

Motzfeldts gate 33B



Velkommen til

Motzfeldts gate 33B



Salgsoppgaven produsert 5. september 2025

Botanisk hage

Klassisk, vakker og gj.gående 3-roms| Separat kjøkken | Sørvestvendt balkong| Peisovn, teglstein, rosetter og stukkatur

Prisantydning	6 000 000,-
Fellesgjeld	426 858,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	6 428 208,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 488,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	76 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1900

Ansvarlig megler	Ingrid Elgaaen
Telefon	416 13 453
E-post	i.elgaaen@nordvikbolig.no







Velkommen!

Vakker, sjarmerende og romslig 3-roms med naturskjønne Botanisk hage som nærmeste nabo! Fra både stue og soverom får du direkte utsyn til den vakre parken- en sjelden grønn utsikt midt i byen! Leiligheten har et separat, romslig kjøkken med god plass til stort spisebord og direkte utgang til en sørvestvendt balkong.

Her får man gjennomgående flotte detaljer som rosetter og profilert listverk som er med på å gi en eksklusiv atmosfære.

- Kort sagt:
- Gjennomgående 3-roms m. separat kjøkken
- Sørvestvendt balkong mot nydelig og stille bakgård
- Romslig KVIK-kjøkken fra 2021
- Peisovn
- Nye vinduer fra 2024
- Varmtvann, internett og TV inkl.
- IN-ordning
- Ingen dok.avgift/forkjøpsrett
- Rett ved Botanisk hage, Tøyenparken og kollektivtransport med buss, trikk og T-bane

Arealer og innhold

BRA-i:	66 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	76 kvm
TBA:	3 kvm

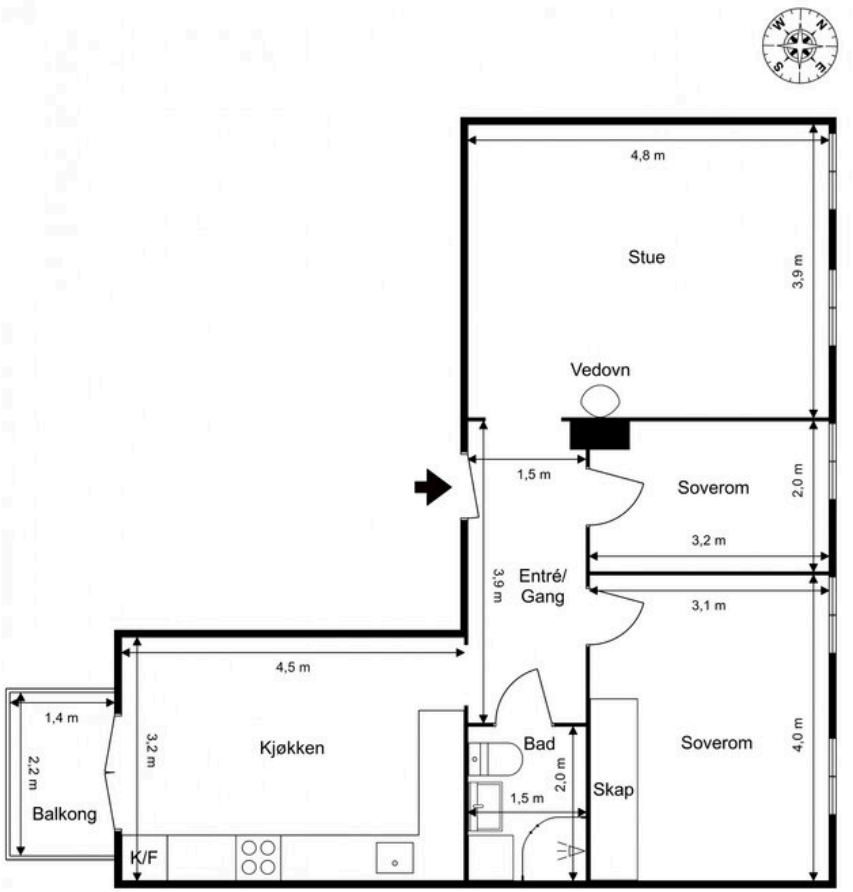
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, stue, 2 soverom, bad og kjøkken
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 10 kvm.

Motzfeldts gate 33B, 0561 Oslo

3. Etasje



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

Forklaring av bilde/rommet


HOCKNEY
DAVID
MUSEUM OF MODERN ART
NEW YORK
GABBA
GABBA


HOCKNEY
ABBA






HOCKNEY
DAVID















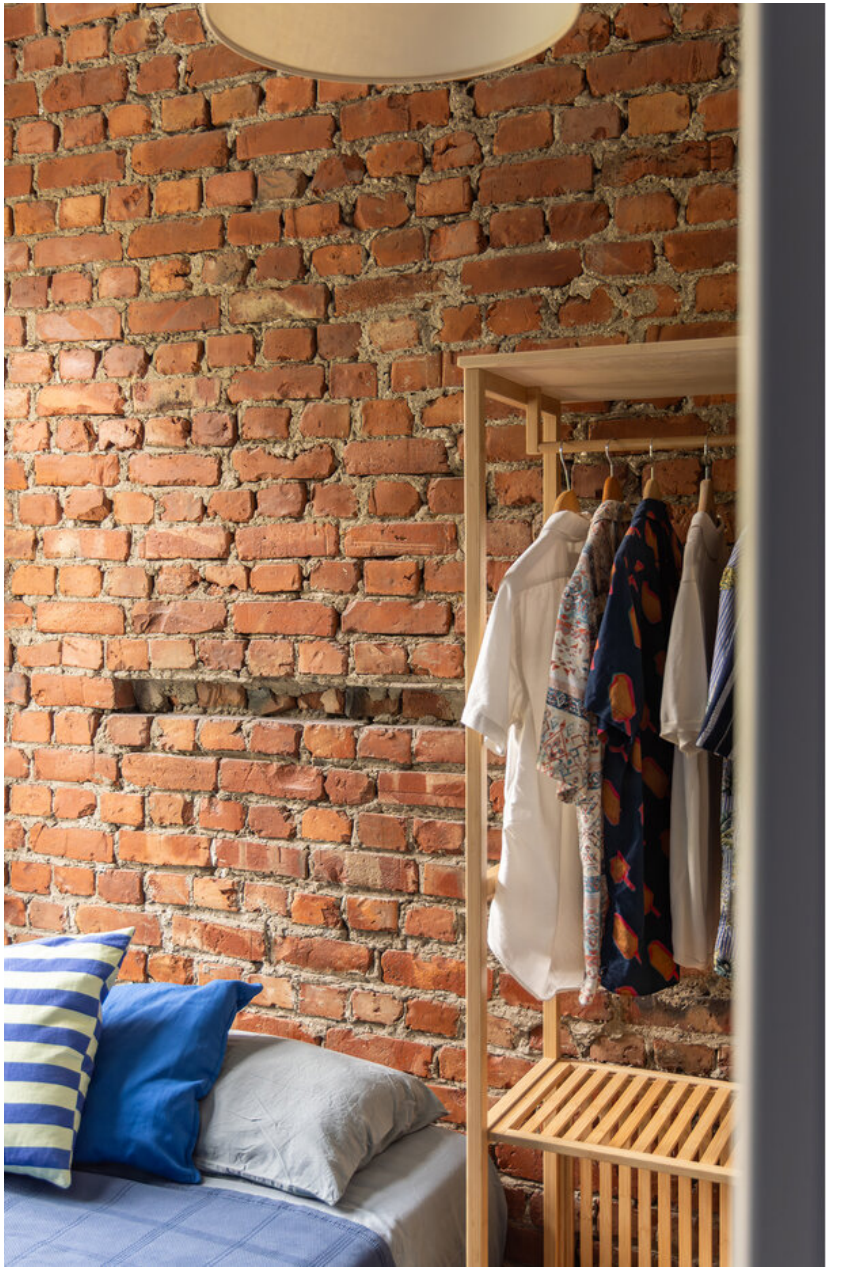




























Informasjon

Motzfeldts gate 33B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0205/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Motzfeldts gate 33B, 0561 OSLO
Gnr 229, bnr 103, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 23 i Botanisk Hage Borettslag, org.nr. 948532743

Selger
Anders Fjellestad

Kjøpesum og omkostninger
6 000 000,- (Prisantydning)
426 858,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 426 858,- (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))
---
6 428 208,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 437 508,- (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
1900

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 66 kvm. Entré, stue, 2 soverom, bad og kjøkken
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Entré/gang, 2 soverom, kjøkken, stue og bad.

Leiligheten disponerer to kjellerboder på henholdsvis 4 og 6 kvm.

Standard

Entré
Svært innbydende entré/gang malt i en delikat farge. Her er det god plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko. Det er montert dørcalling med portåpner ved entrédør. Entréen/gangen er et flott bindeledd mellom de øvrige rommene i leiligheten.

Stue
Flott og luftig stue med direkte utsikt mot Botanisk hage. Kombinasjonen av store vindusflater og en svært generøs himlingshøyde på 2,89 meter skaper en svært god romfølelse. Stuen har god plass til sofaseksjon og mediemøblement. Stemningsfull peisovn bidrar med varme, samt god atmosfære på kalde vinterkvelder.

Soverom
Leiligheten byr på to gode soverom som begge har flott utsikt mot den grønne parken. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Medfølgende stor skyvedørsgarderobe med innfelte lys. Boligens andre soverom er også av god størrelse hvor teglsteinsveggen er hentet frem som gir rommet masse sjarm og karakter. Her er det god plass til seng og garderobeskap.

Kjøkken
Lyst og moderne kjøkken med direkte utgang til en sørvestvendt balkong som vender ut mot en nydelig bakgård. Kjøkkenet er romslig og funksjonelt, med god plass til et stort spisebord – perfekt for både hverdagsmåltider og større sosiale sammenkomster. Kjøkkeninnredningen er fra kvalitetsleverandøren Kvik (2021), og fremstår moderne og tidløs med glatte fronter og benkeplate i laminat (20 mm tykkelse). Det er montert en underlimt oppvaskkum med ettgreps svingbart armatur fra Grohe. God belysning med lys under overskap og stikkontakter på vegg gjør kjøkkenet både praktisk og innbydende. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer: stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/frys og vinskap. Over koketoppen er det montert ventilator med omluft/kullfilter. Det er også installert komfyrvakt og automatisk vannstopper i henhold til gjeldende krav. Ellers er gulvet er belagt med 1-stavs eikeparkett, og overflater på vegger og himling er malt. Det er panelovn for oppvarming.

Bad
Pent og funksjonelt bad med moderne fasiliteter. Badet ble pusset opp i 2008,

ifølge opplysninger fra eier. I 2015 ble det utført arbeider i himlingen etter en vannlekkasje fra leiligheten over. Dette arbeidet er dokumentert i egenerklæringen fra tidligere eier og ble utført av Bademiljø-Experten. Baderommet har fliser på gulv (16,5 x 16,5 cm) og på vegger (9,5 x 29,5 cm), samt malt overflate i himling. Det er elektrisk gulvvarme for god komfort. Innredningen består av et servantskap (61,5 cm bredde) med glatte fronter og en overlimt servant med ettgreps armatur fra Newform. Over servanten er det speilskap med integrerte spotter som gir godt arbeidslys. Badet er videre utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett, rørfordelingsskap og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk i kombinasjon med naturlig ventilering via spalte under dørblad. Avtrekket er testet med papir og det registreres tilfredsstillende sug i kanalen.

