 kr av kostandene. Søknaden for resterende bakgårdsprosjekt er også innlevert og pengene utbetalt til borettslaget.

Bytte av ringeklokke
Ringeklokken og porttelefonen har blitt byttet

Sak i konfliktrådet.
Oppfølging av beboere og byggesak/Plan- og bygningsetaten (PBE) m.m. knyttet til sak om endring i etasjeskille/gulv. Beboer har utbedret iht. pålegg fra PBE, men det det er fremmet et erstatningskrav mot borettslaget via annen beboer som går via konfliktrådet. Summen som er krevet er 200.000 kr. Styret etter rådføring med advokat anser saken som avsluttet

Oppstart vindprosjekt:
Etter ekstraordinær generalforsamling ble det vedtatt at man skulle bytte ut vinduer. Prosjektet er forventet avsluttet i løpet av Q3 2024.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Kommentarer til driftsinntekter/-kostnader
Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til budsjett.
Avviket mot budsjett er eiendomsskatt som det ikke ble budsjettert med. Inntektene går mot faktiske kostnader under kommunale avgifter.

Driftskostnadene er kr 255 800 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, konsulenthonorar/juridisk bistand og kommunale avgifter.
Avskrivningene føres mot balansen.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes økt lån og høyere rentesatser.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 225 000 til normal drift og generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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

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

Lån
Botanisk Hage Borettslag har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BOTANISK HAGE BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOTANISK HAGE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: USEHT-ELTKS-V1ZI1-HHKFY-0MJT7-U0ENL

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: USEHT-ELTKS-V1ZI1-HHKFY-0MJT7-U0ENL

5732 BOTANISK HAGE BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 683 792**	**3 349 205**	**1 683 792**	**1 408 303**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-445 061	-1 282 322	93 000	-419 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	115 500	94 749	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-247 462	-317 492	0	0
Delutbetaling langsiktig lån	15	400 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-98 466	-160 349	-115 228	-97 388
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-275 489**	**-1 665 414**	**-22 228**	**-516 388**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 408 303**	**1 683 791**	**1 661 564**	**891 915**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 672 588	1 831 474
Kortsiktig gjeld	-264 285	-147 683
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 408 303**	**1 683 791**

BOTANISK HAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 532 743, KUNDENR. 5732

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 539 256	1 493 916	1 519 000	1 520 000
Andre inntekter		0	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 539 256**	**1 493 916**	**1 519 000**	**1 520 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	14	-115 500	-94 749	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 538	-8 802	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-75 920	-73 000	-76 000	-78 000
Konsulenthonorar	6	-74 769	-660	-5 000	-36 000
Drift og vedlikehold	7	-340 456	-1 425 753	-225 000	-225 000
Forsikringer		-179 430	-159 427	-175 000	-197 000
Kommunale avgifter	8	-362 614	-295 716	-330 000	-405 000
Energi/fyring	9	-152 017	-202 982	-255 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 553	-189 796	-206 000	-230 000
Andre driftskostnader	10	-126 133	-97 548	-120 000	-132 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 737 800**	**-2 628 302**	**-1 482 000**	**-1 573 000**
DRIFTSRESULTAT		**-198 544**	**-1 134 386**	**37 000**	**-53 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	78 066	29 429	17 000	15 000
Finanskostnader	12	-324 583	-177 365	-240 000	-381 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-246 517**	**-147 935**	**-223 000**	**-366 000**
ÅRSRESULTAT		**-445 061**	**-1 282 322**	**-169 000**	**-419 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-445 061	-1 282 322		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 151 129	8 151 129
Tomt		708 000	708 000
Andre varige driftsmidler	14	984 705	852 743
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 843 834**	**9 711 872**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 115	0
Forskuddsbetalte kostnader		114 633	102 299
Driftskonto OBOS-banken		73 048	504 926
Sparekonto OBOS-banken		210 063	8 904
Sparekonto OBOS-banken II		1 271 729	1 215 346
SUM OMLØPSMIDLER		**1 672 588**	**1 831 474**
SUM EIENDELER		**11 516 422**	**11 543 347**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		2 246 498	2 691 559
SUM EGENKAPITAL		**2 249 398**	**2 694 459**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 506 189	6 204 655
Borettsinnskudd	16	2 496 550	2 496 550
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 002 739**	**8 701 205**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 064	23 618
Leverandørgjeld		214 570	102 189
Påløpte renter		33 651	1 411
Annen kortsiktig gjeld		0	20 465
SUM KORTSIKTIG GJELD		**264 285**	**147 683**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 516 422**	**11 543 347**
Pantstillelse	17	12 410 150	12 410 150
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2024
Styret i Botanisk Hage Borettslag

