

aktiv.





Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778

E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 540 000,-
Fellesgjeld: Kr 456 635,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 6 997 985,-
Felleskostn.: Kr 7 005,-
Selger: Nora Friis

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1890
BRA-i/BRA Total 75/81 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 99
Snr. 1
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1002250091

DITT NYE HJEM?

En lys og klassisk bygårdsleilighet med sentral beliggenhet er enhver storbyers drøm!

Velkommen til denne unike og romslige leiligheten som kombinerer klassiske elementer med moderne, stilige fargvalg. Med store rom, lysinnslipp og en herlig atmosfære, er dette et hjem hvor du kan trives i mange år fremover. Planløsningen gjør det enkelt å invitere til store samlinger samt eget rom for matlaging og hygge. Den koselige bakgården vil du nok også sette pris på.

Her har du rikelig med boltreplass i rolige omgivelser, og umiddelbar nærhet til alt det beste Oslo kan by på.

Kvaliteter:

- God planløsning med store rom
- God takhøyde og store vinduer
- Stukkatur og rosett
- V.V inkl
- Peis i stue
- Vinduer fra 2024
- Grønne, idylliske fellesområder
- Sentralt og rolig ved Botanisk Hage



Innhold

| | |
|----------------------------|-----|
| Velkommen | 2 |
| Plantegning | 36 |
| Om eiendommen | 40 |
| Tilstandsrapport | 54 |
| Energiattest | 103 |
| Nabolagsprofil | 110 |
| Forbrukerinformasjon | 118 |
| Budskjema | 119 |



INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte du eiendommen?

Jeg kjøpte boligen for 10 år siden i 2015.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Jeg hadde faktisk leid en leilighet i nabo bygården, så var på leting etter og kjøpe i dette området. Vennene mine lo av meg, for jeg ville helst i samme kvartal som jeg bodde, og de tenkte det var ganske begrensende og lite sannsynlig. Men på visning fant jeg bare alt jeg ville ha, og mer til.

Husker enda følelsen av og gå inn og kjenne at her vil jeg bo. Og den magefølelsen stemte, for jeg har stortrivdes.

Hvorfor skal du flytte?

Jeg skal kjøpe et hus som har vært i familie, og ble bygget av min oldemors. Om ikke ville jeg aldri solgt leiligheten, da jeg er så glad i den.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Oi, tusen ting. Kjøkkenet er helt magisk, folk får bare lyst og være der, så jeg har hatt mange sammenkomster som ender i rene kjøkken fester, selv når vi har vært mange. Morgener med kaffe ved vinduet og se ut i bakgården. Ta seg et deilig bad på vinteren. Fyre i ovnen.

Lyset og stemningen i hjørne stua. Det er et fantastisk rom. Folk får alltid store øyne når de går inn. Høyt under taket. Hovedsoverrommet føles stort og luksuriøst. At det er rolig, da jeg legger meg tidlig. At det er kriker og kroker, og masse sjarme. Jeg har elsket og ha mye besøk her, da folk er så tydelige på hvor hyggelig og sjarmerende leiligheten er. Den innbyr på en måte både til besøk og selskap, men samtidig veldig til hjemmekos. Jeg elsker vel bare følelsen i hele leiligheten, egentlig i alle rom jeg går inn i- da alle har noe ved seg.

Hvordan er naboene?

Kjempe hyggelige! De fleste har bodd her i veldig mange år, lenger enn meg. Så det er lite utskiftning vil jeg si. Alltid hyggelig, og rolige folk. Folk du kan stole på, og kan gi nøkkelen til om jeg trengte og få vannet plantene dine om du er på ferie.

Jeg er en gammel sjel som liker og legge meg tidlig, så setter også pris på at det er lite støy.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (KWH)?

Varmt vann er jo inkludert og vi har helt nye vinduer, som gjør at det holder godt på varmen. I 2024 bodde jeg alene i leiligheten, og ser jeg at regningen var på Max 977 i januar, også 784 i februar, og 640 i mars.

I år har jeg bodd her med kjæreste og to bonus barn, og da har jeg hatt høyt på ovnene hele døgnet slik at det skulle være godt og varmt, også når de kom hjem fra skolen- så da har regningen blitt på litt under 1200kr i januar og februar. Om du fyrer mer blir det billigere. På sommeren ligger regningen mellom 300-400kr.

Hva har du likt best med området?

Jeg elsker at du kan gå til ALT. Om det er til botanisk hage, en kjapp tur for bad på Sørenga, 5 min til løkka, eller når jeg har pendlet -nærhet til Oslo s, alt er bare en kort spasertur unna. Også har jeg min egen hage, eller jeg kaller ihvertfall bare Botanisk hage for hagen min. Vår/sommer tar jeg bare med middag og spiser der. Også har man Tøyenbadet, Øya festivalen, Tøyen torg, cafeen papegøyen i Tøyengata. Masse ting som er unikt, og ikke så mye kjeder- så man får fort en tilhørighet til området.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

På morgenen kommer solen fint inn på kjøkkenet, og på ettermiddagen får du fint lys inn i hjørne stuen. Det blir litt magisk lys og utsikt mot den åpne plassen på vahl skole.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Masse sjarme, varme og litt magi.





Nå kan denne klassiske og sjarmerende perlen bli din!



STUE

Klassisk elementer som stukkatur, tregulv, teglstein og rosett er pent bevart, og tilfører leiligheten en perfekt dose sjarm og sjel.

Leiligheten ligger meget fint til rett ved Botanisk Hage - Området er sentralt, samtidig som at det oppleves akkurat langt nok unna kjernen til at det er et rolig område.

Den åpne planløsningen sammen med den gode takhøyden på over 3 meter bidrar til varierte møbleringsmuligheter og en herlig romfølelse.

Hjørneleilighet og de mange store vindusflatene gjør at det er mye deilig dagslys i boligen. Peisovnen sørger for knitrende hygge og varme i vinterhalvåret.







FLOTT KJØKKEN

Det separate kjøkkenet er både funksjonelt og stilfullt – et rom hvor matlaging blir en glede. Kjøkkenet har glatte, lyse fronter med heltre benkeplate samt flotte detaljer som teglstein.

Stekeovn, keramisk topp, og kjø/frys er integrert i innredningen. Veggmontert ventilator i stål og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er godt utnyttet med mye skap- og benkeplass.

God plass til et koselig spisebord hvor vinduet og fargen på veggen bidrar til en hyggelig atmosfære. Her kan du skape minner med gode middager og hyggelige samtaler.





Langs vinduet er det plassert en praktisk sittebenk som vender ut mot bakgården. Her blir omgivelsene utenfor invitert inn i boligen, og gir deg en unik og frodig opplevelse av årstidene.