Takhøyder måles til ca:
Stue: 2,89m
Soverom: 2,90m
Bad: 2,40m

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/.

Modernisering og påkostninger

Tiltak etter byggeår:
2025 Utført el-kontroll NEK - 405- 2 av Oslo Vest elektro AS.
2025 Nye overflater lille soverom, utført av Marius Jastremskas Bygg og Anlegg AS.
2024 Nye overflater utenom bad og lille soverom, utført av V. Entreprenør Czarnowski.
2021 Nytt kjøkken, røropplegg og elektrisk.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
• Bademiljø-Experten: totalrehabilitering bad (sep 2008)
• Elektromiljø-Experten AS: taklys, vifte, stikk, mm. (sep 2008)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

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

opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
• Bademiljø-Experten: totalrehabilitering bad (sep 2008)
• Elektromiljø-Experten AS: taklys, vifte, stikk, mm. (sep 2008)

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:
• Balkongteam AS: montering av balkong (våren 2018), inkludert balkongdør
• Vindu Entreprenøren AS: Nye vinduer

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:
• Bad: Elektromiljø-Experten AS: taklys, vifte, stikk, mm. (sep 2008)
• Kjøkken: El Boss: omlegging av kurser, stikk, ledninger mm ifm oppussing av kjøkken (nov 2021)
• Hovedsoverom: El Boss: nye stikkonktakter, ledninger (feb 2024)
• Gjesterom: Oslo Vest Elektro, nye stikkonktakter, ledninger (juni 2025)
• Stue: Oslo Electro Company AS dimmer i stue samt el-arbeider på kjøkken og gang (nov 2017) Oslo Vest Elektro: Nye stikkontakter og ledninger (juni 2025)
• Gang: Oslo Vest Elektro: oppgraderte kurser, rydding av sikringsskap (juni 2025)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Mai 2025 av Oslo Vest Elektro. Ferdigattest mm. ligger i Boligmappa.no.

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:
• Avavi AS: Renovering av avløpsrør til borettslaget (okt 2023)
• RS Rør Service AS: Påmontering vask, vaskemaskin, blandebatteriet (ikke selve hovedrøret) mm. på kjøkkenet ifm oppussing av kjøkken (nov 2021)

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
• Ombygging av trappebod til bolig (kjøkken): Usikker på hvilket firma som utførte arbeidet, men Enerhaugen Arkitektkontor var tiltakshaver. Oslo kommune godkjente ferdigattest i februar 2018. Arbeidet ble gjort i 2017.

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:

• Opprusting av bakgård + oppussing/maling av oppganger. I regi av borettslaget, usikker på hvilken entreprenør som utførte arbeidet (ble gjort 2021 og 2022)

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det skal ha vært en vannlekkasje fra leiligheten over noen år før jeg overtok i 2018. Gjennom forsikring ble skaden utbedret og ryddet opp i. Badet ble sjekket for fukt av takstmann så sent som vinteren 2023, og det ble ikke funnet spor av fukt noe sted på badet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Bygget er fra 1890-årene, og gulvene er skjeve slik man kan forvente av bygninger av denne alder. Noen sprekker i utvendig mur/fasade.

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: Det ble observert rotter i en av kjellerne til borettslaget for noen år siden (ikke i min oppgang eller kjeller). Skadedyrsbekjemper ordnet problemet, og det har ikke vært observasjoner av rotter siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann (februar 2023)

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? Tilstandsrapport fra takstmann (februar 2023) Det ble også utført oppmålinger av samtlige leiligheter i borettslaget ca. 2019 - jeg vet ikke hvem som utførte dette, men styret har kanskje denne informasjonen.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Vi fikk installert nye vinduer høsten 2024. Etter nærmere undersøkelser, viser det seg at alle vindusglassene har noen merker/streker. Dette er en reklamasjonssak, og Vindu Entreprenøren skal skifte vinduene kostnadsfritt. Det er også bemerket at vindene ikke har godkjent rømningsåpning, og dette skal nå også utbedres av Vindu Entreprenøren. Styret jobber med hvilket alternativ vi skal gå for. Styret har også en dialog/sak med Brann- og redningsetaten i Oslo kommune om dette, og jeg er usikker på hvor vi ligger i prosessen med dette.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Husleien ble økt med 70 prosent i januar 2025 pga vindusprosjekt og generell prisvekt/kom. avgifter. Det foreligger planer om å kutte i fellesutgiftene med ca. 10 prosent/mnd.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for

kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Skyllestrålen på toalettet er kraftig, slik at det kan skvette noen vanndråper på gulvet når toalettet skyller. Toalettet
funker helt fint, og løses enkelt ved å lukke lokket når man skal skylle. Rørlegger sier det er en enkel ting å fikse, og det har aldri
vært noe problem for min del.

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:
Sørvest-vendt balkong på ca. 3 m^2 med adkomst fra kjøkken. Balkongen ble etablert i 2018 (eiers opplysning).

Vinduer med 2-lags glass. Vinduer med 3-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører med 3-speil. Entrédør har brannklassifisering B30. Vindu i kjøkken, balkongdøren ble montert våren 2018 (eiers opplysning). Resterende vinduer fra 2024. Innerdører med ukjent alder.

Etasjeskiller i trebjelkelag. Teglpipe.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
Oppsummering
TG2: Ildsted montert nærmere enn 10 cm. fra pipe/brannvegg uten at det er fremlagt dokumentasjon på at produktet er godkjent for slik plassering.
Beskrivelse:
Det ble gjennomført en inspeksjon av Brann og redningsetaten 2020 hvor det ble avdekket avvik på innkledd pipeløp på det lille soverommet. I 2025 er saken utbedret og lukket.
Anbefalte tiltak:
Det bør om mulig innhentes dokumentasjon for å kontrollere at plasseringen er iht. monteringsanvisning for produktet. Det kan ikke utelukkes behov for å øke avstanden.

Kjøkken
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.

Vannledninger
Oppsummering
TG2: Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader /

lekkasjer kan oppstå. Stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet manglende tilkomst bak kjøkkeninnredning.
Merknad: eldre rustvann i fordelerskap.
Beskrivelse:
Fordelerskap er plassert i bad. Stoppekran er plassert i benkeskap.
Anbefalte tiltak:
Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående. Det anbefales å gjøre stoppekran tilgjengelig for testing. Påse at stoppekran fungerer som tiltenkt.

Varmtvannsbereder: Felles kjeller
Oppsummering
TG2: Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).
Anbefalte tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Før eventuelt utbedring utføres må styret kontaktes.

Ventilasjon
Oppsummering
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Anbefalte tiltak:
Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

Våtrom: Bad
Oppsummering av overflater
TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg under vegghengt wc og utvendig hjørne. Merknad: Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m^2 og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er tilfredsstillende. Det er påvist oppkant av membran ved dør.
Beskrivelse:
Badet er fra 2008 etter opplysninger i fra eier. Enkelte arbeider med himling i 2015 i forbindelse med en vannlekkasje fra leiligheten ovenfor. Arbeidet er opplyst i egenerklæringen fra tidligere eier og ble utført av Bademiljø-Experten.
Anbefalte tiltak overflater:
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
TG2: Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.
Beskrivelse:
Sluket er et sluk uten klemring og det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på slike sluk. Det registreres synlig bruk av membran i rommet ved dør. Sluk i plast.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Etasjeskille og gulv på grunn
Oppsummering
TG3. Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 32mm over

hele rommet og ca. 18mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 30mm over hele rommet og ca. 45mm over 2 meter.
TG2: Det registreres stedvis knirk. Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Anbefalte tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Elektrisk
Oppsummering
Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 datert 2025-06-17 utført av Oslo Vest elektro AS. Følgende arbeider har blitt utført:
-Byttet stikk i stue og feset kabler.
-Demontering soverom.
-Opplegg for 2 nye stikk og bryter på soverom med ny kabling.
-Byttet innmat i sikringsskap.
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.

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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Felles varmtvannsbereder i kjeller.

Elektrisk gulvvarme på bad. Panelovn.

Naturlig ventilasjon.

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Avavi AS: Renovering av avløpsrør til borettslaget i 2023 (eiers opplysning).

Vannrør av kobber, rør-i-rør system. Fordelerskap er plassert i bad. Stoppekran er plassert i benkeskap.

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 datert 2025-06-17 utført av Oslo Vest elektro AS.
Følgende arbeider har blitt utført:
-Byttet stikk i stue og feset kabler.
-Demontering soverom.
-Opplegg for 2 nye stikk og bryter på soverom med ny kabling.
-Byttet innmat i sikringsskap.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 488,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, Internett, kabel-TV, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, nedbetaling av fellesgjeld, drift og vedlikehold, m.m.

Totale felleskostnader pr. md utgjør kr 6 487,60 pr. 03.09.2025. Herav:
- Lån vindusprosjekt 2024: kr 1 445,00
- Kabel-tv: kr 283,00
- Internett: kr 330,00
- Felleskostnader: kr 4 429,60

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 410 653,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 642 610,- 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Fra årsmøte 2025:
Vindusprosjektet
Etter ekstraordinær generalforsamling 2024 ble det vedtatt at man skulle bytte ut vinduer med en kostnadsramme på 10-12 millioner. Vinduer satt inn fra 2015 og oppover vil ikke bli berørt. Prosjektet for utskiftning av vinduer har vært det mest omfattende tiltaket i perioden. Etter godkjennelse fra PBE ble prosjektet igangsatt i juni 2024. Det har vært utfordringer underveis, både for fremdrift, reklamasjonssaker og nå tilbaketrukket ferdigattest fra opprinnelig rammesøknad. Styret har engasjert relevante rådgivere og samarbeider tett med PBE og entreprenør for å sikre ny godkjenning. Revidert gjelds- og kostnadsfordeling baseres på faktiske utgifter per andel og krever samtykke fra samtlige andelseiere etter BRL og vedtektene. Dette er p.d.d. under innhenting.

Samarbeid med Tøyenhagen Borettslag
Etter dialog over mange år er det etablert enighet om felles bruk av bakgård og adkomstrettigheter. Det er inngått en midlertidig samarbeidsavtale, og det planlegges en permanent avtale basert på servituttene kvartalet ble underlagt på 1980-tallet. Port og gjerde er fjernet, vi har opprettet en felles beboergruppe og styregruppe for kommunikasjon og praksis for deling av fasiliteter i bakgården er etablert.

Styret i 2025/26 vil ha hovedfokus på:
• Optimalisering av drift og finansiering
• Ferdigstillelse av vindusprosjektet mtp. godkjenning og reklamasjonssaker
• Eliminering av vedlikeholdsetterslep på bygg og installasjoner
• Rutiner for brannvern, HMS og miljøarbeid
• Forankring av varig samarbeid i kvartalet
•Styret jobber med å få ned de månedlige felleskostnadene, pga rentenedgang og at kommunale avgifter ikke har økt like mye som budsjettert.