Tarjei Benjaminsen /s/ Kasper Johnsen /s/ Kaia Ødegaard /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 314 192
Internett	110 880
Kabel-tv	95 088
Eiendomsskatt	19 096
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 539 256**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 538.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-68 469
Andre konsulenthonorarer; Peek Eiendom AS	-6 300
SUM KONSULENTHONORAR	**-74 769**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-149 544
Drift/vedlikehold VVS	-123 749
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 154
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 256
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-9 754
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-340 456**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-19 096
Vann- og avløpsavgift	-229 673
Feieavgift	-3 570
Renovasjonsavgift	-110 275
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-362 614**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-152 017
SUM ENERGI / FYRING	**-152 017**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-16 735
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 231
Renhold ved firmaer	-56 565
Andre fremmede tjenester	-6 322
Andre kontorkostnader	-7 672
Bankgebyr	-2 818
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-3 795
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-126 133**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	17 714
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 969
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 249
Renter bank	40 134
SUM FINANSINNTEKTER	**78 066**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-324 583
SUM FINANSKOSTNADER	**-324 583**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 01.01.2008	8 859 129	
Overført tomteverdi, 7% av kostpris	-708 000	
SUM BYGNINGER		**8 151 129**

Tomten ble kjøpt i 2008.
Gnr.229/bnr.99 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Uteanlegg		
Tilgang 2022	947 492	
Avskrevet tidligere	-94 749	
Avskrevet i år	-94 749	
		757 994
Sykkelskur		
Tilgang 2023	247 462	
Avskrevet i år	-20 751	
		226 711

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**984 705**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-115 500**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BOLIGKREDITT AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-6 410 839	
Delutbetaling 2023	-400 000	
Nedbetalt tidligere	206 184	
Nedbetalt i år	98 466	
		-6 506 189
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 506 189**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	2 305 400
Økning 2008	104 750
Økning 2017	86 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**2 496 550**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 410 150
Pantelån	6 506 189
TOTALT	**8 916 339**

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

Bygninger	8 151 129
Tomt	708 000
TOTALT	**8 859 129**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 51433823. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2007 - 2008	Piperehabilitering	Pipene i alle tre gårder ble renovert.
2008 - 2009	Fasaderehabilitering	Rehabilitering av fasader mot gate 29 og 31. Alle tre gårdene mot bakgård.
2011 - 2012	Oppgradert vinduer i oppganger	Bytting av glass og maling av alle gamle vinduer med farget glass.
2012 - 2013	Kjellerrehabilitering	Totalrehabilitering og reseksjonering av kjellere
2016 - 2017	Utbygging av loft	Utbygging av råloftet i alle tre gårdene
2016 - 2017	Rehabilitering av tak	Taket på alle tre bygårder ble rehabilitert i forbindelse med utbygging av loftene
2018	Balkonger	De i borettslaget som var interessert og hadde anledning fikk bygd balkong mot bakgård.
2021 - 2022	Bakgård	Oppussing av ny bakgård. Nytt dekke, rivning av gamle søppelskur, bygging av nytt, el-arbeider/belysning m.m.
2021 - 2022	Trappeoppganger	Maling og oppussing av alle trappeoppganger, el-arbeider. m.m.
2022 - 2023	Sykkelskur	Etablering av to-etasjers sykkelskur med tak

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24
Selskapsnummer: 5732 **Selskapsnavn:** Botanisk Hage Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