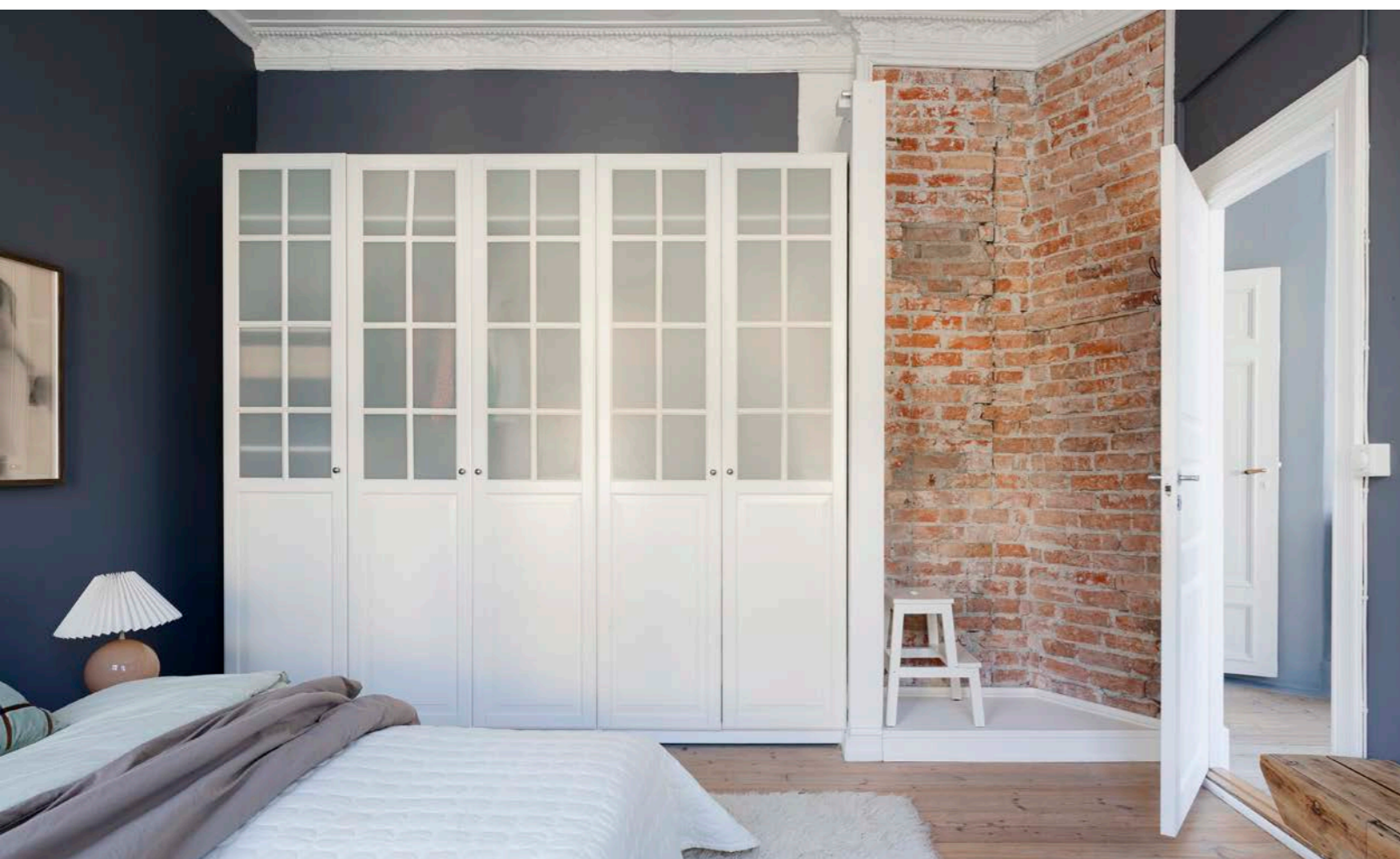


SOVEROM I

Fra stuen kommer du inn til boligens hovedsoverom. Rommet er lyst og innbydende med god plass til en stor seng og tilhørende nattbord.

Vinduene i boligen ble byttet ut i 2024.

En praktisk og stor garderobe som gir deg masse oppbevaringsplass.





SOVEROM II

Soverom II er i dag benyttet som kontor. Passer også perfekt som barnerom og gjesterom.

God plass til en skrivepult, eventuelt også en barneseng.





Fra soverommet er det en trappestige opp til hems. Her er det i dag innredet en seng til gjester.

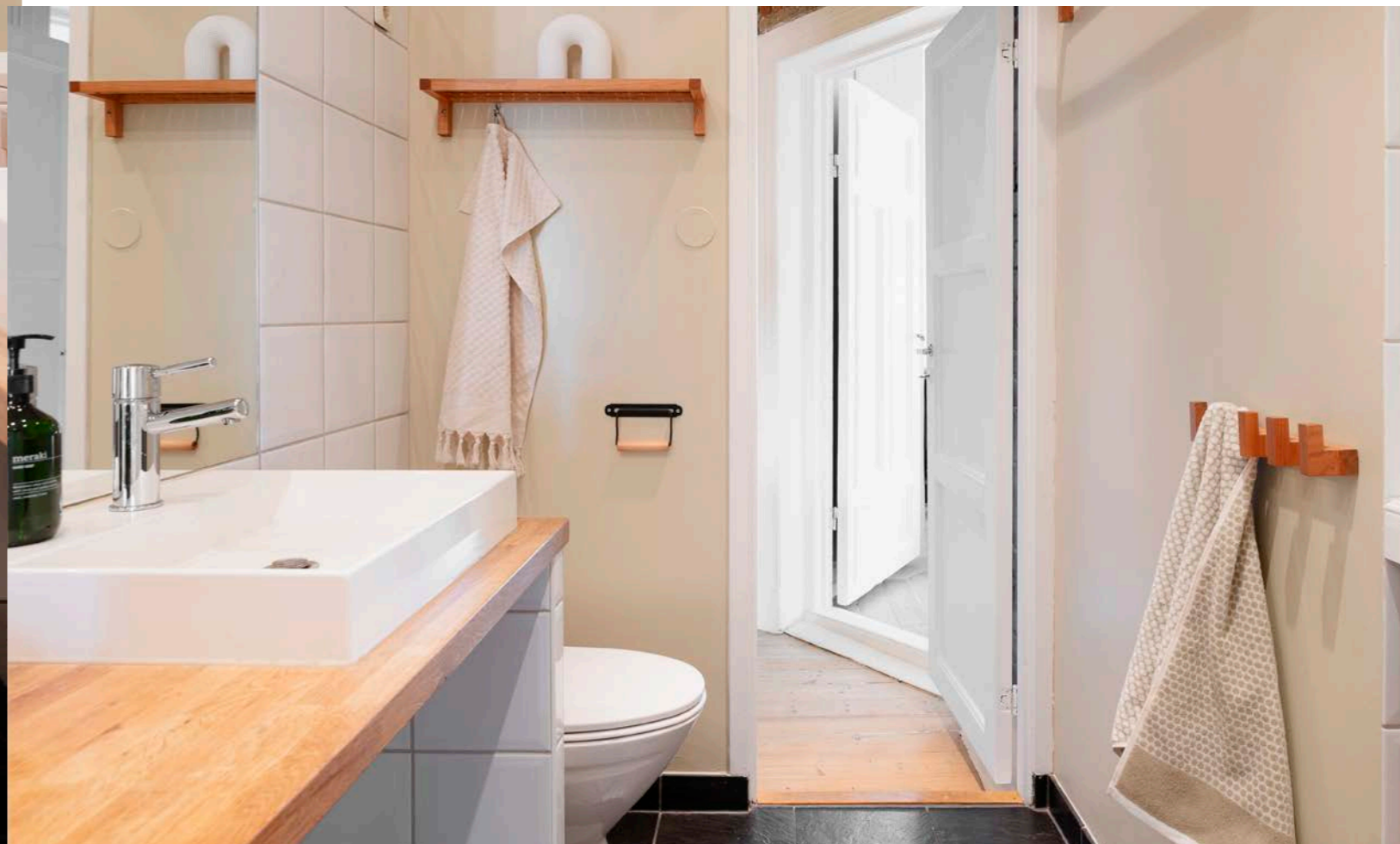




LYST BADEROM

Leilighetens bad ligger lett tilgjengelig mellom stue og kjøkken. Badet er fra 2006 med fliser og heltre benkeplate.