Følgende ble vedtatt på årsmøtet 2025:
Botanisk Hage Borettslag inngår kollektiv avtale med OBOS Nett for levering av internett og valgfri TV-tjeneste som beskrevet. Det etableres nytt fibernett i bygårdene uten kostnad for borettslaget, og dagens coax-baserte løsning fases ut.

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.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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 426 858,-pr. 03.09.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207947555
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 6 352 232,00
Innfrielsesdato: 30.06.2060
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208360515
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 7 891 939,00
Innfrielsesdato: 30.06.2064
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesformue

Kr 31 945,- 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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

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 ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1898. 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:
- Sammenslåing av leiligheter, innredning av bad/wc m.m, datert 1982.
- Oppføring av balkonger, dater 2019.
- Oppføring av balkonger, datert 2022.

Det ble gitt ferdigattest for vindusutskifting etter ferdigstillelse av prosjektet i 2024. Vedtaket ble opphevet (26.02.2025): "Plan- og bygningsetaten mener det er positivt at det er foretatt en befaring av eiendommen for å sikre at brannsikkerheten i forbindelse med tiltaket blir ivaretatt. Tillatelse til tiltak og ferdigattest må derfor oppheves etter fvl. § 35 første ledd bokstav c fordi

tillatelsen er fattet på ugyldig grunnlag. Tiltaket oppfyller ikke kravet til tilstrekkelig brannsikkerhet. Tiltaket er videre ikke ferdigstilt og kan derfor ikke avsluttes med ferdigattest."

Styret har engasjert relevante rådgivere og samarbeider tett med PBE og entreprenør for å sikre ny godkjenning. Det er opprettet en forhåndskonferanse, med saksnr: 202552003 - 3.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker i området:
Jens Bjelkes gate 37 A - Innvendig ombygging av leilighet
Saksnummer: 202110690

Jens Bjelkes gate 37 A - B - Utskifting av vinduer
Saksnummer: 202316095

Herslebs gate 32 A - B - Utskifting av vinduer
Saksnummer: 202316099

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/103/1:
14.07.1874 - Dokumentnr: 900369 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1987 - Dokumentnr: 57586 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1986 - Dokumentnr: 85121 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 762/819
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.

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 51 414,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 128 812,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. september 2025

Ansvarlig megler

Ingrid Elgaaen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Tlf. 41613453

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Motzfeldts gate 33B

Motzfeldts gate 33B

Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 234 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	**2 min** 0.1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	**5 min** 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	**7 min** 0.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**11 min** 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	**18 min** 1.4 km
Hersleb videregående skole	**5 min**
Elvebakken videregående skole 576 elever	**14 min** 1.2 km

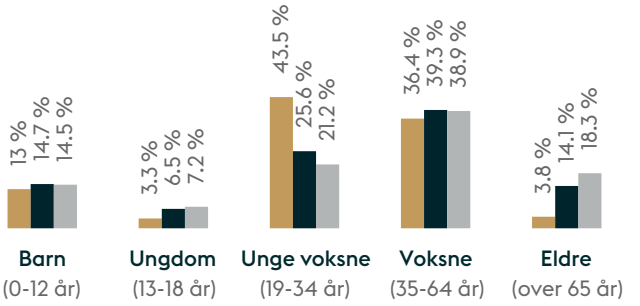
Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	**2 min** 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**7 min** 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	**8 min** 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 1.2 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

Barnehager

Lakkegården barnehage (1-5 år) 54 barn	**3 min** 0.3 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (... 58 barn	**4 min** 0.3 km
Min Árbi	**4 min**

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 68/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Trikk

Sport

Tøyenhagen balløkke	2 min
Rudolf Nilsens plass	2 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



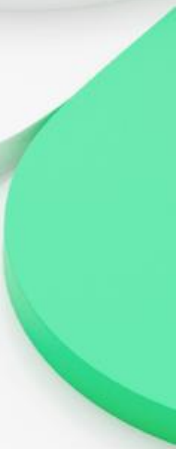
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Motzfeldts gate 33B
0561 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1900
BRA: 76 m^2
BRA-i: 66 m^2





Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	7	1	1

Supertakst
GNR: 229 BNR: 103 ANR: 23

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Motzfeldts gate 33B
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 opplysningsplikt 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/33389

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 TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG3.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 32mm over hele rommet og ca. 18mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 30mm over hele rommet og ca. 45mm over 2 meter.

TG2:
Det registreres stedvis knirk.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TG2:
Ildsted montert nærmere enn 10 cm. fra pipe/brannvegg uten at det er fremlagt dokumentasjon på at produktet er godkjent for slik plassering.

Beskrivelse:
Det ble gjennomført en inspeksjon av Brann og redningsetaten 2020 hvor det ble avdekket avvik på innkledd pipeløp på det lille soverommet. I 2025 er saken utbedret og lukket.

Anbefalte tiltak

Det bør om mulig innhentes dokumentasjon for å kontrollere at plasseringen er iht. monteringsanvisning for produktet. Det kan ikke utelukkes behov for å øke avstanden.

Kjøkken

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.

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet manglende tilkomst bak kjøkkeninnredning.

Merknad: eldre rustvann i fordelerskap.

Beskrivelse:
Fordelerskap er plassert i bad.
Stoppekran er plassert i benkeskap.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.
Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Det anbefales å gjøre stoppekran tilgjengelig for testing. Påse at stoppekran fungerer som tiltenkt.

Varmtvannsbereder: Felles kjeller

Oppsummering

TG2:
Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Før eventuelt utbedring utføres må styret kontaktes.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg under vegghengt wc og utvendig hjørne.

Merknad: Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht.
byggebransjens våtromsnorm.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er tilfredsstillende. Det er påvist oppkant av membran ved dør.

Beskrivelse:
Badet er fra 2008 etter opplysninger i fra eier.
Enkelte arbeider med himling i 2015 i forbindelse med en vannlekkasje fra leiligheten ovenfor. Arbeidet er opplyst i egenerklæringen fra tidligere eier og ble utført av Bademiljø-Experten.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Sluket er et sluk uten klemring og det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på slike sluk. Det registreres synlig bruk av membran i rommet ved dør.
Sluk i plast.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 datert 2025-06-17 utført av Oslo Vest elektro AS.
Følgende arbeider har blitt utført:
-Byttet stikk i stue og feset kabler.
-Demontering soverom.
-Opplegg for 2 nye stikk og bryter på soverom med ny kabling.
-Byttet innmat i sikringsskap.

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.7.2025

Rapportdato
24.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anders Fjellestad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

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 33B, 0561 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **229** Bruksnr: **103** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **23** Leilighetsnr: **H0301**

Byggeår: **1900** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Andelsleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 3.etasje + kjeller/loft. Klassisk bygårdsleilighet med stukkatur og rosett i himling, samt stor takhøyde. Overflater har blitt oppgradert i perioden 2024-2025. Kjøkken fra 2021 og bad fra 2008. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,90 i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,40m i bad. Leiligheten ventileres med el-vifte fra bad og kullfiltervifte i kjøkken. Vinduer med 2-lags glass. Vinduer med 3-lags glass.
Innerdører av type fyllingsdører med 3-speil. Entrédør har brannklassifisering B30.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater (ikke besiktiget). Etasjeskille er et trebjelkelag.

For mer info se tilstandsrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Utført el-kontroll NEK - 405- 2 av Oslo Vest elektro AS.	Ja
2025	Nye overflater lille soverom, utført av Marius Jastremskas Bygg og Anlegg AS.	Ja
2024	Nye overflater utenom bad og lille soverom, utført av V. Entreprenør Czarnowski.	Ja
2021	Nytt kjøkken, røropplegg og elektrisk.	Ja

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	66	66	0	0	3
Kjellerbod 1	6	0	6	0	0
Kjellerbod 2	4	0	4	0	0
Totalt m²	**76**	**66**	**10**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	66	66	0	Entre/gang, stue, 2 soverom, bad, kjøkken.	
Totalt m²	**66**	**66**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod 1 på ca. 6m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,62m. Gitterløsning.
Kjellerbod 2 på ca. 4m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,55m. Gitterløsning.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

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.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong kjøkken

Type	Balkong
Sørvest-vendt balkong på ca. 3 m² med adkomst fra kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Balkongen ble etablert i 2018 (eiers opplysning).	
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**

TG1:
Mindre riss i veggoverflater hvor rekkverk er montert.

Beskrivelse:
Balkongen ble etablert i 2018 (eiers opplysning).
Sørvest-vendt balkong på ca. 3 m² med adkomst fra kjøkken.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Vinduer med 3-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører med 3-speil. Entrédør har brannklassifisering B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu i kjøkken, balkongdøren ble montert våren 2018 (eiers opplysning). Resterende vinduer fra 2024. Innerdører med ukjent alder.	
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?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-1**

TG1:
Normal slitegrad i henhold til alder.

Merknad: Dørvrider til innerdør til bad fungerer ikke helt optimalt.

Beskrivelse:
Vindu i kjøkken, balkongdøren ble montert våren 2018 (eiers opplysning).
Resterende vinduer fra 2024.
Innerdører med ukjent alder.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-3**

TG3.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 32mm over hele rommet og ca. 18mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 30mm over hele rommet og ca. 45mm over 2 meter.

TG2:
Det registreres stedvis knirk.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
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?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

TG2:
Ildsted montert nærmere enn 10 cm. fra pipe/brannvegg uten at det er fremlagt dokumentasjon på at produktet er godkjent for slik plassering.

Beskrivelse:
Det ble gjennomført en inspeksjon av Brann og redningsetaten 2020 hvor det ble avdekket avvik på innkledd pipeløp på det lille soverommet. I 2025 er saken utbedret og lukket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig innhentes dokumentasjon for å kontrollere at plasseringen er iht. monteringsanvisning for produktet. Det kan ikke utelukkes behov for å øke avstanden.

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?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

TG1:
Normal slitegrad i henhold til alder.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2021 og type Kvik. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
1-stavs eikeparkett på gulv. Malt panel og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat med en tykkelse på 20mm. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Grohe som er svingbart. Lys under overskap og stikk på vegg. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Vinskap. Utgang til balkong.

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?	Nei

Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger etter etablering av balkong. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.

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

Takhøyder måles til ca:
Stue: 2,89m
Soverom: 2,90m
Bad: 2,40m

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

Røykvarsel er plassert i entre vi felles anlegg.

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

Brannslukningsapparat er fra 2017. Kontrollert i 2022.

6.7 Avløpsrør

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

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Avavi AS: Renovering av avløpsrør til borettslaget i 2023 (eiers opplysning).

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

TG1:
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Avavi AS: Renovering av avløpsrør til borettslaget i 2023 (eiers opplysning).
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.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet manglende tilkomst bak kjøkkeninnredning.

Merknad: eldre rustvann i fordelerskap.