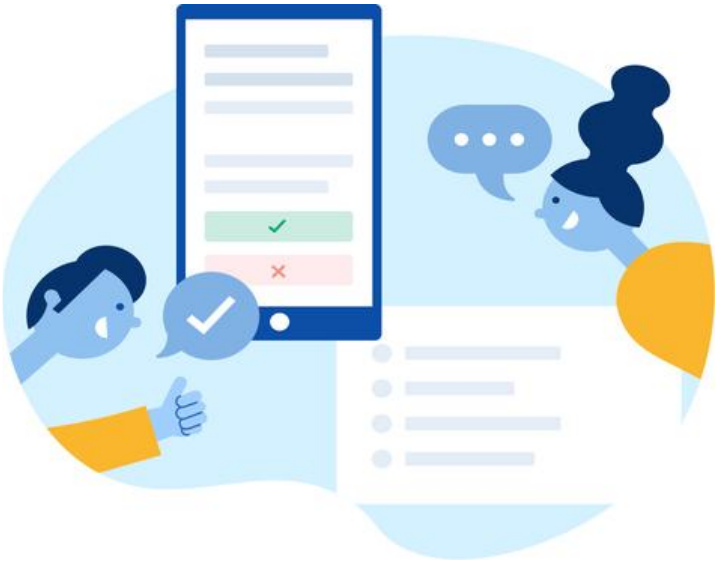
Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2024

Botanisk Hage Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 29. februar - 30. mars 2024

Velkommen til årsmøte i Botanisk Hage Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 29. februar kl. 19:00 og lukker 30. mars kl. 20:30.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5732

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.

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. vindusprosjektet

Med vennlig hilsen,
Styret i Botanisk Hage Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tarjei Benjaminsen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

ikke behov grunnet elektronisks avstemming via Vibbo. Alle som avgir stemme registrerer elektronisks

---

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

vindusprosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret planlegger å starte opp vindusprosjektet i løpet av andre kvartal 2024, som innebærer utskifting av vinduene i alle leilighetene. Forventet kostnadsramme er 10-12 millioner. Vinduer satt inn fra 2015 og oppover vil ikke bli berørt.

På grunn av kostnadsrammene må prosjektet godkjennes av en generalforsamling. En ekstraordinær generalforsamling vil bli avholdt på datoen 29.02.24 Prosjektet innebærer arbeid i alle berørte leiligheter, med forventet varighet på 1-2 dager pr leilighet. Beboerne må selv koordinere tidspunktet for utskiftingen direkte med entreprenøren.

Planen er å utføre arbeidet fra juni til utgangen av august, men det er avhengig av når entreprenøren har mulighet. Prosjektet berører kun leilighetene, ikke oppgangene. Prisforespørsler vil bli innhentet fra ulike entreprenører hvis prosjektet godkjennes.

Kostnadene dekkes av borettslaget gjennom et lån, beheftet av de ulike boenhetene med et fast beløp per vindu og en løpetid på 30 år. Nedbetalingen faktureres månedlig som en del av fellesutgiftene, avhengig av arbeidet utført på den enkelte boenhet.

Alle enheter med vinduer eldre enn 2015 må bytte. Det er mulig å søke styret om fritak, men prinsippet er at alle vinduer skal byttes. Mer informasjon vil bli gitt før prosjektet starter og etter valg av entreprenør.

Vedtaket lyder som følger: Generalforsamlingen godkjenner vindusprosjektet og de angitte forutsetningene med en forventet kostnadsramme på 10-12 millioner.

Styrets innstilling

Anbefaler at det vedtas

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner vindusprosjektet

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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 29.02.24 og er åpent for avstemning i 30 dager
Siste dato for avstemning er 30.03.24
Selskapsnummer: 5732 **Selskapsnavn:** Botanisk Hage 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

Tarjei Benjaminsen

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

ikke behov grunnet elektronisks avstemming via Vibbo. Alle som avgir stemme registrerer elektronisks

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 vindusprosjektet

Generalforsamlingen godkjenner vindusprosjektet

- ☐ For
- ☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Ida Basilier Øydna
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: i.basilier@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0003/25 . Vår ref.: 5732-1-11 Dato: 09.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Botanisk Hage Borettslag
Organisasjonsnr:	948532743
Andelseier:	Taipale, Samuel Johannes
Medeier:	
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Motzfeldts gate 29 B, 0561 OSLO
Andelsnummer:	11
Gnr.	229
Bnr.	99
Borettsinnskudd:	Kr. 94 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 51433823.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt.
- Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
- Kun gateparkering.
- Nøkler bestilles via styret.
- Bestilling legges i borettslagets postkasse nr. 33.
- Ringeklokke/dørskilt bestilles av beboer.
- Borettslaget har endret navn fra Motzfeldtsgate 29-31-33 Brl til Botanisk Hage Borettslag.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207947555
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo	6 401 313,00
Innfrielsesdato:	30.06.2051
Type rente:	Flytende rente