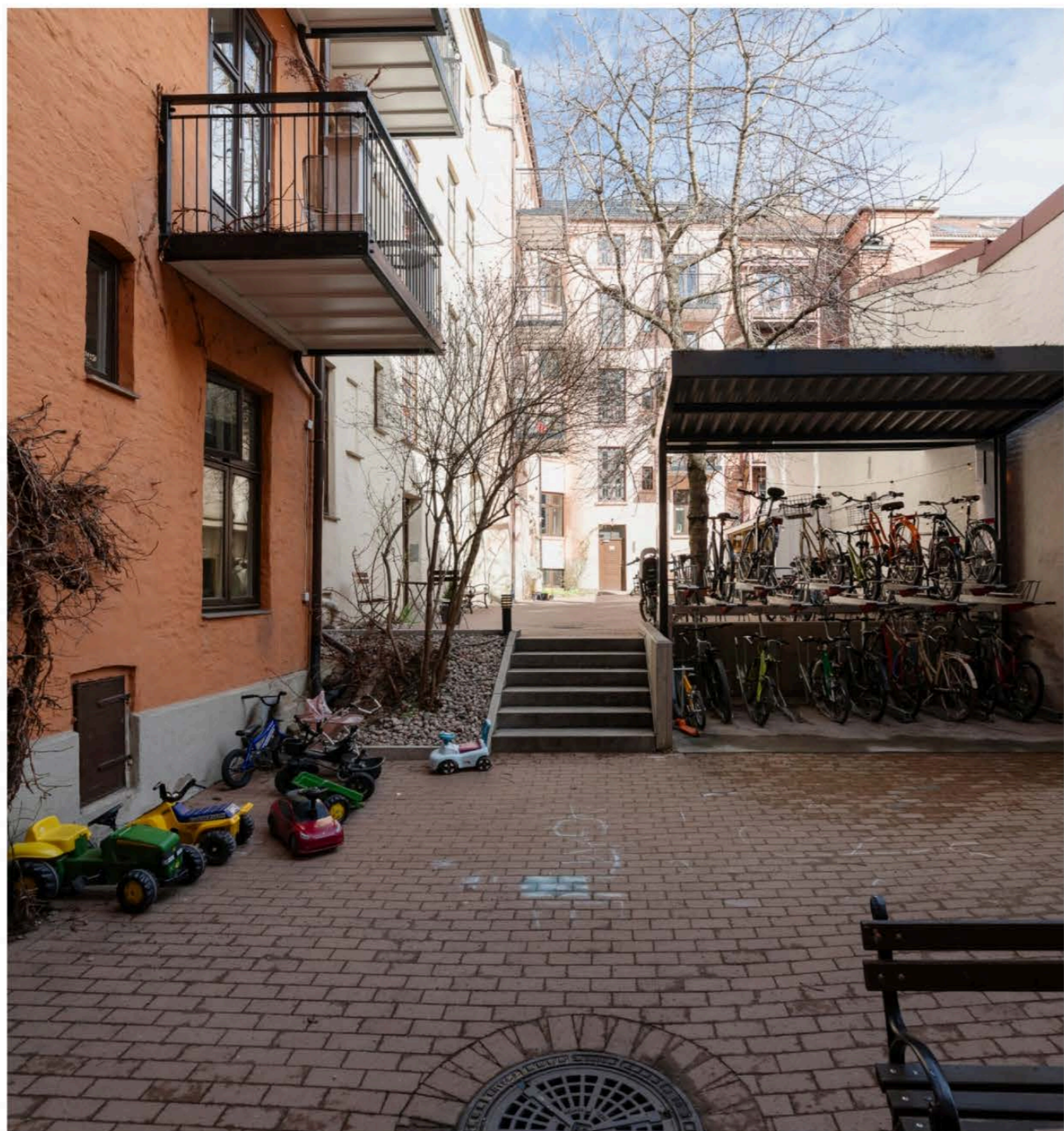
Badet er utstyrt med dusj i badekar, servant og gulvstående klosett. Varmekabler i gulv.



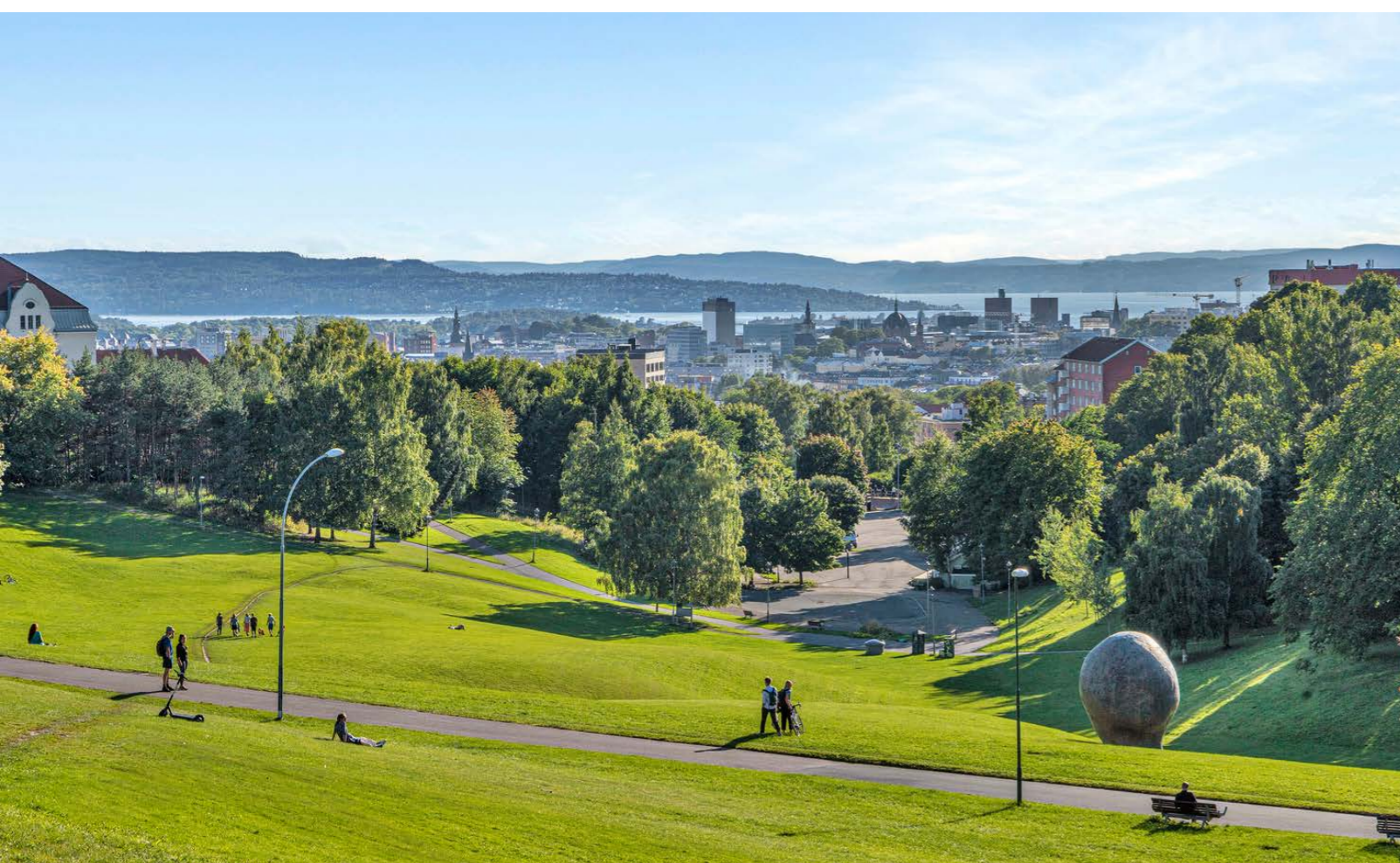


Leiligheten ligger i bygårdens 3.etasje. Her ønskes du velkommen av et lyst og innbydende inngangsparti. Her har du god plass til plassering av sko og yttertøy.





Borettslaget har en nydelig bakgård med sykkelstativ og sittegruppe for beboerne.




Plantegning

3. etasje

Tyder



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 81 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m². To ekstern boder. Hvor en ikke er måleverdig.

3. etasje

BRA-i: 75 m² Bad, Entré, Stue, Kjøkken, To soverom.

Ikke målbare arealer

Innvendig areal er oppmålt på stedet. En kjellerbod er ikke måleverdig på grunn av for lav takhøyde. Takhøyden er 1,84 m. Boden har gulvareal på 4 kvm.

Tomtetype

Eiet

Beliggenhet

Alt du trenger i umiddelbar nærhet!