Beskrivelse:
Fordelerskap er plassert i bad.
Stoppekran er plassert i benkeskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Det anbefales å gjøre stoppekran tilgjengelig for testing. Påse at stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre. Kursfortegnelse på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 datert 2025-06-17 utført av Oslo Vest elektro AS.
Følgende arbeider har blitt utført:
-Byttet stikk i stue og feset kabler.
-Demontering soverom.
-Opplegg for 2 nye stikk og bryter på soverom med ny kabling.
-Byttet innmat i sikringsskap.

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.

6.10 Varmtvannsbereder: Felles kjeller

Plassering bereder	
Felles kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
Ca 300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

TG2:
Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Før eventuelt utbedring utføres må styret kontaktes.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 16,5x16,5 og flis på vegger 9,5x29,5. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 61,5cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Newform. Speilskap med spotter. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2008 etter opplysninger i fra eier. Enkelte arbeider med himling i 2015 i forbindelse med en vannlekkasje fra leiligheten ovenfor. Arbeidet er opplyst i egenerklæringen fra tidligere eier og ble utført av Bademiljø-Experten.	
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?	Ja
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?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg under vegghengt wc og utvendig hjørne. Merknad: Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er tilfredsstillende. Det er påvist oppkant av membran ved dør. Beskrivelse: Badet er fra 2008 etter opplysninger i fra eier. Enkelte arbeider med himling i 2015 i forbindelse med en vannlekkasje fra leiligheten ovenfor. Arbeidet er opplyst i egenerklæringen fra tidligere eier og ble utført av Bademiljø-Experten.	

Anbefalte tiltak overflater
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

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?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG2: Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon. Beskrivelse: Sluket er et sluk uten klemring og det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på slike sluk. Det registreres synlig bruk av membran i rommet ved dør. Sluk i plast.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyr i henhold til alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

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-0**
Hulltaking er ikke gjennomført da det er benyttet hull fra tidligere salg. Hullet er vurdert og er tatt etter gjeldende forskrift, mot våtsone til bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

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



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fjellestad, Anders	9578-5998-4-809726	2025-07-01 00:22:35

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. jun. 2025

Oppdragsnummer
29-0205/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Motzfeldts gate 33B, 0561 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Anders Fjellestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juni 2018

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 Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: • Bademiljø-Experten: totalrehabilitering bad (sep 2008) • Elektromiljø-Experten AS: taklys, vifte, stikk, mm. (sep 2008)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: • Bademiljø-Experten: totalrehabilitering bad (sep 2008) • Elektromiljø-Experten AS: taklys, vifte, stikk, mm. (sep 2008)

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: • Balkongteam AS: montering av balkong (våren 2018), inkludert balkongdør • Vindu Entreprenøren AS: Nye vinduer

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: • Bad: Elektromiljø-Experten AS: taklys, vifte, stikk, mm. (sep 2008) • Kjøkken: El Boss: omlegging av kurser, stikk, ledninger mm ifm oppussing av kjøkken (nov 2021) • Hovedsoverom: El Boss: nye stikkonktakter, ledninger (feb 2024) • Gjesterom: Oslo Vest Elektro, nye stikkonktakter, ledninger (juni 2025) • Stue: Oslo Electro Company AS dimmer i stue samt el-arbeider på kjøkken og gang (nov 2017) Oslo Vest Elektro: Nye stikkontakter og ledninger (juni 2025) • Gang: Oslo Vest Elektro: oppgraderte kurser, rydding av sikringsskap (juni 2025)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Mai 2025 av Oslo Vest Elektro. Ferdigattest mm. ligger i Boligmappa.no.

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: • Avavi AS: Renovering av avløpsrør til borettslaget (okt 2023) • RS Rør Service AS: Påmontering vask, vaskemaskin, blandebatteriet (ikke selve hovedrøret) mm. på kjøkkenet ifm oppussing av kjøkken (nov 2021)

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: • Ombygging av trappebod til bolig (kjøkken): Usikker på hvilket firma som utførte arbeidet, men Enerhaugen Arkitektkontor var tiltakshaver. Oslo kommune godkjente ferdigattest i februar 2018. Arbeidet ble gjort i 2017.

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: • Opprusting av bakgård + oppussing/maling av oppganger. I regi av borettslaget, usikker på hvilken entreprenør som utførte arbeidet (ble gjort 2021 og 2022)

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det skal ha vært en vannlekkasje fra leiligheten over noen år før jeg overtok i 2018. Gjennom forsikring ble skaden utbedret og ryddet opp i. Badet ble sjekket for fukt av takstmann så sent som vinteren 2023, og det ble ikke funnet spor av fukt noe sted på badet.

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?

Ja

Beskriv: Bygget er fra 1890-årene, og gulvene er skjeve slik man kan forvente av bygninger av denne alder. Noen sprekker i utvendig mur/fasade.

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: Det ble observert rotter i en av kjellerne til borettslaget for noen år siden (ikke i min oppgang eller kjeller). Skadedyrsbekjemper ordnet problemet, og det har ikke vært observasjoner av rotter siden.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann (februar 2023)

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? Tilstandsrapport fra takstmann (februar 2023) Det ble også utført oppmålinger av samtlige leiligheter i borettslaget ca. 2019 - jeg vet ikke hvem som utførte dette, men styret har kanskje denne informasjonen.

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

Ja

Beskriv: Vi fikk installert nye vinduer høsten 2024. Etter nærmere undersøkelser, viser det seg at alle vindusglassene har noen merker/streker. Dette er en reklamasjonssak, og Vindu Entreprenøren skal skifte vinduene kostnadsfritt. Det er også bemerket at vindene ikke har godkjent rømningsåpning, og dette skal nå også utbedres av Vindu Entreprenøren. Styret jobber med hvilket alternativ vi skal gå for. Styret har også en dialog/sak med Brann- og redningsetaten i Oslo kommune om dette, og jeg er usikker på hvor vi ligger i prosessen med dette.

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

Eventuell kommentar: Husleien ble økt med 70 prosent i januar 2025 pga vindusprosjekt og generell prisvekt/kom. avgifter. Det foreligger planer om å kutte i fellesutgiftene med ca. 10 prosent/mnd.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0205/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fjellestad, Anders	2025-07-01

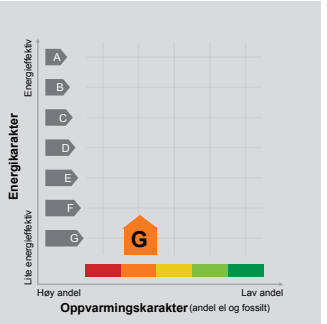
Identifikasjon

bankID Fjellestad, Anders

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

ENERGIATTEST

Adresse	Motzfeldts gate 33B
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	103
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80581378
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-141549
Dato	29.06.2025



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 7 870 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 362 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	383 liter ved

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 avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere urbryter på motorvarmer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving

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	1896
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: 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 9: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettemateriale 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 10: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettemateriale 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 11: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 22: 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 23: 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.

Deres ref.: 8725745 Vår ref.: 5732-1-23 Dato: 03.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Botanisk Hage Borettslag
Organisasjonsnr:	948532743
Andelseier:	Fjellestad, Anders
Medeier:	
Leilighetsnummer:	23
Adresse:	Motzfeldts gate 33 B, 0561 OSLO
Andelsnummer:	23
Gnr.	229
Bnr.	103
Borettsinnskudd:	Kr. 69 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - 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:	5,44%
Restsaldo	6 352 232,00
Innfrielsesdato:	30.06.2060
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208360515
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	7 891 939,00
Innfrielsesdato:	30.06.2064
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 6 487,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån vindusprosjekt 2024	1 445,00	
Kabel-tv	283,00	
Internett	330,00	
Felleskostnader	4 429,60	

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. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 391,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 144,-
Annen formue:	31 945,-
Gjeld:	414 300,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207947555
Restsaldo:	183 496,09
Kapitalkostnader:	981,20

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208360515
Restsaldo:	243 362,25
Kapitalkostnader:	1 257,37

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 426 858,34,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver 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

Protokoll til årsmøte 2025 for BOTANISK HAGE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948532743
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. juni kl. 09:00 til 29. juni kl. 09:00.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Kasper Johnsen er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Tarjei Benjaminsen og Øyvind Eggen er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
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: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **17**
Antall stemmer mot saken: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 70.000.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr 0.
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **11**
Antall stemmer for vedtak 2: **6**
Antall blanke stemmer: **5**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Ved årets generalforsamling skal det velges **to styremedlemmer og to varamedlemmer** til styret. Alle vervene har en viktig rolle i å ivareta driften av borettslaget og fellesskapet vårt, og vi er glade for at så mange har sagt seg villige til å stille til å bidra.

Kasper Johnsen fortsetter som styreleder inntil videre, men har varslet at han kan ønske å tre tilbake i løpet

av perioden. Valg av ny styreleder vil i så fall gjennomføres ved ekstraordinær generalforsamling i tråd med borettslagsloven § 8-3 og våre vedtekter punkt 8-1 (3).

Innstilling
Styremedlemmer:

- Amanda Rose Magnum (nr 33a)
- Friederike Elisabeth Fibelkorn (nr 29a)
- Kirill Pettersen (nr 31)

Varamedlemmer:

- Hannes Sennoner (nr 29a)
- Simen Gulliksen (nr 29b)
- Øyvind Eggen (nr 31)

Styret har lagt vekt på å sette sammen en gruppe som gir:

- Representasjon fra alle tre bygårdene
- En god balanse mellom erfaring og nye perspektiver
- En bredde i kompetanse og interesser
- Et solid team av medlemmer med tidligere erfaring og god kjennskap til borettslagets drift
- Motivasjon til å overta styrelederververvet ved neste generalforsamling

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Friederike Elisabeth Fibelkorn (19 stemmer)
Amanda Rose Magnum (18 stemmer)
Kirill Pettersen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Friederike Elisabeth Fibelkorn
Amanda Rose Magnum
Kirill Pettersen

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Øyvind Eggen (15 stemmer)
Simen Gulliksen (14 stemmer)
Hannes Senoner (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øyvind Eggen
Simen Gulliksen
Simona Halle
Hannes Senoner

7. Bytte av leverandør for TV- og Internett til OBOS Nett

Styret har vurdert dagens avtale om TV- og internettleveranse, og sett på mulighetene for forbedringer og kostnadsreduksjon. Dagens løsning gir ikke beboerne mulighet til å velge bort ordinær TV, selv om mange ikke lenger benytter seg av denne tjenesten. For å modernisere infrastrukturen, redusere felleskostnader og øke valgfriheten for beboerne, har styret innhentet tilbud fra OBOS Nett på ny kollektiv avtale.