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208360515
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo	7 939 776,00
Innfrielsesdato:	30.06.2054
Type rente:	Flytende rente

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: 6 637,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån vindusprosjekt 2024	1 462,00	
Kabel-tv	283,00	
Internett	330,00	
Felleskostnader	4 562,60	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 323,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 659,-
Annen formue:	49 658,-
Gjeld:	193 610,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207947555
Restsaldo:	190 488,78
Kapitalkostnader:	1 174,33

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208360515
Restsaldo:	247 774,17
Kapitalkostnader:	1 462,47

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 438 262,96,-, 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.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.
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 Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Kasper Johnsen, e-post:botaniskhage@styrerommet.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 styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 er kr 6.570,– inkl. mva. 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Skatteetaten

Dato
14.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 532 743 Andelsnr 11

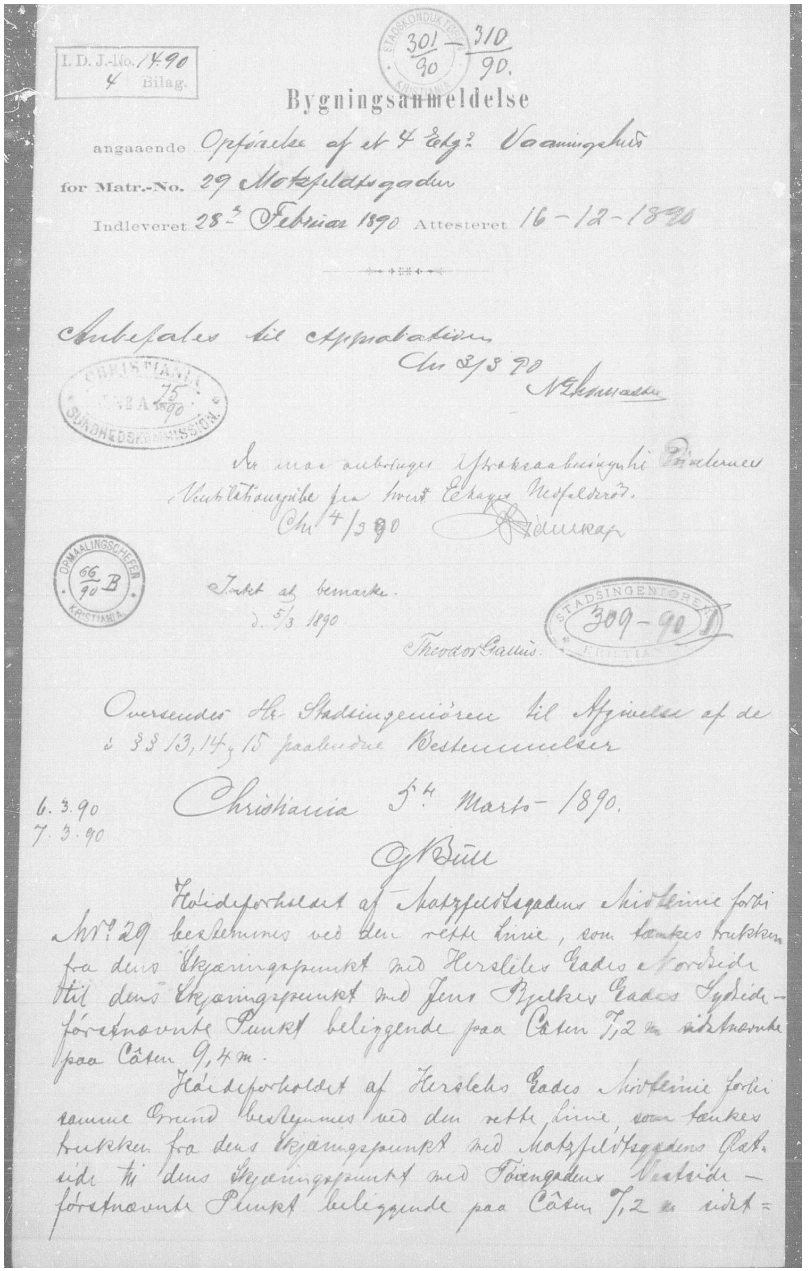
Eiendommens adresse:

Motzfeldts gate 29B, 0561 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 471 419
Som sekundærbolig:	kr 5 885 674

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



L. D. J.-No. 1490
4 Bilag.

301 – 310
90 90.