Grønland / Tøyen må sies å være det nærmeste du kommer Londons pulserende storbyliv i Norge. Her finner du en god miks av butikker, spisesteder og utesteder. Favoritter som må nevnes er den usedvanlig hyggelige kaffe- og vinbaren Papegøye. Fantastisk bao og dumplings får du på Golden Chimp noen meter opp gata. Plantene kjøper du på Stikling i Grønlandsleiret, eller på marked i Botanisk hage. Her kan du også nyte gode kanelboller på kafeen Handwerk.

Oslos desidert beste brød finner du på Ille brød (kåret til Oslos beste bakeri i Aftenposten 2021), et par minutter fra leiligheten. Brunchen legger du til Pillefyken eller Maaltid, to populære spisesteder med nydelig mat og drikkemeny.

Like ved finner du også Teaterplassen som er Grønlands nye "piazza", hvor folk møtes. Teaterplassen har kaffebar, restauranter og populære barer/ puber, som Oslo Mekaniske Verksted, et av byens beste "vannhull". Her kan du møte venner til øl, spille sjakk, feire bursdager eller nyte et glass rødvin foran ovnen. Du kan til og med ta med deg hvilken som helst mat fra de nærliggende takeaway-restaurantene, som leverer maten til deg kostnadsfritt, enten det er sushi, indisk eller pizza. Det er også lagt opp til en utescene for artister o.l. på torget om sommeren, og om vinteren tennes julegranen midt på plassen.

På Tøyen Torg åpnes stadig nye utesteder og spisesteder. Et besøk på Skatten er å anbefale. De har fersk bakst og brød fra sitt eget bakeri syv dager i uken. På kvelden forvandles den til en av Oslos beste cocktailbarer. Ellers kan populære Postkontoret by på prisvinnende pizza, et bredt ølutvalg, shuffleboard og en intim scene hvor det stadig spilles konserter.

En rekke grønne parker ligger i nabolaget. Botanisk Hage ligger i umiddelbar nærhet - et perfekt sted for hyggelige søndagsturer og parkheng. Tøyenparken hvor den populære Øya-festivalen arrangeres er også en kort rusletur unna. Nye Klosterenga park har på kort tid blitt en favoritt for mange i området spesielt sommerstid. Om kort tid åpner også det nye parkanlegget i Middelalderparken.

Perfekt for piknik. Videre er Ola Narr og Tøyenparken fine steder for korte løpeturer. På kollen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva og Alnaelva med flotte tur- og joggemuligheter. Det er også en rekke flotte og nylig oppgradert lekeplasser i umiddelbar nærhet, slik som på Rudolf Niilsens plass og i Botsparken.

Sørenga og Operastranda har også de siste årene blitt populære badeplasser i sommerhalvåret. Området er meget spennende og i rask utvikling. Byggingen av Fjordbyen med Bjørvika og Sørenga har allerede bidratt til store og positive endringer i bydelen, en utvikling som også vil fortsette i årene fremover. Grønland og Teaterplassen er knyttet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer og gir beboere i Gamle Oslo rask og enkel adkomst til et eldorado for restauranter kaféliv og kultur i Barcode og ikke minst sjølivet på Sørenga, den nye Operastranda og Munch brygge.

Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1890, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024. Original entredør i heltre. Døren er fra byggeåret og kan være fredet av byantikvaren.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Det har egentlig ikke vært noen problem, bortsett fra at det har blitt litt sopp i den overflatiske silikonen.

Da det er

ingen vindu på badet pleier jeg og ha døren oppe hele døgnet, når badet ikke er i bruk. Den første sommeren jeg

flyttet inn var det litt lukt på badet, men det gikk fort over etter kort tid og har ikke vært et problem siden.

Fugene er

gamle- så kanskje noen sprekke, men ingen av flisene. Det har ikke vært gjort noe på badet når jeg har bodd herutenom og legge ny silikon rundt badet pga litt sopp i den gamle. Antar at han som gjorde det var fagmann, men

har ikke papirer på det. Badet er generelt gammelt, og man har kun en ventil under badekaret, så ikke så godt innsyn.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det har ikke vært gjort noe på badet når jeg har bodd her- utenom og legge ny silikon rundt badet pga litt sopp i den gamle. Antar at han som gjorde det var fagmann, men har ikke papirer på det.

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

Avløpetsrøret på kjøkkenet ligger litt høyt. Men en rørlegger fra Oslo Rør kom hit når jeg flyttet inn, som endret litt på rørene under vasken, og det har ikke vært noe problem etter det.

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

Ja, kun av faglært. Jeg vet ikke om det var feil, men beskivekse over, altså bare rørene rett under vasken- ikke inni veggen.

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

Jeg har ikke så mye kunnskap om kjelleren, men ikke vært noe problem i mine to boder. Den ene har god ventilering, så ved innflytting fikk jeg anbefalt og ha klær heller i den.

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

Ikke hørt noe om dette nei, men takstmannen påpekte at det manglet sånn plate foran ovnen.

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

Gulvene er skjeve, og det er noen store sprekker mellom gulvplatene på kjøkkenet og ekstra soverommet, som beskrevet av takstmannen. Et par er fylt igjen. I stua er en liten del av gulvet som var under en bokhylle, som er pusset ned- så det er ulikhet på gulvet en liten bit fra resten.

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

Lite plager med dette. Jeg har hatt sånne små dyr i melet for noen år siden, men de gikk bordt etter en god vask i skuffene. Det var også en periode det av og til noen dyr som flydde- lurte på om det var møll- men de forsvant og har ikke sett på noen år. På et tidspunkt var det rotter i kjelleren, men dette ryddet styre opp i raskt.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Kampen Elektro endret spotter på kjøkkenet nylig, og fikset på diverse brytere. Også en som laget nye sikringer, var faglært, og ikke svart- men finner ikke papirer men det er 10 år siden. Boligmappen var registrert på feil leilighet i mange år, antagelig derfor.

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

Tror man må fra ja til styre om man skal leie ut, men jeg leide ut en periode og det var ikke noe problem.

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

Som beskrevet var det rotter eller mud i kjelleren en kort periode for noen år siden, men dette fikset styre raskt opp i. Jeg merket ikke noe til det.

Standard

GULV, TAK OG VEGGER

Originale gulvbord i stuen, entreen og ett soverom. Originale gulvbord i kjøkkenet og soverom 2. En vegg med eksponert teglstein i kjøkkenet og entreen. En vegg med malt teglstein i soverom 2. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss forøvrig. Original stukkatur i stuen og deler av hovedsoverommet. Rosett i stuen og soverommet (ikke original). Himlingene er kledd med sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 3,08 m målt i stuen.

Peisovn med glassdør på støpt sokkel i stuen.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Veggmontert ventilator i stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Nisje i veggen med frostede glassfronter. Stekeovn, keramisk topp, og kjøøl/frys er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin i kjøkkenet.

BADEROM

Badet er fra 2006 (hentet ut fra tidligere salgsoppgave).. Badekromsinnredning bygget med flislagt sidevegg og heltre benkeplate. Nisje med hyller og skap i opprinnelig døråpning. Badet er utstyrt med dusj i badekar, servant og gulvstående klosett.

Elektrisk avtrekksvifte i badet.

Hems er bygget over entreen, med adkomst via trappestige fra soverom 2.

TILSTANDSGRADER

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3.

Forhold som har fått TG2:

Overflater på innvendige vegger (Bad / 3. etasje): Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje): Tg2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Ytterdører: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

Etasjeskiller: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 30 mm på kjøkkenet, 50 mm i hovedsoverommet og 60 mm i stuen.. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2.

Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. I dette tilfellet er del av kjøkkenet noe mer enn referansenivået for TG 2, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i eldre bygårder i Oslo. Det vil i dette tilfellet være for kostnadsdrivende å forsøke å rette opp alle gulv.