Forslag til ny løsning:

Overgangen til OBOS Nett innebærer etablering av nytt fibernett (punkt-til-punkt), som erstatter dagens coax-nett. Tilbudet inkluderer:

- **Internett:** 500/500 Mbit/s for kr 259,- per måned per husstand (inkl. mva) gjennom kollektiv avtale
- **TV:** Valgfrie TV-tjenester som den enkelte husstand kan bestille selv. Felles TV-avtale tilbys som tillegg dersom det er ønskelig.
- **Utstyr:** Nytt fibermodem og trådløs Gbit/s ruter (WiFi6/AX) inkludert
- **Kundeservice:** Ett kontaktpunkt for all support
- **Eierskap:** Etter 5 år overtar borettslaget eierskapet til fibernettet
- **Ingen etableringskostnad for borettslaget**

Fordeler:

- Reduserte felleskostnader ved at TV ikke lenger er obligatorisk
- Bedre og raskere internett med moderne teknologi
- Kortere bindingstid og større fleksibilitet for beboerne
- Langsiktig eierskap til infrastrukturen
- Forbedret kundeservice og enkel support

Styrets innstilling
Botanisk Hage Borettslag inngår kollektiv avtale med OBOS Nett for levering av internett og valgfri TV-tjeneste som beskrevet. Det etableres nytt fibernett i bygårdene uten kostnad for borettslaget, og dagens coax-baserte løsning fases ut.

> **Forslag til vedtak:**
> Botanisk Hage Borettslag inngår kollektiv avtale med OBOS Nett for levering av internett og valgfri TV-tjeneste som beskrevet. Det etableres nytt fibernett i bygårdene uten kostnad for borettslaget, og dagens coax-baserte løsning fases ut.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

8. Etablering av IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld)

I forbindelse med nye låneopptak i borettslaget og økte månedlige felleskostnader, ønsker styret å legge til rette for at andelseiere får muligheten til å nedbetale sin andel av fellesgjelden individuelt. Dette gjøres gjennom etablering av en IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld) for lånene borettslaget har i OBOS Bank.

Styret har vært i dialog med OBOS Bank, og sett på gjeldsgrad og økonomisk situasjon blant andelseierne. Det vurderes at mange har økonomisk handlingsrom og vil kunne ha nytte av å redusere eller fjerne sin fellesgjeld for å redusere månedlige utgifter.

Hva innebærer en IN-ordning?

Ordningen gir andelseiere mulighet til å innfri hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, med tilhørende reduksjon i månedlige felleskostnader. Nedbetaling kan gjennomføres to ganger i året, med et minimumsbeløp på kr 60 000 per gang.

Kostnader og vilkår:

- Etablering av IN-ordning for borettslaget: kr 58250,-
- Engangsgebyr per andelseier ved individuell nedbetaling: kr 5 000,-
- Årlig administrasjonsgebyr til OBOS: 10 % av forretningsførerhonoraret(minimum kr 12 000, maksimum kr 18 000 pr. lån, gjelder ikke etableringsåret)
- Ved eventuell tilknytning av nytt lån senere: kr 26 500,-

Fordeler med ordningen:

- Økt individuell valgfrihet for andelseiere
- Redusert felleskostnad ved nedbetaling
- Tilrettelegging for mer fleksibel økonomisk planlegging
- Ingen innvirkning på fellesavtaler eller borettslagets økonomi for øvrig

Styrets innstilling
Styret vurderer at en IN-ordning vil være en hensiktsmessig og ønsket løsning for flere beboere, og ønsker derfor generalforsamlingens samtykke til å inngå slik avtale med OBOS Bank for begge borettslagets lån hos OBOS Bank.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at borettslaget etablerer en IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld) i samarbeid med OBOS Bank, som skissert over.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 26. juni kl. 09:00 og lukker 29. juni kl. 09:00.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Bytte av leverandør for TV- og Internett til OBOS Nett
8. Etablering av IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld)

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kasper Johnsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tarjei Benjaminsen og Øyvind Eggen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 5732 Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets godtgjørelse settes til kr 70.000.
2. Styrets godtgjørelse settes til kr 0.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Ved årets generalforsamling skal det velges **to styremedlemmer og to varamedlemmer** til styret. Alle vervene har en viktig rolle i å ivareta driften av borettslaget og fellesskapet vårt, og vi er glade for at så mange har sagt seg villige til å stille til å bidra.

Kasper Johnsen fortsetter som styreleder inntil videre, men har varslet at han kan ønske å tre tilbake i løpet av perioden. Valg av ny styreleder vil i så fall gjennomføres ved ekstraordinær generalforsamling i tråd med borettslagsloven § 8-3 og våre vedtekter punkt 8-1 (3).

Innstilling
Styremedlemmer:

- Amanda Rose Magnum (nr 33a)
- Friederike Elisabeth Fibelkorn (nr 29a)
- Kirill Pettersen (nr 31)

Varamedlemmer:

- Hannes Sennoner (nr 29a)
- Simen Gulliksen (nr 29b)
- Øyvind Eggen (nr 31)

Styret har lagt vekt på å sette sammen en gruppe som gir:

- Representasjon fra alle tre bygårdene
- En god balanse mellom erfaring og nye perspektiver
- En bredde i kompetanse og interesser
- Et solid team av medlemmer med tidligere erfaring og god kjennskap til borettslagets drift
- Motivasjon til å overta styrelederververvet ved neste generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amanda Rose Magnum
- Friederike Elisabeth Fibelkorn
- Kirill Pettersen

Valg av 3 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hannes Senoner
- Øyvind Eggen
- Simen Gulliksen
- Simona Halle

Sak 7

Bytte av leverandør for TV- og Internett til OBOS Nett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har vurdert dagens avtale om TV- og internettleveranse, og sett på mulighetene for forbedringer og kostnadsreduksjon. Dagens løsning gir ikke beboerne mulighet til å velge bort ordinær TV, selv om mange ikke lenger benytter seg av denne tjenesten. For å modernisere infrastrukturen, redusere felleskostnader og øke valgfriheten for beboerne, har styret innhentet tilbud fra OBOS Nett på ny kollektiv avtale.

Forslag til ny løsning:

Overgangen til OBOS Nett innebærer etablering av nytt fibernett (punkt-til-punkt), som erstatter dagens coax-nett. Tilbudet inkluderer:

- **Internett:** 500/500 Mbit/s for kr 259,- per måned per husstand (inkl. mva) gjennom kollektiv avtale
- **TV:** Valgfrie TV-tjenester som den enkelte husstand kan bestille selv. Felles TV-avtale tilbys som tillegg dersom det er ønskelig.
- **Utstyr:** Nytt fibermodem og trådløs Gbit/s ruter (WiFi6/AX) inkludert
- **Kundeservice:** Ett kontaktpunkt for all support
- **Eierskap:** Etter 5 år overtar borettslaget eierskapet til fibernettet
- **Ingen etableringskostnad for borettslaget**

Fordeler:

- Reduserte felleskostnader ved at TV ikke lenger er obligatorisk
- Bedre og raskere internett med moderne teknologi
- Kortere bindingstid og større fleksibilitet for beboerne
- Langsiktig eierskap til infrastrukturen
- Forbedret kundeservice og enkel support

Styrets innstilling
Botanisk Hage Borettslag inngår kollektiv avtale med OBOS Nett for levering av internett og valgfri TV-tjeneste som beskrevet. Det etableres nytt fibernett i bygårdene uten kostnad for borettslaget, og dagens coax-baserte løsning fases ut.

Forslag til vedtak
Botanisk Hage Borettslag inngår kollektiv avtale med OBOS Nett for levering av internett og valgfri TV-tjeneste som beskrevet. Det etableres nytt fibernett i bygårdene uten kostnad for borettslaget, og dagens coax-baserte løsning fases ut.

Vedlegg
2. Tilbud Botanisk Hage Borettslag - Fiber - Bredbaĥd - TV - OBOS Nett 210125 LJ (1).pdf

Sak 8

Etablering av IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med nye låneopptak i borettslaget og økte månedlige felleskostnader, ønsker styret å legge til rette for at andelseiere får muligheten til å nedbetale sin andel av fellesgjelden individuelt. Dette gjøres gjennom etablering av en IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld) for lånene borettslaget har i OBOS Bank.

Styret har vært i dialog med OBOS Bank, og sett på gjeldsgrad og økonomisk situasjon blant andelseierne. Det vurderes at mange har økonomisk handlingsrom og vil kunne ha nytte av å redusere eller fjerne sin fellesgjeld for å redusere månedlige utgifter.

Hva innebærer en IN-ordning?

Ordningen gir andelseiere mulighet til å innfri hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, med tilhørende reduksjon i månedlige felleskostnader. Nedbetaling kan gjennomføres to ganger i året, med et minimumsbeløp på kr 60 000 per gang.

Kostnader og vilkår:

- Etablering av IN-ordning for borettslaget: kr 58250,-
- Engangsgebyr per andelseier ved individuell nedbetaling: kr 5 000,-
- Årlig administrasjonsgebyr til OBOS: 10 % av forretningsførerhonoraret(minimum kr 12 000, maksimum kr 18 000 pr. lån, gjelder ikke etableringsåret)
- Ved eventuell tilknytning av nytt lån senere: kr 26 500,-

Fordeler med ordningen:

- Økt individuell valgfrihet for andelseiere
- Redusert felleskostnad ved nedbetaling
- Tilrettelegging for mer fleksibel økonomisk planlegging
- Ingen innvirkning på fellesavtaler eller borettslagets økonomi for øvrig

Styrets innstilling

Styret vurderer at en IN-ordning vil være en hensiktsmessig og ønsket løsning for flere beboere, og ønsker derfor generalforsamlingens samtykke til å inngå slik avtale med OBOS Bank for begge borettslagets lån hos OBOS Bank.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget etablerer en IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld) i samarbeid med OBOS Bank, som skissert over.

Styrets årsrapport

Styrets redegjørelse for 2024/2025

Kjære andelseiere,

2024 og 2025 har vært år preget av både fremgang, utfordringer og viktig oppfølging i Botanisk Hage Borettslag. Her følger en oversikt over styrets arbeid og de viktigste sakene som er behandlet og fulgt opp i perioden:

Økonomi og budsjettarbeid

Styret har gjennomført et grundig arbeid med å balansere borettslagets budsjett. På grunn av økte kapitalkostnader, høyere kommunale avgifter, økte forsikringspremier m.m., ble det besluttet å øke de innkrevde felleskostnadene med 71 % fra 01.01.2025. Dette inkluderer en 40 % økning for å dekke ordinære driftskostnader og en variabel andel for renter og avdrag knyttet til vindusprosjektet. Styret har samtidig gjennomført kostnadsreduksjoner, refinansiering, og jobber aktivt med å begrense utgiftsnivået fremover.

BDO AS har i forbindelse med revisjon av regnskapet for 2024 meldt inn at en andel av borettslagets innskudd på kr 86 400,- ikke er pantesikret i henhold til borettslagsloven § 2-11. Dette omtales særskilt i revisjonsberetningen, uten at konklusjonen for regnskapet er modifisert. Styret vil følge opp og sørge for at nødvendig pantsetning finner sted, slik at andelseierne har den sikkerheten loven forutsetter.

Vindusprosjektet

Prosjektet for utskiftning av vinduer har vært det mest omfattende tiltaket i perioden. Etter godkjennelse fra PBE ble prosjektet igangsatt i juni 2024. Det har vært utfordringer underveis, både for fremdrift, reklamasjonssaker og nå tilbaketrukket ferdigattest fra opprinnelig rammesøknad. Styret har engasjert relevante rådgivere og samarbeider tett med PBE og entreprenør for å sikre ny godkjenning.