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af et 4 Etgr. Vaaningshus

for Matr.-No. 29 Matkjeldsgaden

Indleveret 28de Februar 1890 Attesteret 16-12-1890

Anbefales til Approbation.
Chr. 3/3 90
N Ekenæs

CHRISTIANIA 75 90 BYGNINGSDEPUTATION

Se maa anbringe Approbationsbevis Paalemur
Murbetænkning fra 1ste Etage Mesfeldred.
Chr. 4/3 90 Ekenæs

OPMAALINGSCHEFEN 66 90 B KRISTIANIA

Intet at bemærke.
d. 5/3 1890
Theodor Gallis

STADSINGENIØREN 309-90 I

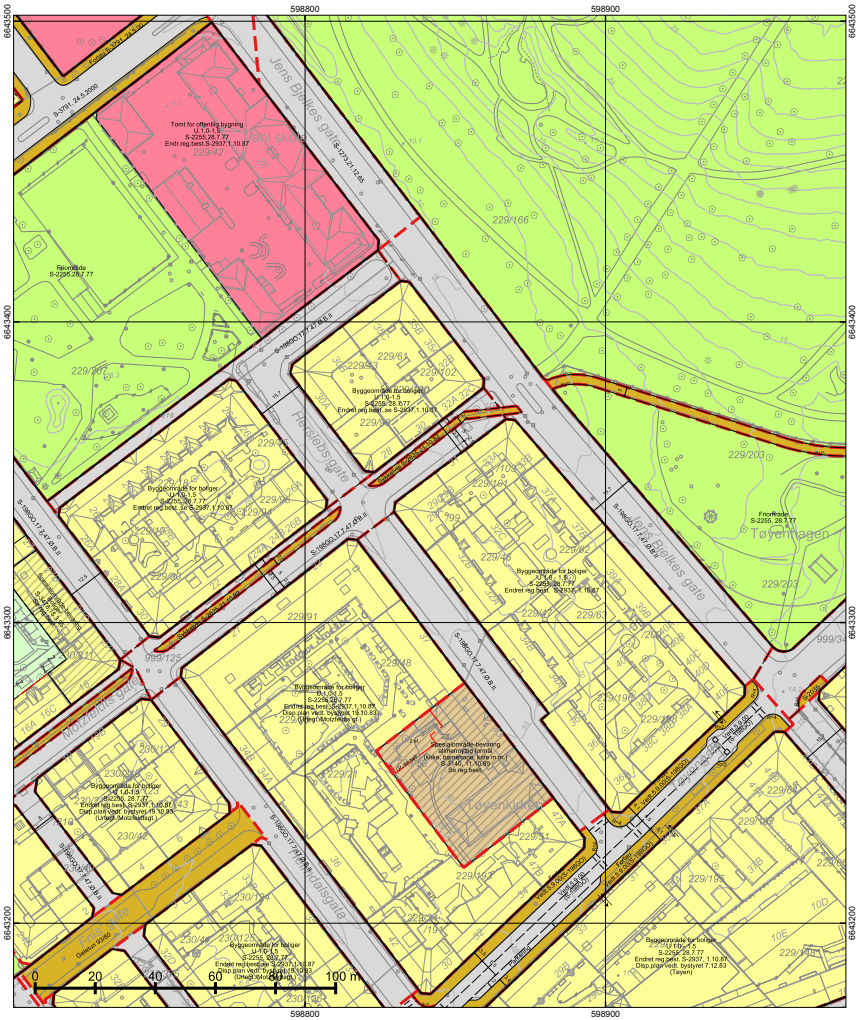
Oversendes Hr Stadsingeniøren til Approbation af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 5te Marts 1890.
O. Bull

6.3.90
7.3.90

Hoideforholdet af Matkjeldsgadens Midtlinie forbi Nr. 29 bestemmes ved den rette Linie, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Herslebs Gades Nordside til dens Skjæringspunkt med Jens Bjelkes Gades Sydside – foretnævnte Punkt beliggende paa Cåten 7,2 m. sidstnævnte paa Cåten 9,4 m.