Ildsteder: Det mangler ildfast plate under peisovnen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Det er antakelig ikke stoppekran i leiligheten. Det betyr at vannet må stenges i kjelleren om det skal utføres større arbeider på anlegget. Det er montert stoppekraner til de fleste installasjoner internt i leiligheten. Det bør likevel påregnes at det bør etableres ytterligere stoppekraner for anlegget. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

Ventilasjon: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Kjøkkeninnredning: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er noe slitasje på benkeplaten, spesielt etter fukt rundt kummen. Integret kjøleskap og fryser, men disse mangler fronter. Det er ikke kjent om ventilatoren er tilkoblet felles ventilasjonsanlegg

Overflater på innvendige gulv: Det er noen sprekker mellom gulvbordene på enkelte punkter, som er større enn normalt og hva som kan forventes på denne typen gulv. Forholdet er av visuell karakter.

Forhold som har fått TG3:
Overflater på innvendige gulv (Bad): Sluket er under badekaret, slik at det er vanskelig å komme til for å se slukets tilstand. Badekaret er innbygget og flislagt. Det er ikke sluk i øvrig del av gulvet, slik at evt lekkasje fra servant og klosett, ikke vil renne til sluket om det oppstår lekkasje. Selve gulvet er tilnærmet flatt. Det bør lages en åpning under badekaret, slik at evt lekkasjevann vil renne til sluket før det kan renne ut i kjøkkenet. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG IU: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i teglstein. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Løsøre og tilbehør som ikke medfølger:
- Lampa på soverom
- Skjerm på lampe på stue

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

51433823

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i gulvstøp på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 364 392

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 457 567

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Pr. dags dato (06.03.25)

Lån vindusprosjekt 2024 Kr. 1 495,-

Kabel-tv kr. 283,-

Internett kr. 330,-

Felleskostnader kr. 4 897,20,-

Posten felleskostnader inkluderer bl.a. varmtvann og TV/internett samt felles drift av gården, kommunale avgifter, fellesforsikring m.m.

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7005

Andel Fellesgjeld

Kr 456 635

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

06.03.2025

Andel fellesformue

Kr 35 317

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Botanisk hage borettslag

Organisasjonsnummer

948532743

Andelsnummer

6

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.

VINDUSPROSJEKT

Styret planlegger å starte opp vindusprosjektet i løpet av andre kvartal 2024, som innebærer utskifting av vinduene i alle leilighetene. Forventet kostnadsramme er 10-12 millioner. Vinduer sat inn fra 2015 og oppover vil ikke bli berørt. Borettslaget har en sak ift. de nye vinduene som ikke er avsluttet, men det forventes ikke ha nevneverdige betydninger for den enkelte andelseier. Se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202455315>

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: Trappeopp ganger Maling og oppussing av alle trappeopp ganger, el-arbeider. m.m.

2022 - 2023: Sykkelskur Etablering av to-etasjers sykkelskur med tak.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207947555

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,79%

Restsaldo 6 383 372,00

Innfrielsesdato: 30.06.2051

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208360515

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,79%

Restsaldo 7 921 675,00

Innfrielsesdato: 30.06.2054

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Sikringsordning fellesgjeld

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Forkjøpsrett

Nei. Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av årsberetning for 2024. Kan oversendes ved forespørsel til megler.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

Alle beboere må sette seg inn i borettslagets vedtekter og husordensregler. Følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det foreligger ingen bestemmesler for husdyrhold i borettslagets vedtekter eller husordenregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 99, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune. Andelsnr. 6 i Botanisk hage borettslag med orgnr. 948532743

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/99/1:

14.07.1874 - Dokumentnr: 900366 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:99

Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1987 - Dokumentnr: 57584 - Best. om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:99

Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1987 - Dokumentnr: 15618 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 822/875

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Motzfeldts gate 29 B - Endring av etasjeskille mellom 2. og 3. etasje - Ferdigattest - 2023

Motzfeldts gate 29 B - Demontering av bærevegg H0301 - Ferdigattest - 2021

Motzfeldts gate 29 A-C - Oppføring av balkonger - Ferdigattest - 2019

Motzfeldts gate 29 A - Ombygging, fasadeendring og loft - Ferdigattest - 2017

Motzfeldts gate 29 B - Utvidelse av utsparing i bærevegg 2 etg - Ferdigattest - 2013

Motzfeldts gate 29 C - Butikk til bolig (H0101) - Ferdigattest - 2011

Motzfeldts gate 29 A-C - Sammenl av leiligh og rehab - Tilsynsomslog (henlegges) - 1993

Motzfeldts gate 29 A-C - Sammenl av leiligh og rehab - Etterslepsrapport - 1993

Motzfeldts gate 29 A-C - Innr bad - Exdok (attestert) - 1950

Motzfeldts gate 29 A-C - Vaaningshus - Byggnm (attestert) - 1890

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Boligen er regulert til bolig m.til.anlegg.

Saksnummer 202110690:

Jens Bjelkes gate 37 A - Innvendig ombygging av leilighet.

Saksnummer 202316099:

Herslebs gate 32 A - B og 34- Utskifting av vinduer.

Saksnummer 202551633:

Jens Bjelkes gate 37 B - Endring av innvendig bærekonstruksjon - H0401.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 540 000 (Prisantydning)

456 635 (Andel av fellesgjeld)

6 996 635 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 997 985 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 005 885 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 008 685 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23

0190 OSLO

Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

31.03.2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MOTZFELDT'S GATE 29 A, 0561 OSLO

Gnr: 229 Bnr: 99 301 Oslo kommune.

Andelsleilighet



BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Dato befaring: 19/02/2025
Utskriftsdato: 26/03/2025
Oppdragsnummer: 97484
Referansenr:

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3-roms andelsleilighet i klassisk bygård med 2 eksterne boder i kjelleren.

Gjennomgående hjørneleilighet i 3. etasje.

Standard

Velholdt leilighet med normal god standard.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1890, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige vegger (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 3. etasje) - *utbedring estimert til kr. 10 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 10 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|--------------------|--|
| Kunde: | Nora Friis |
| Takstmenn: | Bjørn Fosser |
| Befaring/tilstede: | Eier: Nora Friis , Takstmenn: Bjørn Fosser |

Eiendomsopplysninger

| | |
|-------------------|-----------------|
| Eiend.betegnelse: | Andelsleilighet |
|-------------------|-----------------|

Matrikkeldata

| | |
|--------------|------------------------------------|
| Matrikkel: | Kommune: 301 Oslo Gnr: 229 Bnr: 99 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Adresse: | Motzfeldts gate 29 A, 0561 OSLO |

Andelsleilighet

| | |
|------------------|--------------------------|
| Selskap: | BOTANISK HAGE BORETTSLAG |
| Organisasjonsnr: | 948 532 743 |
| Eier: | Nora Friis |
| Andelsnummer: | 6 |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|------------------|------------|------------|---------|--------|--|
| Eier | 19/02/2025 | | | | Opplysninger gitt av eier under befaring. |
| Egenerklæring | | | | | Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten. |
| Forretningsfører | | | | | Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost. |
| Ambita infoland | 17/02/2025 | | | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. |

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1890

Arealer NS3940:2012

| Etasje | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|------------------|---------------------|-----------------------|
| Kjeller | 0 | 0 | 0 |
| 3. etasje | 75 | 75 | 0 |
| Sum bolig: | 75 | 75 | 0 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|-----------|---------------------------------------|--|
| Kjeller | | Ekstern bod, Ekstern bod (ikke måleverdig) |
| 3. etasje | Bad, Entré, Stue, Kjøkken, To soverom | |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller | 0 | 6 | 0 | 0 |
| 3. etasje | 75 | 0 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 75 | 6 | 0 | 0 |
| Sum BRA: | 81 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|-----------|---------------------------------------|--|----------------------------|
| Kjeller | | Ekstern bod, Ekstern bod (ikke måleverdig) | |
| 3. etasje | Bad, Entré, Stue, Kjøkken, To soverom | | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. En kjellerbod er ikke måleverdig på grunn av for lav takhøyde. Takhøyden er 1,84 m. Boden har gulvareal på 4 kvm.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Yttertak i saltakskonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i stål med rekkverk i smijern.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmt vann.
- Sentralt brannvarslingsanlegg.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse: Original entredør i heltre. Døren er fra byggeåret og kan være fredet av byantikvaren.