Revidert gjelds- og kostnadsfordeling baseres på faktiske utgifter per andel og krever samtykke fra samtlige andelseiere etter BRL og vedtektene. Dette er p.d.d. under innhenting.

Praktisk drift og vedlikehold

Styret har gjennomført en rekke tiltak:

- Graffitifjerning og fasadevask
- Nytt sedumtak på sykkelskur
- Rydding av fellesarealer og brannsikringstiltak i trappe- og portrom
- Utskiftning og sikring av ringeklokkesystemet etter hærverk
- Hyppig oppfølging av renovasjon og avfallshåndtering
- Strømtilkobling til sykkelskuret for lading av elsykler
- Utskiftning av defekte fotoceller og installasjon av nye lysbrytere med tidsavbrudd i kjellere

Forsikring og ny arealvurdering

I løpet av vinteren 2024 avdekket styret at borettslagets bygningsmasse har vært feilforsikret med for lavt areal. Etter dialog med forsikringsmegler hos OBOS og Gjensidige, ble det bekreftet at borettslaget i praksis hadde vært underforsikret i flere år, noe som kunne ført til avkortning ved en eventuell totalskade. Styret har derfor fått oppdatert beregningsgrunnlaget til korrekt BTA på 3704 kvm og sikret en ny forsikringsavtale tilpasset reell fullverdi. Til tross for vesentlig økt dekning, ble den nye premien relativt moderat. Styret vurderte også alternative tilbyder, men besluttet å videreføre avtalen med Gjensidige. Dette sikrer trygghet og forsvarlig forsikringsdekning fremover.

Sikkerhet og HMS

Det har vært flere tilfeller av hærverk, tyveri og uautorisert adgang til bygårdene. Styret har samarbeidet med Defigo og sikkerhetsselskapet Proff Security, og det er etablert regelmessig patruljering både av vektere og vaktmester.

Videre har det blitt etablert rutiner for og gjennomført kontroll av fellesarealene med følgende funn og tiltak:

- Rømningsveier var delvis blokkert av sykler, søppel og andre gjenstander. Det er iverksatt informasjonstiltak og fysiske oppryddinger.
- Manglende branninstruks i enkelte oppganger – oppdatering og opphenging er igangsatt.
- Skader på lamper og koblingsbokser i kjeller er dokumentert – utbedringer og rutiner for vedlikehold innføres.
- Tavleskap og el-skap har manglet forsvarlig lås – nøkler er anskaffet og skap låses fremover.
- Det ble funnet gassflasker og eksplosjonsfarlig materiale i kjeller – informasjon er sendt ut til relevante andelseiere og gjenstander fjernet.
- Søppelskur og fellesarealer ble brukt til privat lagring – dette er fulgt opp og delvis ryddet.
- Kontroll har også avdekket skader i el-anlegg og ozonlukt i tavlerom. Mulig utskiftning til automatsikringer vurderes.

Fellesskap og dugnad

Det ble arrangert dugnader med bredt oppmøte og mange praktiske oppgaver. Det ble også lagt til rette for at de som ikke kunne møte kunne bidra på annen måte. Fellesaktiviteter, som planting, vasking og rydding har styrket samholdet i laget, og styret er særdeles fornøyd med innsatsen fra lagets beboere.

Samarbeid med Tøyenhagen Borettslag

Etter dialog over mange år er det etablert enighet om felles bruk av bakgård og adkomstrettigheter. Det er inngått en midlertidig samarbeidsavtale, og det planlegges en permanent avtale basert på servituttene kvartalet ble underlagt på 1980-tallet. Port og gjerde er fjernet, vi har opprettet en felles beboergruppe og styregruppe for kommunikasjon og praksis for deling av fasiliteter i bakgården er etablert.

Forliksavtale inngått med andelseier

I september 2024 ble det inngått en forliksavtale mellom borettslaget og en andelseier knyttet til uenigheter om skader knyttet til tidligere omtalt sak om ulovlig endring i etasjeskille/gulv. Avtalen innebærer at søksmål ble trukket fra Forliksrådet, at partene frafaller videre rettslige krav mot hverandre, og at borettslaget ikke fremmer krav om dekning av påløpte juridiske kostnader. Dette representerer en endelig avslutning av konflikten på en ryddig og minnelig måte, uten økonomisk kompensasjon for noen av partene.

Veien videre

Styret i 2025/26 vil ha hovedfokus på:

- Optimalisering av drift og finansiering
- Ferdigstillelse av vindusprosjektet mtp. godkjenning og reklamasjonssaker
- Eliminering av vedlikeholdsetterslep på bygg og installasjoner
- Rutiner for brannvern, HMS og miljøarbeid
- Forankring av varig samarbeid i kvartalet

Vi takker alle beboere og andelseiere for tilliten, engasjementet og samarbeidet i en tid med mange parallelle prosesser.

Vennlig hilsen
Styret i Botanisk Hage Borettslag

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Botanisk Hage Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Botanisk Hage Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • 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 2024, 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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

Penneo Dokumentnøkkel: K2MBQ-03CMH-FNSR3-7CBPD-ZTY3X-62JAN

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

Andre forhold

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å presisere at borettsinnskuddet på kr 86 400,- ikke er tinglyst iht til borettslagsloven § 2-11. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K2MBQ-03CMH-FNSR3-7CBPD-ZTY3X-62JAN

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader

Driftsinntektene er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Avvik mot budsjett skyldes eiendomsskatt, som ikke er med i driftsinntekter i budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes utskiftning av vinduer av Vindu Entreprenøren AS.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert, grunnet låneopptak til vindu-prosjektet.

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.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 898 531.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 40 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2 023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 408 303**	**1 683 792**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-8 463 496	-445 061
Tilbakeføring av avskrivning	14	118 825	115 500
Fradrag kjøpesum anl.midler			-247 462
Tillegg for nye langsiktige lån	16	8 000 000	400 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-165 100	-98 466
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-509 771**	**-275 489**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**898 531**	**1 408 303**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 124 962	1 672 588
Kortsiktig gjeld	-226 431	-264 285
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**898 531**	**1 408 303**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 531 919	1 539 256	1 520 000	2 608 000
Andre inntekter	3	80 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 611 919**	**1 539 256**	**1 520 000**	**2 608 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	14	-118 825	-115 500	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 889	-11 538	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-79 944	-75 920	-78 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-9 750	-74 769	-36 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-8 176 226	-340 456	-225 000	-165 000
Forsikringer		-190 316	-179 430	-197 000	-236 000
Kommunale avgifter	9	-417 736	-362 614	-405 000	-475 000
Energi/fyring		-146 541	-152 017	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-230 115	-219 553	-230 000	-239 000
Andre driftskostnader	10	-104 504	-126 133	-132 000	-108 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 564 714**	**-1 737 800**	**-1 573 000**	**-1 581 000**
DRIFTSRESULTAT		**-7 952 795**	**-198 544**	**-53 000**	**1 027 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	82 764	78 066	15 000	10 000
Finanskostnader	12	-593 465	-324 583	-381 000	-825 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-510 701**	**-246 517**	**-366 000**	**-815 000**
ÅRSRESULTAT		**-8 463 496**	**-445 061**	**-419 000**	**212 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 246 498	-445 061		
Udekket tap		-6 216 998	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 151 129	8 151 129
Tomt		708 000	708 000
Andre varige driftsmidler	14	865 881	984 705
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 725 010**	**9 843 834**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	3 115
Forskuddsbetalte kostnader		123 508	114 633
Driftskonto OBOS-banken		90 613	73 048
Sparekonto OBOS-banken		285 800	210 063
Sparekonto OBOS-banken II		624 972	1 271 729
SUM OMLØPSMIDLER		**1 124 962**	**1 672 588**
SUM EIENDELER		**10 849 972**	**11 516 422**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		0	2 246 498
Udekket tap	15	-6 216 998	0
SUM EGENKAPITAL		**-6 214 098**	**2 249 398**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 341 089	6 506 189
Borettsinnskudd	17	2 496 550	2 410 150
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 837 639**	**8 916 339**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 337	16 064
Leverandørgjeld		163 557	214 570
Påløpte renter		4 537	33 651
Annen kortsiktig gjeld		0	86 400
SUM KORTSIKTIG GJELD		**226 431**	**350 685**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 849 972**	**11 516 422**
Pantstillelse	18	20 410 150	12 410 150
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2025
Styret i Botanisk Hage Borettslag

Kasper Johnsen /s/ Tarjei Benjaminsen /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
TV/Internett	110 880
Kabel-TV	95 088
Eiendomsskatt	11 759
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 531 919**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd fra Oslo kommune	80 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**80 000**

NOTE: 4
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: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 889.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-9 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 750**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Plan- og bygningsaetaten	-25 830
Vindu Entreprenøren AS	-7 809 861
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-7 835 691**
Drift/vedlikehold bygninger	-175 982
Drift/vedlikehold VVS	-10 250
Drift/vedlikehold elektro	-102 964
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 608
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 544
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-187
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-8 176 226**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-11 759
Vann- og avløpsavgift	-278 162
Feieavgift	-7 616
Renovasjonsavgift	-120 200
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-417 736**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-15 748
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 190
Renhold ved firmaer	-57 706
Andre fremmede tjenester	-7 477
Andre kontorkostnader	-5 555
Bank- og kortgebyr	-2 829
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-104 504**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	19 581
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 243
Renter bank	9 478
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	462
SUM FINANSINNTEKTER	**82 764**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-593 465
SUM FINANSKOSTNADER	**-593 465**

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	-189 498	
Avskrevet i år	-94 749	
		663 245
Sykkelskur		
Tilgang 2023	247 462	
Avskrevet tidligere	-20 751	
Avskrevet i år	-24 076	
		202 636
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**865 881**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-118 825**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-6 410 839	
Delutbetaling 2023	-400 000	
Nedbetalt tidligere	304 650	
Nedbetalt i år	104 876	
		-6 401 313
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2024	-8 000 000	
Nedbetalt i år	60 224	
		-7 939 776
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 341 089**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 410 150
Pantelån	14 341 089
TOTALT	**16 751 239**

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

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

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.