Hoideforholdet af Herslebs Gades Midtlinie forbi samme Grund bestemmes ved den rette Linie, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Matkjeldsgadens Østside til dens Skjæringspunkt med Forlængelsen Vestside – foretnævnte Punkt beliggende paa Cåten 7,2 m. sidst-


598800
598900
6643500
6643400
6643300
6642200
Jens Bjelkes gate
Motzfeldts gate
Herslebs gate
Tøyenhagen
Tøyenparken
Tomt for offentlig bygning
S-2255.28.7.77
Endr.reg.best.S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U1-U3, 1-5
S-2255.28.7.77
Endret reg.best. se S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U1-U3, 1-5
S-2255.28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U1-U3, 1-5
S-2255.28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U1-U3, 1-5
S-2255.28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 18.10.83
(Utregt.Motzfeldts gt.)
Byggeområde for boliger
U1-U3, 1-5
S-2255.28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 15.10.86
(Utregt.Motzfeldts gt.)
Byggeområde for boliger
U1-U3, 1-5
S-2255.28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 15.10.86
(Utregt.Motzfeldts gt.)
Byggeområde for boliger
U1-U3, 1-5
S-2255.28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83
(Tøyen



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

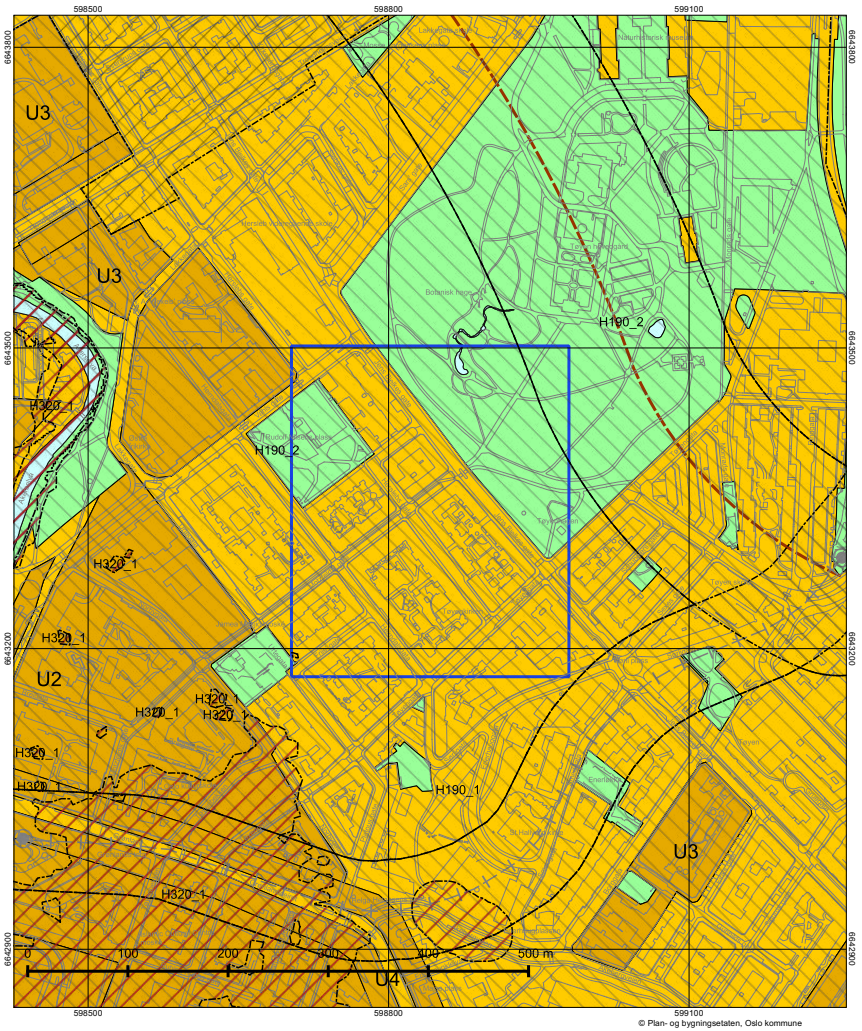
Dato: 09.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 137233/ 86503509
Deres ref.: 41245/ IDYD@MSNOP
Adresse: MOTZFELDTS GATE 29B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/99

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137233/86503509
Deres ref.: 41245/ IDYD@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0003/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Motzfeldts gate 29B 0561 OSLO

Betegnelse: Gnr 229, bnr 99, snr 1 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no