Tilstandsvurdering:

Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Nyere profilert dør til hovedsoverom. Original profilert malt dør til stuen. Profilerte malte innvendige dører forøvrig.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

| | | |
|---------------------|--|-------|
| Beskrivelse: | Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og hovedsoverom. | |
| Tilstandsvurdering: | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 30 mm på kjøkkenet, 50 mm i hovedsoverommet og 60 mm i stuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. | |
| | I dette tilfellet er del av kjøkkenet noe mer enn referansenivået for TG 2, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i eldre bygårder i Oslo. Det vil i dette tilfellet være for kostnadsdrivende å forsøke å rette opp alle gulv. | TG: 2 |

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feiluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

| | | |
|---------------------|---|-------|
| Beskrivelse: | Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. | |
| Tilstandsvurdering: | | TG: 1 |

Ildsteder

| | | |
|---------------------|--|-------|
| Beskrivelse: | Peisovn med glassdør på støpt sokkel i stuen. | |
| Tilstandsvurdering: | Tg 2: Det mangler ildfast plate under peisovnen. | TG: 2 |

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereeder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

| | | |
|---------------------|--|-------|
| Beskrivelse: | Ledningsnett for vann i kobber av noe eldre dato. Avløpsrør i plast internt i leiligheten. | |
| Tilstandsvurdering: | Det er antakelig ikke stoppekran i leiligheten. Det betyr at vannet må stenges i kjelleren om det skal utføres større arbeider på anlegget. Det er montert stoppekranner til de fleste installasjoner internt i leiligheten. Det bør likevel påregnes at det bør etableres ytterligere stoppekranner for anlegget. | |
| | I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. | TG: 2 |

Utstyr for sanitærinstallasjoner

| | | |
|---------------------|---|-------|
| Beskrivelse: | Opplegg for vaskemaskin i kjøkkenet. Automatisk vannstopper er montert. | |
| Tilstandsvurdering: | | TG: 1 |

Ventilasjon

| | | |
|---------------------|--|-------|
| Beskrivelse: | Elektrisk avtrekksvifte i badet. Oppdriftsventilasjon er med ventil på kjøkkenet. | |
| Tilstandsvurdering: | I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsentil på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. | |
| | Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. | TG: 2 |

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

| | | |
|---------------------|--|-------|
| Beskrivelse: | Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. | |
| | Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen. | |
| | Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent - Løses sikringene ofte ut? Nei - Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget? Nei - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. Står skrevet under hver kurs. | |
| Tilstandsvurdering: | Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. | |
| | For det meste ujordet anlegg, som er en indikasjon på at anlegget er av eldre dato. | |
| | Det er ikke fremvist samsvarserklæring på de arbeider som er utført etter 1999, som blant annet nye sikringer. | |
| | Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. | TG: 2 |

Elektrisk oppvarming

| | | |
|---------------------|--|--|
| Beskrivelse: | Elektrisk oppvarming med panelovner. | |
| Tilstandsvurdering: | Panelovnene er ikke vurdert da de ikke er fast inventar. | |

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Veggmontert ventilator i stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Nisje i veggen med frostede glassfronter. Stekeovn, keramisk topp, og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Innredningen er av noe eldre dato.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er noe slitasje på benkeplaten, spesielt etter fukt rundt kummen. Integret kjøleskap og fryser, men disse mangler fronter. Det er ikke kjent om ventilatoren er tilkoblet felles ventilasjonsanlegg.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Originale gulvbord i stuen, entreen og ett soverom.

Tilstandsvurdering: Gulvene har normal slitasje.

TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Originale gulvbord i kjøkken og soverom 2.

Tilstandsvurdering: Det er noen sprekker mellom gulvbordene på enkelte punkter, som er større enn normalt og hva som kan forventes på denne typen gulv. Forholdet er av visuell karakter.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: En vegg med eksponert teglstein i kjøkkenet og entreen. En vegg med malt teglstein i soverom 2. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss forøvrig.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Original stukkatur i stuen og deler av hovedsoverommet. Rosett i stuen og soverommet (ikke original). Himlingene er kledd med sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 3,08 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Innebygget skap i tidligere døråpning i murvegg til side for kjøkkeninnredning. Skapet har lys og frostede glassfronter.

Hems er bygget over entreen, med adkomst via trappestige fra soverom 2.

Garderobeskap i hovedsoverommet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er fra 2006 i følge forrige salgsoppgave.

Overflater på innvendige gulv - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong.

Tilstandsvurdering: Sluket er under badekaret, slik at det er vanskelig å komme til for å se slukets tilstand. Badekaret er innbygget og flislagt. Det er ikke sluk i øvrig del av gulvet, slik at evt lekkasje fra servant og klosett, ikke vil renne til sluket om det oppstår lekkasjer.

Selve gulvet er tilnærmet flatt. Det bør lages en åpning under badekaret, slik at evt lekkasjevann vil renne til sluket før det kan renne ut i kjøkkenet.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000,-

Overflater på innvendige vegger - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Fast inventar, generelt - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badekromsinnredning bygget med flislagt sidevegg og heltre benkeplate. Nisje med hyller og skap i opprinnelig døråpning.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Ventilasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte i himlingen.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i teglstein. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befarings fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innnglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringens dato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Grønland/Bjørvika | |
| Oppdragsnr. | |
| 1002250091 | |
| Selger 1 navn | |
| Nora Friis | |
| Gateadresse | |
| Motzfeldts gate 29A | |
| Poststed | Postnr |
| OSLO | 0561 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2015 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 10 |
| Antall måneder | 1 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | Storebrand |
| Polise/avtalnr. | |

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 1002250091

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det har egentlig ikke vært noen problem, bortsett fra at det har blitt litt sopp i den overflatiske silikonene. Da det er ingen vindu på badet pleier jeg og ha døren oppe hele døgnet, når badet ikke er i bruk. Den første sommeren jeg flyttet inn var det litt lukt på badet, men det gikk fort over etter kort tid og har ikke vært et problem siden. Fugene er gamle- så kanskje noen sprekke, men ingen av flisene. Det har ikke vært gjort noe på badet når jeg har bodd her- utenom og legge ny silikon rundt badet pga litt sopp i den gamle. Antar at han som gjorde det var fagmann, men har ikke papirer på det. Badet er generelt gammelt, og man har kun en ventil under badekaret, så ikke så godt innsyn.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det har ikke vært gjort noe på badet når jeg har bodd her- utenom og legge ny silikon rundt badet pga litt sopp i den gamle. Antar at han som gjorde det var fagmann, men har ikke papirer på det.

Arbeid utført av

Se over

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Avløpsrøret på kjøkkenet ligger litt høyt. Men en rørlegger fra Oslo Rør kom hit når jeg flyttet inn, som endret litt på rørene under vasken, og det har ikke vært noe problem etter det.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Jeg vet ikke om det var feil, men beskrivelse over, altså bare rørene rett under vasken- ikke inni veggen

Arbeid utført av

Oslo rør

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

Nei Ja

Beskrivelse

Jeg har ikke så mye kunnskap om kjelleren, men ikke vært noe problem i mine to boder. Den ene har god ventilering, så ved innflytting fikk jeg anbefalt og ha klær heller i den.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ikke hørt noe om dette nei, men takstmannen påpekte at det manglet sånn plate foran ovnen

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

Nei Ja

Beskrivelse

Gulvene er skjeve, og det er noen store sprekker mellom gulvplatene på kjøkkenet og ekstra soverommet, som beskrevet av takstmannen. Et par er fylt igjen. I stua er en liten del av gulvet som var under en bokhylle, som er pusset ned- så det er ulikhet på gulvet en liten bit fra resten.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lite plager med dette. Jeg har hatt sånne små dyr i melet for noen år siden, men de gikk bort etter en god vask i skuffene. Det var også en periode det av og til noen dyr som flydde- lurte på om det var møll- men de forsvant og har ikke sett på noen år. På et tidspunkt var det rotter i kjelleren, men dette ryddet styre opp i raskt.