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

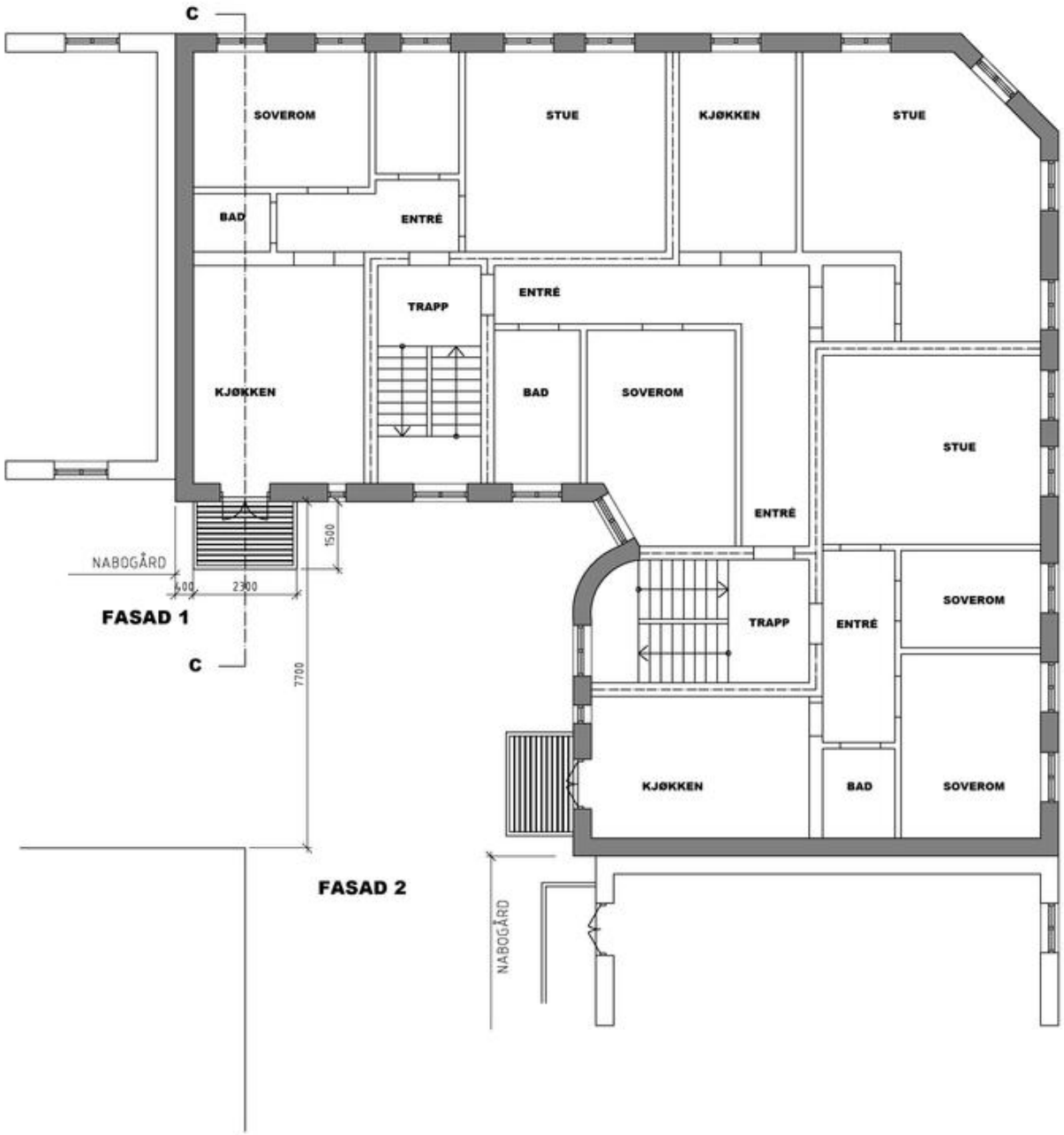
Ved tilvisning av leilighet må leieboer selv sørge for kontakt med Oslo Energi for bestilling/oppsigelse av strøm.

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.



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	MOTZFELDTS GATE 33			
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 3			
Originaldato: 04.05.2020	Tegnet av: ALF, Dato/Sign	Godkjent: B-team FG, Dato/Sign	Målestokk: 1:100	Revisjon
Tegningsnr: B1732-01				
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett		

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.06.2022
	202008462 - 42 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Celine Jødal	

Adresse: MOTZFELDTS GATE 33B
Tiltakshaver: BORETTSLAGET MOTZFELDTSGATE 29/31/33
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 229/103/0/0
Søker: BALKONGTEAM AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Motzfeldts gate 33 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong, mottatt 12.06.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202008462			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	08.05.2020	1/10
Plan 3. etasje	B17-32-01	04.05.2020	1/14
Snitt	B17-32-03	04.05.2020	1/15
Fasader 1 og 2	B17-32-02	04.05.2020	1/16

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Celine Jødal - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BORETTSLAGET MOTZFELDTSGATE 29/31/33, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Bygningskontrollens nr.

Arbeidssted (Mafr. nr.) (Adresse)	Motzfeldts gate 33	Journalnr.	80/2651
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing av leiligheter, innr. wc og bad mm.	Innk.dato	26.8.80
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S, Fredensborgveien 11, Oslo 1		
Anmelder	Ark. MNAL Anders Krog, Min. Ditlefs vei 17 C, Oslo 8		

3 SEPT. 1980
B. Skarnes.

OSLO BRANN OG FEIERVESEN
Nr. 05324 -5 SEP 80
SOM AV: SAK: 147

Saksbehandler:
R.Eriksen/MHH
Jnr. 5324/80

Sendes Oslo Bygningskontroll.

Anmeldelsen gjelder rehabilitering med sammenslåing av leiligheter, installering av bad m.v.

Anmeldelsen anbefales etter planer og beskrivelse og på følgende betingelser:

1. Dører merket rød X må utføres tilsvarende brannherdig B 30.
2. Eventuelle trapper av tre må på undersiden kles tennvernende min. A 20.
3. Skillevegger mellom leiligheter må utføres i minst B 60 konstruksjoner.

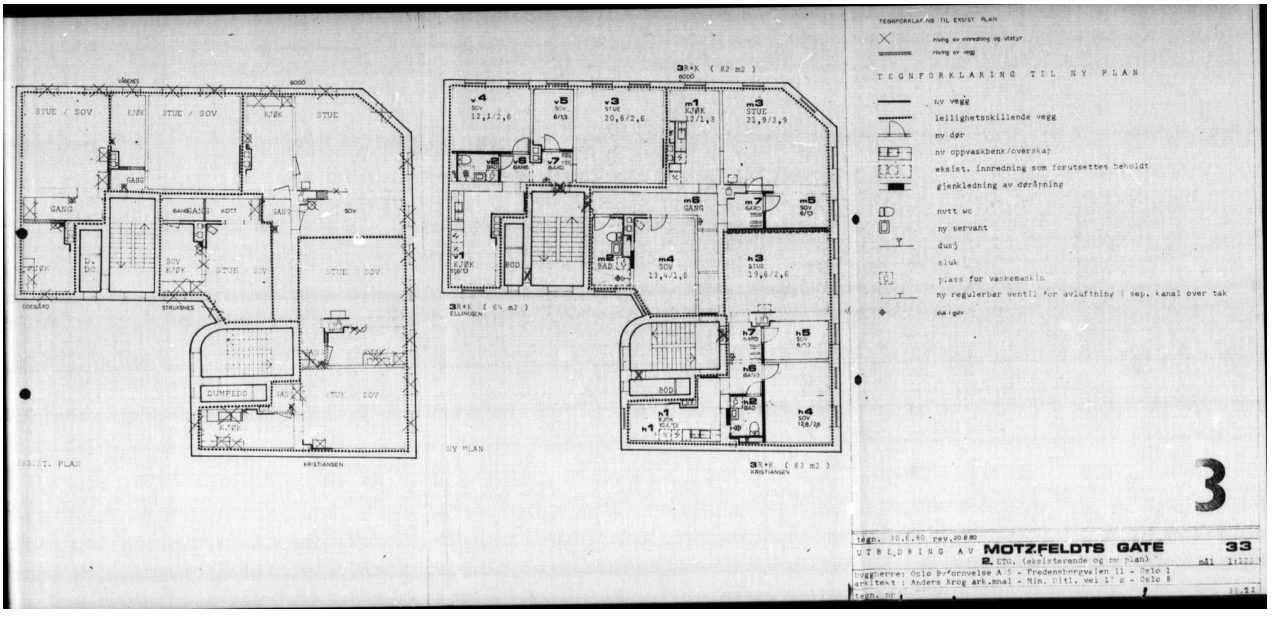
Oslo brannvesen, 9.september 1980
Bygningsavdelingen

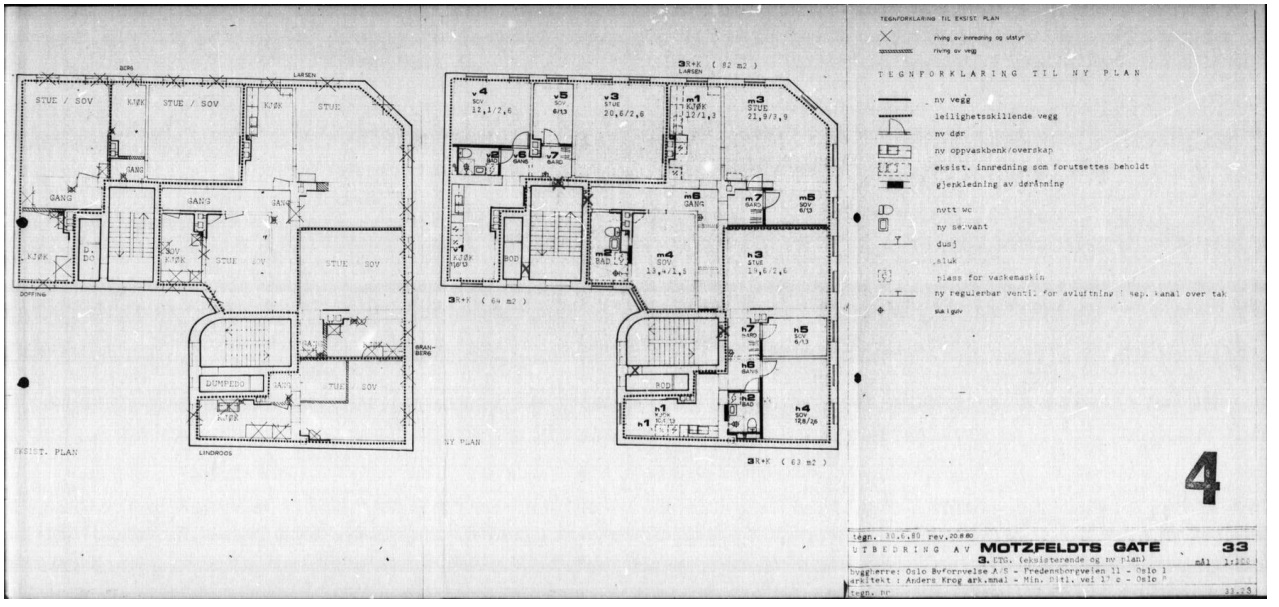
Oddmund Schei
brannsjef

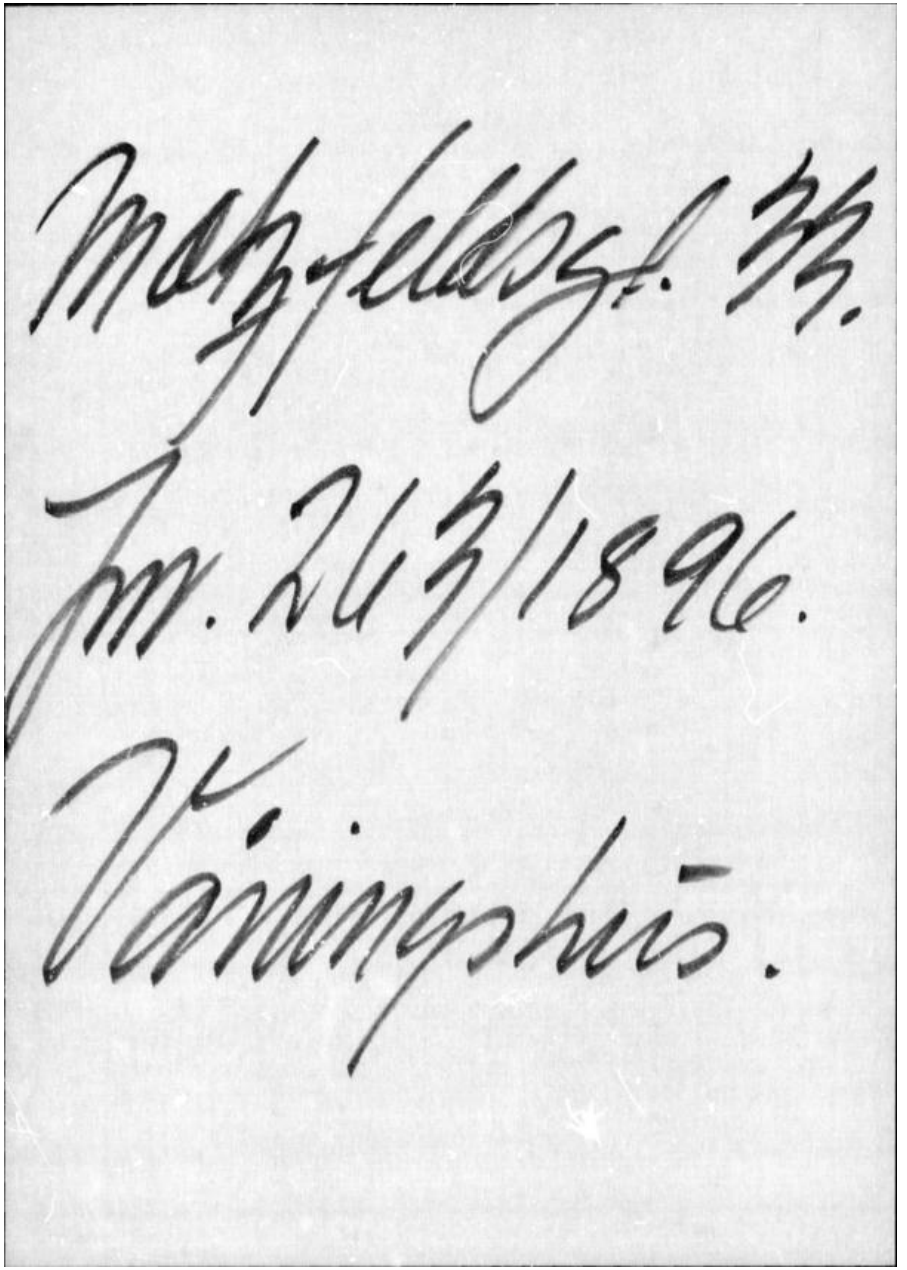
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 SEP 1980

Reidar Eriksen
brannmester

Skj. B 15 Arabrevd


TEGNFORKLARING TIL EKSIST. PLAN
riving av innredning og utstyr
riving av vegg
TEGNFORKLARING TIL NY PLAN
ny vegg
leilighetsskillende vegg
ny dør
ny oppvaskbenk/overskap
eksist. innredning som forutsettes beholdt
gjenkledning av døråpning
nytt wc
ny servant
dusj
sluk
plass for vaskemaskin
ny regulerbar ventil for avluftning i sep. kanal over tak
sluk i gulv
EKSIST. PLAN
NY PLAN
3R+K (82 m2)
3R+K (64 m2)
3R+K (63 m2)
3
tegn. 30.6.89 rev.20.8.80
UTBEDRING AV MOTZFELDTS GATE 33
2. ETG. (eksisterende og ny plan)
byggherre: Oslo Byfornyelse A/S - Fredensborgveien 11 - Oslo 1
arkitekt : Anders Krog ark.mnal - Min. Ditl. vei 1 c - Oslo 8


TEGNFORKLARING TIL EKSIST. PLAN
riving av innredning og utstyr
riving av vegg
TEGNFORKLARING TIL NY PLAN
ny vegg
leilighetsskillende vegg
ny dør
ny oppvaskbenk/overskap
eksist. innredning som forutsettes beholdt
gjenkledning av døråpning
nytt wc
ny servant
dusj
sluk
plass for vaskemaskin
ny regulerbar ventil for avluftning i sep. kanal over tak
sluk i gulv
EKSIST. PLAN
NY PLAN
3R+K (82 m2)
3R+K (64 m2)
3R+K (63 m2)
4
tegn. 30.6.89 rev.20.8.80
UTBEDRING AV MOTZFELDTS GATE 33
3. ETG. (eksisterende og ny plan)
byggherre: Oslo Byfornyelse A/S - Fredensborgveien 11 - Oslo 1
arkitekt : Anders Krog ark.mnal - Min. Ditl. vei 1 c - Oslo 8



J. No. 263/96.

Anmeldelse
i Tegninger

1438/96 1493. 2171/96

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 33 Mahogfeldsgade.

Indleveret 22de Juni 96. Attesteret 25 juli 1896.

Oversendes Hr. Commissionen med Anmodning om at ytrge om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Beliggenhed, Bebyggelsen og Bekvemmeligheder, Reguleringsbestemmelser eller Communens Interesser i øvrigt er noget at bemærke.

Christiania den 23de Juni 1896.

Intet at bemærke

Theodor Gallis.

Overrendes den anm. Sundhedskommission.
Da Anmeldelsen ikke giver Anledning til nogen Bemærkning foranlediges Approbation meddelt.

Christiania 27 juni 1896

Intet at bemærke, naar der anbringes Asfalt for Overvand paa Gaardsplassen og Bygningen muures i Cement.

Christiania 29 juni 1896

Henholder mig til foranstaaende.

B

889. 96. I

1438/96

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paalagte Bestemmelser

Christiania 1de Juli 1896

G. Bull

889.

Tilbagesendes Hr Stadshavnekaptainen, idet de i bygningsloven §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser nedlægges

Chrs. Stadsingeniørkontor d. 7de Juli 1896.

O. M. Lund

1493/96.

Approberes under Henvisning til Stadsfysikus's og Stadsingeniørens Bestemmelser.

Christiania 8de Juli 1896

G. Bull

Overrender Hr. Stadshavnekaptain Anledningen af Ansøgerens nedlagte Andragende af 9de d. M. om Tilladelse til at beholde et opført Lemmeskur i Gaarden.

Skuret kræntes til Opbevaring af Petroleum og lignende for Butikken og kan formentlig lod den ønskede Størrelse 2.43 m² ikke tillades.-

Kristiania d. 9de Juni 1898

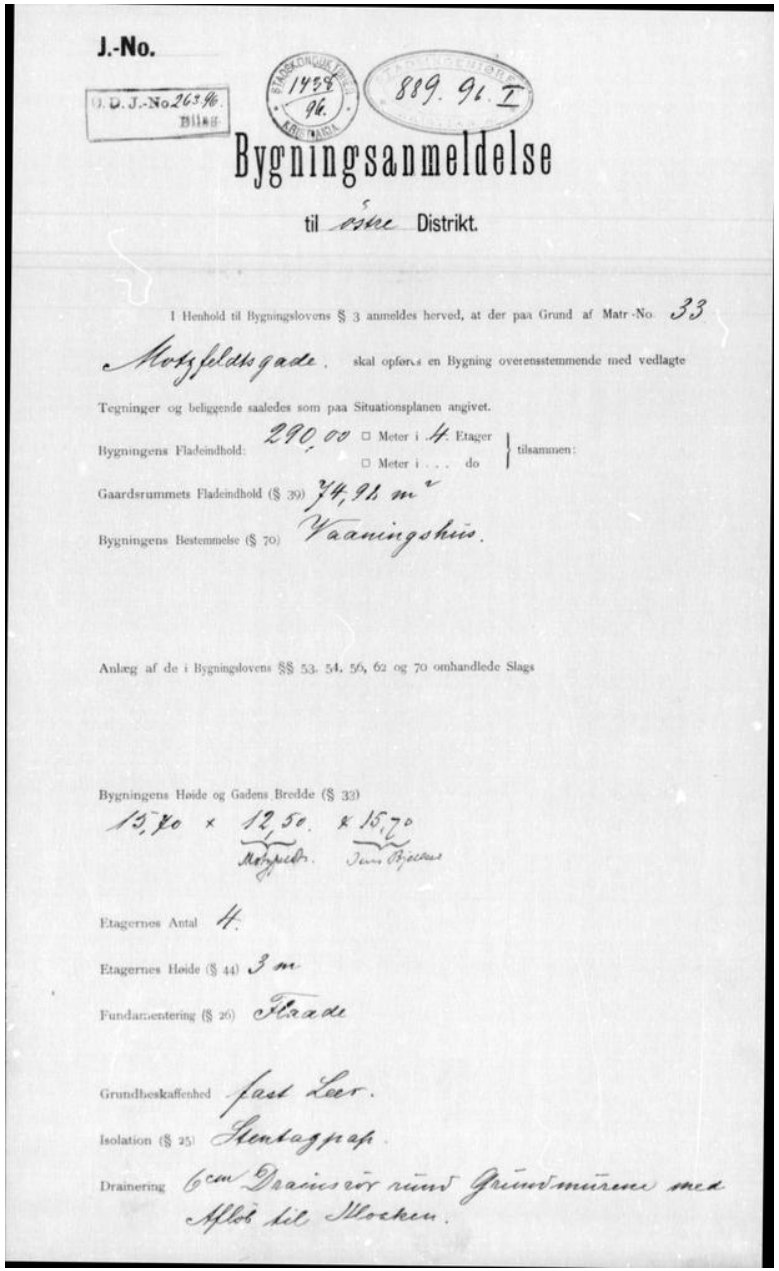
For D. Langes Almindelige

2171/98

Skuret maa som stridende mod § 32 fjernes inden 8 Dage. Sker dette ikke forventes Rapport herom angaaende Forholdet for at Sagen kan blive overdraget Politiet.-

Kristiania 10de Juni 1898

G. Bull



J.-No.

(J. D. J.-No 2634/96. Bilag)

STADSINGENIØRENS KONTOR KRISTIANIA 1758 96.

889. 96. I

Bygningsanmeldelse

til 5te Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 33 Motzfeldtsgade, skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 290,00 □ Meter i 4 Etager / □ Meter i ... do } tilsammen:

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 74,95 m²

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus.

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

13,70 × 12,50. × 15,70
Motzfeldt. Tvers Bygaas

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høide (§ 44) 3 m.

Fundamentering (§ 26) Haade

Grundbeskaffenhed fast Leer.

Isolation (§ 25) Hentagpap.

Drainering 6cm Drainsrør rund Grundmurene med Afløb til Klokken.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0205/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Motzfeldts gate 33B 0561 OSLO

Betegnelse: Gnr 229, bnr 103, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

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