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Kampen Elektro endret spotter på kjøkkenet nylig, og fikset på diverse brytere. Også en som laget nye sikringer, var faglært, og ikke svart- men finner ikke papirer men det er 10 år siden. Boligmappen var registrert på feil leilighet i mange år, antagelig derfor.

Arbeid utført av

Kampen elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tror man må fra ja til styre om man skal leie ut, men jeg leide ut en periode og det var ikke noe problem.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Vet ikke hva dette betyr

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

Document reference: 1002250091

Document reference: 1002250091

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Som beskrevet var det rotter eller mud i kjelleren en kort periode for noen år siden, men dette fikset styre raskt opp i. Jeg merket ikke noe til det.

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250091

Document reference: 1002250091

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Nora Friis | f9efa0f40fe4d230780062b 892f79ea55223d693 | 29.03.2025 17:26:02 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1002250091

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5732
Botanisk Hage Borettslag

Velkommen til årsmøte i Botanisk Hage Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Botanisk Hage Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

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

Vedlegg
1. 5732 Botanisk hage borettslag årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000

Sak 7

Bytte i styre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kasper Johnsen overtar som styreleder.

Styrets innstilling
anbefaler at det godkjennes

Forslag til vedtak
Kasper Johnsen går inn som styreleder.

Sak 8

Informasjon rundt vindusprosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vindus prosjektet ble besluttet på ekstraordinært årsmøte.

- Valg av entreprenør
- Forventet oppstart
- Fremdriftsplan
- kostnadsrammer

Styrets innstilling
saken krever ikke avstemming

Forslag til vedtak
info punkt

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Kontaktinformasjon Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Botanisk Hage Borettslag

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

Gårds- og bruksnummer:
229 101 103 99

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

Botanisk Hage Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

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

Utbedring av avløpsrør:

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

Innhenting av tilskuddsmidler etter sykkelkur og bakgårdsprosjektet:

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

Bytte av ringeklokke

Ringeklokken og porttelefonen har blitt byttet

Sak i konfliktrådet.

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

Oppstart vindprosjekt:

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Kommentarer til driftsinntekter/-kostnader

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

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BOTANISK HAGE BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOTANISK HAGE BORETTSLAG.

| | |
|--|---|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |
|--|---|

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
 statsautorisert revisor
 (elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U5EHT-EL1K5-VTZ11-HHKFY-0MJT7-U0ENL

5732 BOTANISK HAGE BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 1 683 792 | 3 349 205 | 1 683 792 | 1 408 303 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | -445 061 | -1 282 322 | 93 000 | -419 000 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 115 500 | 94 749 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 14 -247 462 | -317 492 | 0 | 0 |
| Delutbetaling langsiktig lån | 15 400 000 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 -98 466 | -160 349 | -115 228 | -97 388 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -275 489 | -1 665 414 | -22 228 | -516 388 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 408 303 | 1 683 791 | 1 661 564 | 891 915 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 1 672 588 | 1 831 474 | | |
| Kortsiktig gjeld | -264 285 | -147 683 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 408 303 | 1 683 791 | | |

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo, 21.03.2024
 Styret i Botanisk Hage Borettslag

Tarjei Benjaminsen /s/

Kasper Johnsen /s/

Kaia Ødegaard /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -9 870 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -9 870 |

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

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

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 538.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Pantegjeldsrenter | -324 583 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -324 583 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.229/bnr.99 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

| | |
|--------------------------------|----------------|
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 984 705 |
|--------------------------------|----------------|

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | -115 500 |
|--------------------------------|-----------------|

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2021 | -6 410 839 |
| Delutbetaling 2023 | -400 000 |
| Nedbetalt tidligere | 206 184 |
| Nedbetalt i år | 98 466 |

-6 506 189

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN | -6 506 189 |
|-------------------------------------|-------------------|

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|-------------|-----------|
| Opprinnelig | 2 305 400 |
| Økning 2008 | 104 750 |
| Økning 2017 | 86 400 |

| | |
|----------------------------|------------------|
| SUM BORETTSINNSKUDD | 2 496 550 |
|----------------------------|------------------|

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 8 151 129 |
| Tomt | 708 000 |
| TOTALT | 8 859 129 |

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

Selskapsnummer: 5732 Selskapsnavn: Botanisk Hage Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

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

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(boret) 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.



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

- (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 karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle 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 forretningsførere 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 framtreddende 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

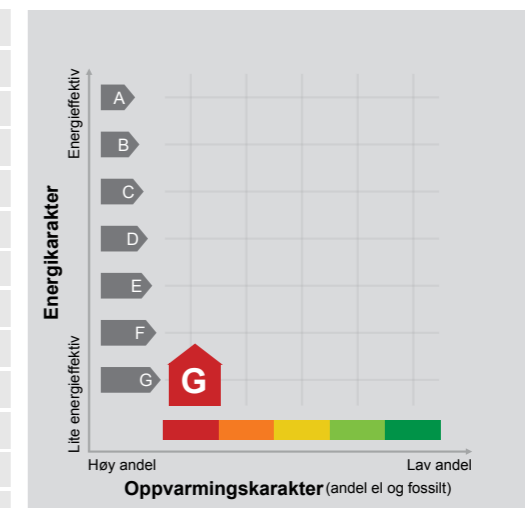
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.



| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Motzfeldts gate 29A |
| Postnummer | 0561 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 229 |
| Bruksnummer | 99 |
| Seksjonsnummer | 1 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80581300 |
| Bruksenhetsnummer | H0302 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-92974 |
| Dato | 17.03.2025 |



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

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

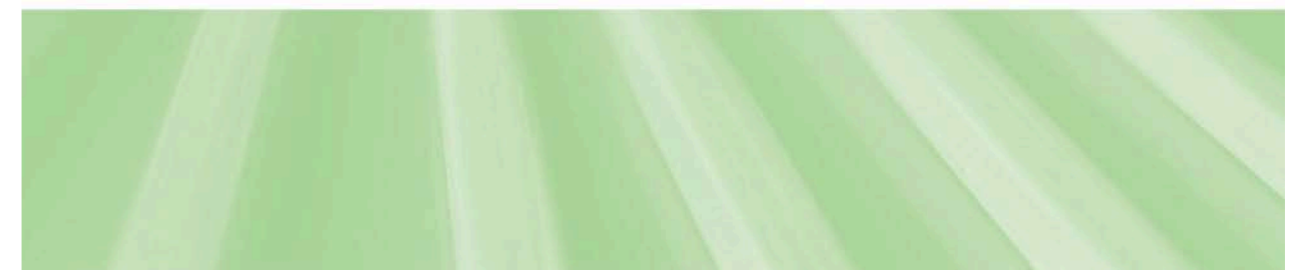
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Leilighet |
| Byggeår | 1890 |
| Bygningsmateriale: | MurTeglstein |
| BRA: | 75 |
| 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>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

Nabolagsprofil

Motzfeldts gate 29A - Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 233 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|----------------------------------|--------|--------|
| Tøyenkirken Linje 5N, 60 | 2 min | 0.1 km |
| Heimdalsgata Linje 17 | 8 min | 0.6 km |
| Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 8 min | 0.6 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 15 min | 1.2 km |
| Oslo Gardermoen | 38 min | |

Skoler

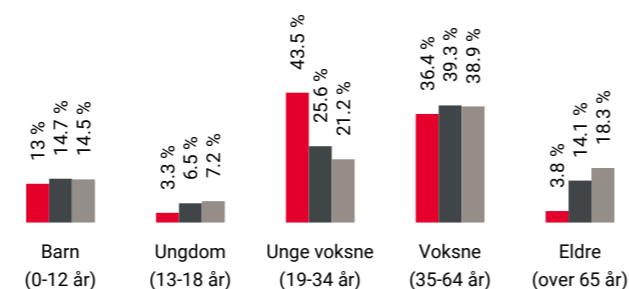
| | | |
|---|--------|--------|
| Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser | 2 min | 0.2 km |
| Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser | 6 min | 0.4 km |
| Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser | 7 min | 0.6 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser | 11 min | 0.9 km |
| Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser | 18 min | 1.5 km |
| Hersleb videregående skole | 5 min | |
| Elvebakken videregående skole 576 elever | 14 min | 1.2 km |

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100

Naboskapet
Høflige 60/100

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 |

Barnehager

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

Dagligvare

| | | |
|--|-------|--------|
| Nærbutikken Heimdalsgata Søndagsåpent | 3 min | 0.2 km |
| Bunnpris Urtekvartalet Søndagsåpent | 3 min | 0.2 km |

Primære transportmidler

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Trikk

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

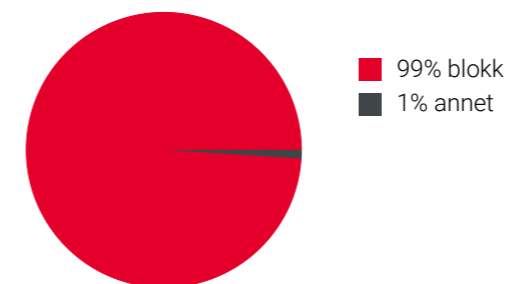
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

| | | |
|-----------------------------------|-------|--------|
| Rudolf Nilsens plass Ballspill | 2 min | 0.2 km |
| Tøyenhagen balløkke Ballspill | 3 min | 0.2 km |
| Tøyen Fitness og Tr.senter | 5 min | |
| Fresh Fitness Grønland | 6 min | |

Boligmasse



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

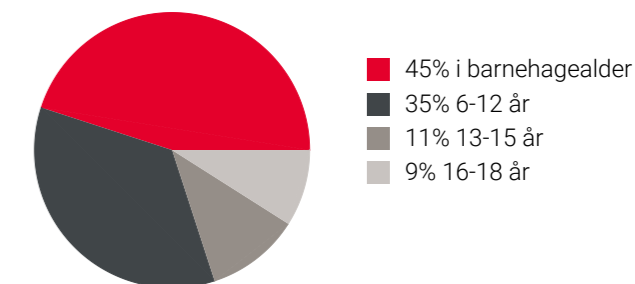
Sitat fra en lokalkjent



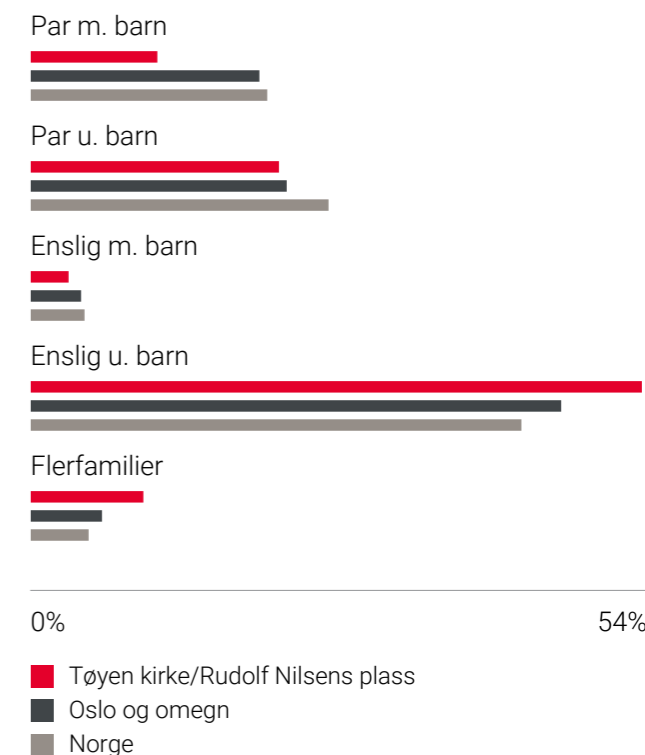
Varer/Tjenester

| | |
|-------------------|-------|
| Grønland Basar | 6 min |
| Apotek 1 Grønland | 6 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

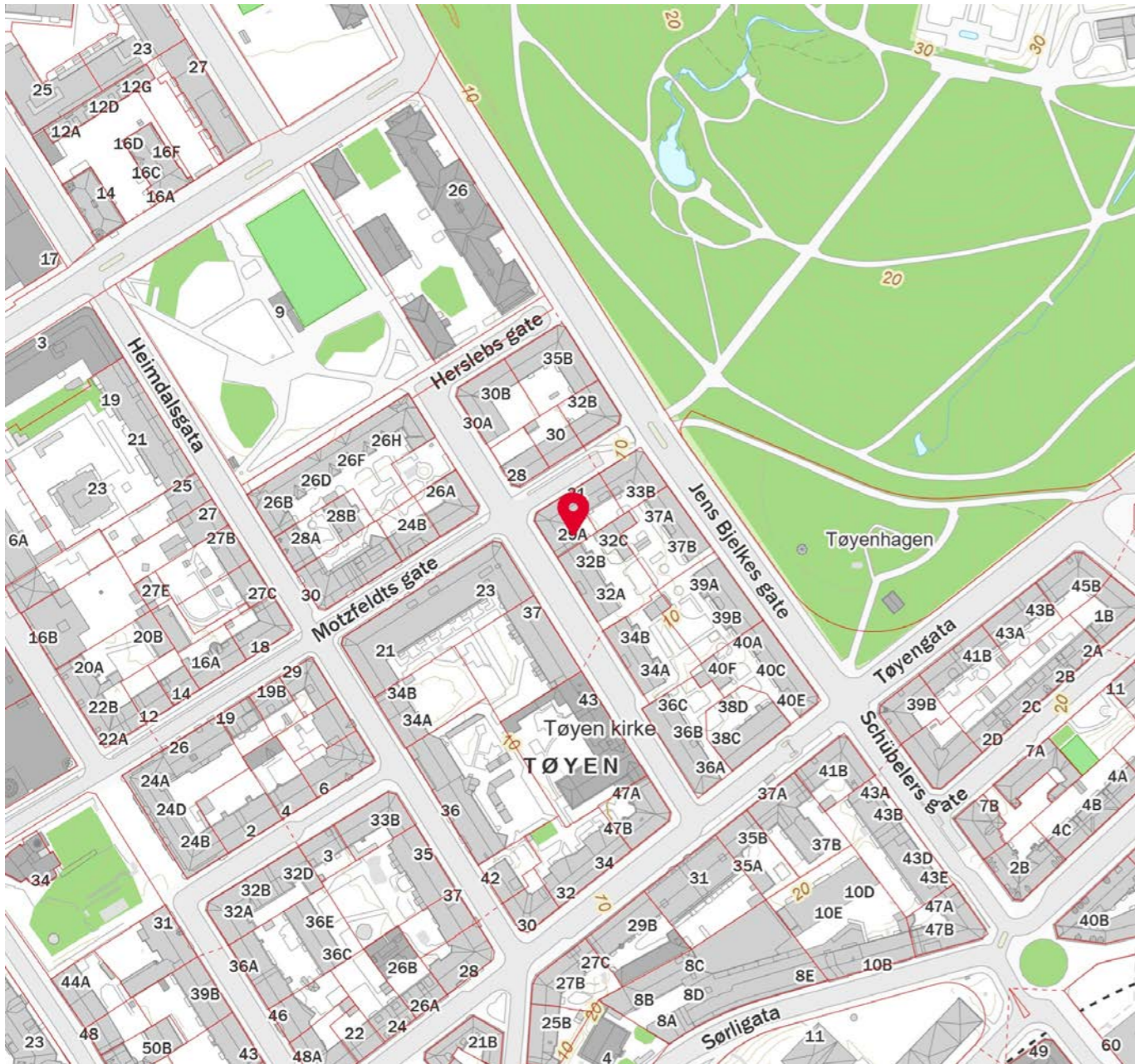


Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 18% | 33% |
| Ikke gift | 73% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |



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 eignedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | Kr 7 900 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 900 |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Motzfeldts gate 29A
0561 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Martine Østdahl

Telefon: 941 81 778
E-post: martine.ostdahl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre