

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 6 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 428 418,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 7 279 808,-
Felleskostn.: Kr 6 557,-
Selger: Veronica Estdahl Hanson
Cadre Yngve Hanson

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1894
BRA-i/BRA Total 66/75 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 103
Snr. 1
Andelsnr.: 20
Oppdragsnr.: 1002260095

DITT NYE HJEM?

Velkommen til en helt spesiell leilighet hvor moderne og klassisk møter hverandre i perfekt harmoni. Her bor du midt i byen - men med en ro og utsikt som minner mer om en grønn oase!

En klassisk bygårdsleilighet er enhver storbyelskers drøm og dette er virkelig et flott eksemplar. I denne leiligheten møter forrige århundrets romslighet, takhøyde og vakre detaljer et stilrent og moderne design med stor suksess. Seperat, flott kjøkken med utgang til en solrik balkong gir perfekte omgivelser for hyggelige stunder. Utsynet mot Botanisk hage er prikken over i-en og gir en følelse av å bo omgitt av natur.

- Kvaliteter:
- Rosett og stukkatur
 - Unike materialvalg
 - Fiskebensgulv
 - V.v inkl
 - Peis i stue
 - Vinduer fra 2024
 - Grønne, idylliske fellesområder
 - Sentralt og rolig ved Botanisk Hage



Innhold

Velkommen2

Plantegning39

Om eiendommen42

Tilstandsrapport55

Egenerklæring73

Nabolagsprofil 126

Forbrukerinformasjon 136

Budskjema 137



INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten sommeren 2022

Hvorfor skal dere flytte?

Vi skal flytte nordover pga. av familie og jobb. Vi skulle gjerne hatt leiligheten med oss, men det går jo dessverre ikke, hehe.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi ble helt forelsket i utsikten over botanisk hage, bakgården og balkongen. Samtidig som leiligheten hadde det vi så etter når det kom til størrelse, originale detaljer og at den var i 2. et. Dette var perfekt for oss.

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

Å kunne sitte i sofaen eller ligge i sengen å se ut av de store vinduene med utsikt over botanisk hage i full blomst! Dette er ganske unikt, å kunne bo midt i byen med alt som skjer rundt og samtidig ha denne roen og utsikten over det grønne. Vi kommer også til å savne kjøkkenet mye, dette rommet har vært vårt favoritt rom med balkongen som en naturlig forlengelse av rommet på sommerhalvåret.

Hvordan er naboene?

Vi har et veldig godt nabofelleskap i bakgården. Det er en hyggelig og inkluderende stemning i borettslaget. Særlig på sommerhalvåret er det mye liv og felleskap i bakgården med dyrking av grønnsaker, planter, grilling og lek.

Barna som bor her kan leke fritt i vår lille oase, selv om byens puls er rett utenfor.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (KWH)?

Vi fikk nye vinduer i hele borettslaget i 2024, dette har redusert strømformruken på vinterhalvåret betydelig. Vi installerte også en ny peis i stuen i 2022, denne gir fantastisk varme i hele leiligheten. På sommeren har forbruket ligget på ca. 253 KWH per måned, og i vinter var forbruket på ca. 1150 KWH per måned.

Hva har dere likt best med området?

Vi har spesielt satt pris på kombinasjonen av grønne omgivelser som Botanisk hage og Tøyenparken, og samtidig nærhet til alt byen har å by på. Restauranter, butikker og kulturtilbud ligger rett i nærheten, noe som har vært helt perfekt for oss. Vi er også veldig glad i å lage mat, så å ha alle butikker og grønnsaksmarkeder på Grønland i gangavstand er helt supert!

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Solforholdene på balkongen om våren og sommeren er fantastiske, vi har sol fra rundt kl. 11 til 19. Vi har nytt mange måltider der ute, det er varmt og lunt, noe som gjør det ekstra hyggelig. I starten av mai bruker det store kirsebærtreet i bakgården å så i full blomst, det er så vakkert.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Innbydende, botanisk og original.





STUE



STUE

Her møter elegante, eldre detaljer, et moderne og unikt preg som gir boligen ekstra mye sjarm. Store vindusflater og beliggenhet i 2.etg sørger for at dagslyset flommer gjennom leiligheten. (AI-generert får å vise Botanisk Hage på sommertid)

Leiligheten ligger meget fint til med utsikt mot Botanisk Hage - Rekken med store vinduer gjør at omgivelsene utenfor blir invitert inn i boligen, og gir deg en unik og frodig opplevelse av årstidene.

Stuen er romslig med god plass til avslapning og hygge. Fargepaletten i boligen er nøye utvalgt med et bevisst øye for helhet og innbydende atmosfære.





Klassiske elementer som stukkatur og rosett er pent bevart, og tilfører leiligheten en perfekt dose sjarm og sjel. Det ble i 2022 lagt enstav fiskebensmønster som harmonerer perfekt med bygårdens opprinnelige karakter.

Den åpne planløsningen sammen med den gode takhøyden på nesten 3 meter bidrar til varierte møbleringsmuligheter. En sjarmerende peisovn sørger for knitrende varme i vinterhalvåret. Taket er utsmykket med nydelig tapet.

"Å kunne sitte i sofaen å se ut av de store vinduene med utsikt over botanisk hage i full blomst! Dette er ganske unikt, å kunne bo midt i byen med alt som skjer rundt og samtidig ha denne roen og utsikten over det grønne" -Selger





KJØKKEN



KJØKKEN

Det separate kjøkkenet er både funksjonelt og stilfullt – et rom hvor matlaging blir en glede. Kjøkkenet er fra 2017 med matte, hvite fronter og kompaktlaminat benkeplate fra Oslo plateskredderi.

Veggene er kledd med håndlagde, Zellige fliser fra Marokko i en nydelig grønnfarge, lagt i et elegant fiskeskjellsmønster. De unike flisene tilfører rommet karakter og det lille ekstra.

Kjøleskap, fryser, komfyr, 72 cm induksjonstopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Et praktisk vinskap er plassert i enden.



Fra kjøkkenet går du rett ut til den solrike balkongen, vendt mot rolig bakgård. Perfekt for morgenkaffen eller late ettermiddager i fredelige omgivelser.



BALKONG

Denne sør-vestvendte balkongen blir raskt ditt nye favorittsted! Balkongen blir som et ekstra rom i sommerhalvåret med god plass til en hyggelig sittegruppe og grønne planter.

Kirsebærtreet ved balkongen blomstrer vakkert om våren.





Dette kjøkkenet er en drøm for enhver matelsker, godt utnyttet med masse skap- og benkeplass. Tapeten på veggen kombinert med fiskebensgulvet, gir kjøkkenet et unikt uttrykk som løfter rommet.

God plass til et koselig spisebord som er perfekt for raske frokoster i farta!





SOVEROM I



SOVEROM I

Lett å senke hvilepulsene i disse fine og frodige omgivelsene. Hovedsoverommet er lyst og innbydende med god plass til en stor seng og tilhørende nattbord.

Vinduene i boligen ble byttet ut i 2024. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

En praktisk og stor skyvedørsgarderober med speilfront gir deg masse oppbevaringsplass.





SOVEROM II

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

Vinduet slipper inn dagslys hele dagen, og veggene er dekorert med vakre håndmalte motiver.





BADEROM

Lyst og pent baderom fra 2010 med varmekbaler på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Det ble montert nytt blandebatteri til dusj og nye dusjdører i 2025. Servant, servantskap og benkeplate fra 2024.



Gulvet i gangen har spesiallagde, originale sementfliser fra Marokko, inspirert av Ernest Hemingways baderom i Key West. Flisene er kjøpt hos Farfars Fliser og gir entreen et unikt og karakterfullt preg.



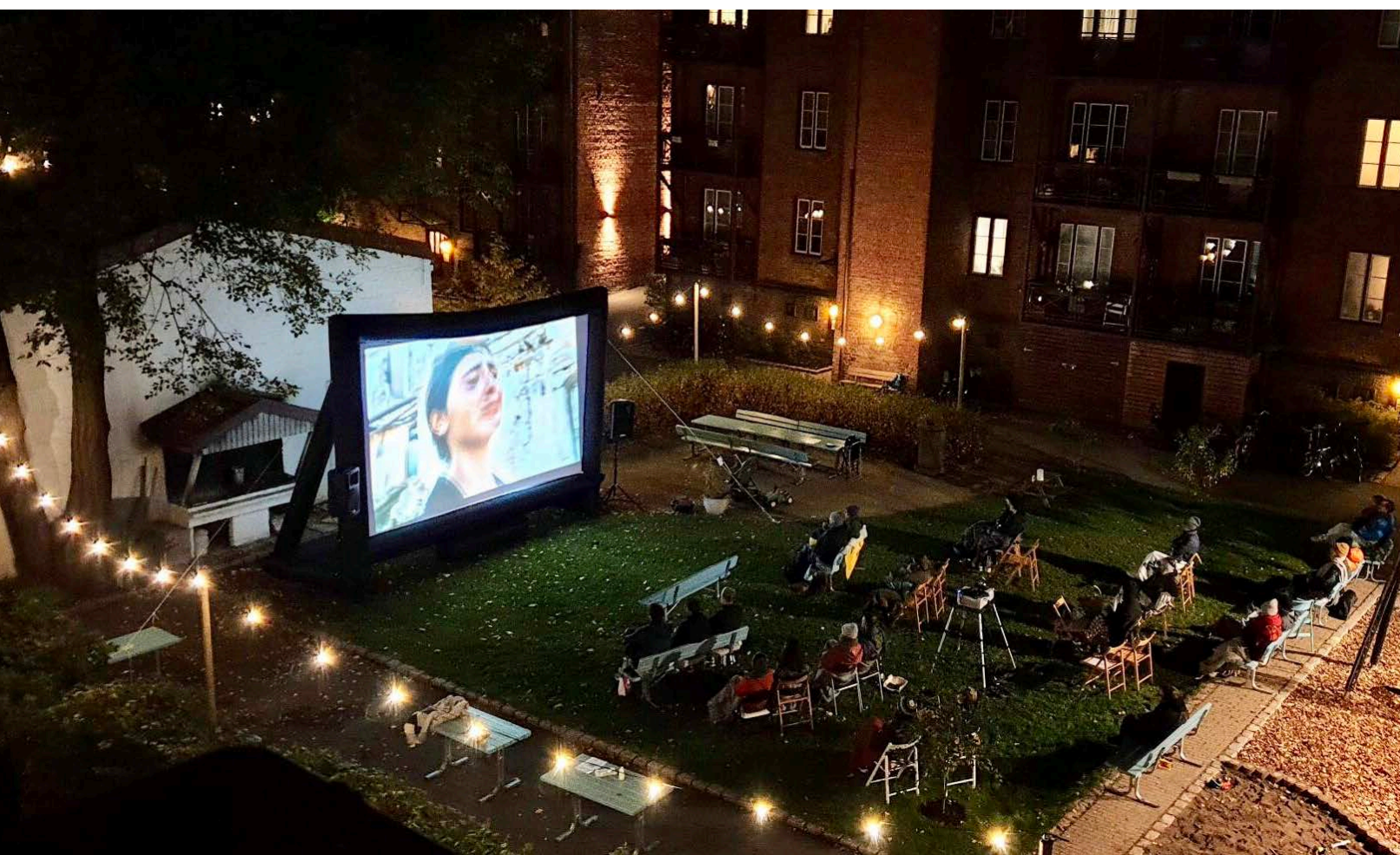


Inngang til boligen via en hyggelig bakgård med frodig og koselig beplantning som skaper en innbydende atmosfære allerede ved ankomst.

Borettslaget er sosialt og inkluderende med mange hyggelige tilbud til beboerne.

Bakgårdshuset har festrom, kjøkken og toalett i første etasje. I andre etasje er det soverom med mange sengeplasser. Fint å ha når familie eller venner kommer på overnattingstur til Oslo.

Film i bakgården - hver høst.



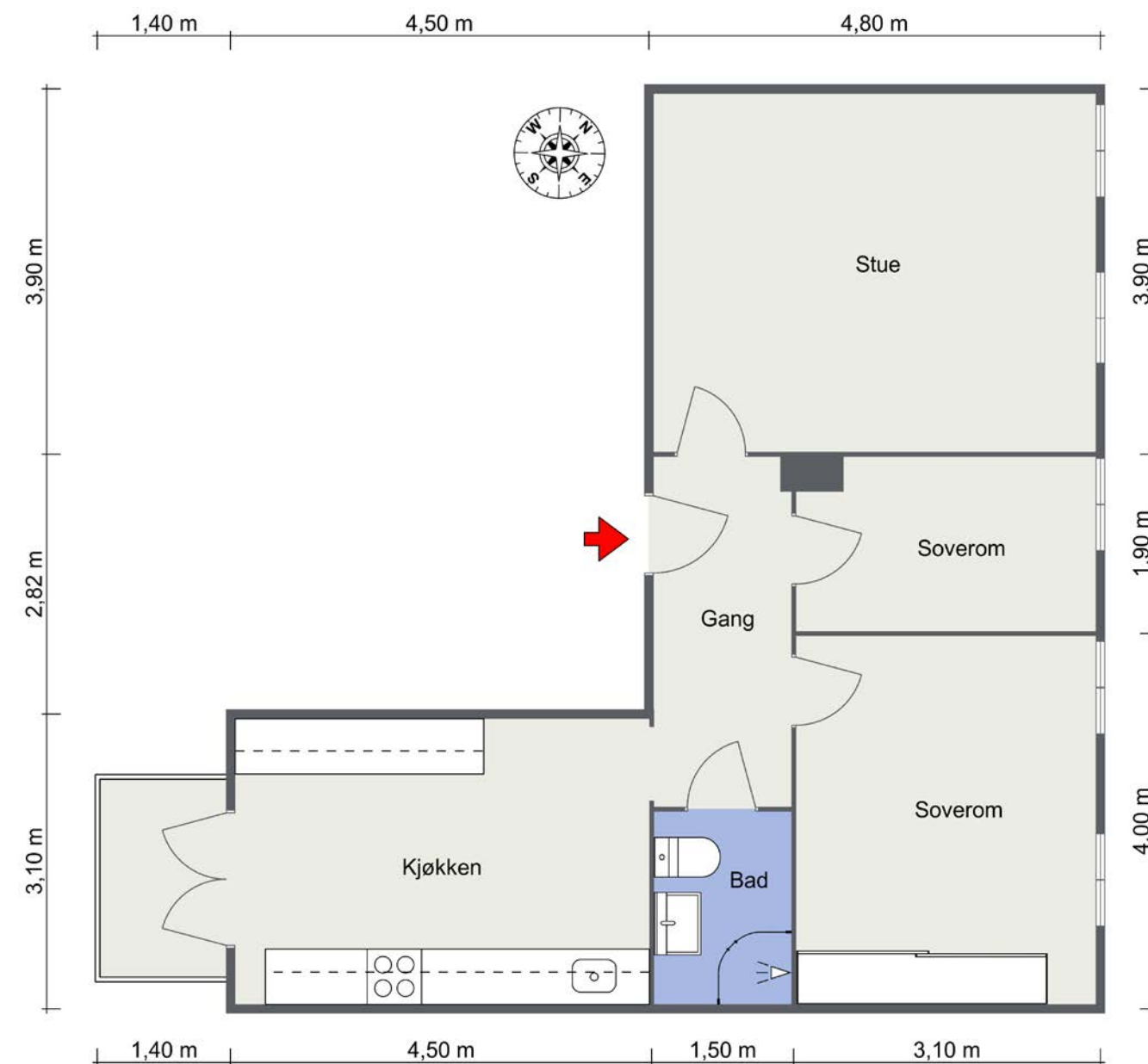


Boligen ligger i en vakker, klassisk bygård fra 1894. Sentralt plassert, men likevel skjermet fra bykjernen til å gi



Plantegning

2. etasje



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: 66 kvm
BRA - e: 9 kvm
BRA totalt: 75 kvm
TBA: 3 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 9 kvm To kjellerboder.

2. etasje
BRA-i: 66 kvm Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue.

TBA fordelt på etasje

2. etasje
3 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er fjernet en bod som var i tilknytning til kjøkkenet, kjøkkenet har da blitt større.

Tomtetype

Eiet

Beliggenhet

Alt du trenger i umiddelbar nærhet!

Boligen ligger sentralt og attraktivt til i Motzfeldts gate 33 på Tøyen. Et område som de siste årene har utviklet seg til å bli en av Oslos mest spennende og levende bydeler. Her bor du i et urbant og pulserende nærmiljø med et rikt utvalg av hyggelige kafeer, populære restauranter og spennende

nisjebutikker rett utenfor døren.

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. Området byr også på gode trenings- og fritidstilbud, blant annet det moderne og populære Tøyenbadet.

Tøyen Torg ligger like i nærheten og fungerer som et naturlig samlingspunkt i bydelen, med dagligvarebutikker, serveringssteder og et yrende folkeliv. Her er det alltid noe som skjer, enten du ønsker en kaffe i solen eller en hyggelig middag med venner.

Området har svært gode kollektivforbindelser med kort vei til Tøyen T-banestasjon, hvor du har tilgang til flere T-banelinjer som tar deg raskt til sentrum og øvrige deler av byen. Det går også flere busslinjer i området, noe som gjør hverdagen enkel og fleksibel – enten du pendler til jobb eller ønsker å utforske byen. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, med nærhet til både byliv, kulturtilbud og grønne rekreasjonsområder.

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

Vannmannen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser. Vinduer med 3-lags glass produsert i 2024. Dobbelfløyet balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2018. Entredør med brannklassifisering B30, kikkeshull og sikkerhetslås. Gulvene i kjeller er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja. knekt flis på badet. Var sånn når vi kjøpte leiligheten.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.
Firmanavn: Sofienberg rør as
Beskrivelse av arbeidet: montering av ny vask på badet.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.
Beskrivelse av arbeidet: Nytt blandebatteri til dusj, montering av nye dusjdører.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja. Rettet opp skjevheter og lagt nytt gulv i hele leiligheten.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.
Firmanavn: Klima Sebastian Rurarz.
Beskrivelse av arbeidet: Gamle gulv ble revet av oss. Så ble gulvene i hele leiligheten avrettet og nye tregulv ble lagt av faglært.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja. Et kommunalt vannrør utenfor vår bygård sprakk i vinter og vann lakk ned i felles kjeller. Dette ble ordnet med det samme og det medførte ingen varige skader på vår kjeller.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.
Firmanavn: Ukjente opplysninger.
Beskrivelse av arbeidet: Dette ble ordnet av styret i borettslaget.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.
Firmanavn: KLIMA Sebastian Rurarz.
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vask med tilhørende rør på kjøkkenet.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.
Firmanavn: Granhaug Peismontering.
Beskrivelse av arbeidet: peismontering.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.
Firmanavn: Tallberg Elektro AS.
Beskrivelse av arbeidet: Installering av varmekabler i gulvet på gangen.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Utbedring av bakgård, kjeller, noen leiligheter er slått sammen med loft, sykkelstur i bakgård er bygd, Boder i felles trappegang murt igjen, balkonger montert.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja. Info om årstall, vedtak osv kan fåes av styret ved forespørsel.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Firmanavn: Vinduentreprenøren AS.
Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer i hele borettslaget.

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Standard
INNVENDIG OVERFLATER
Det er enstavs parkett lagt i fiskebensmønster i store deler av leiligheten. Fliser fra Farfars Fliser med varmekabler i entre/gang. Det ble rettet opp skjevheter og lagt nytt gulv i hele leiligheten i 2022. På veggene er det tapet, kalkmaling i stuen, håndlagde fliser på en vegg på kjøkken, og malte slette veggoverflater. Det er malte plater i takene, tapet i taket i stuen. Det er gipsrosett og stukktatur i stuen. Takhøyden er 280 cm og 285 cm.

BALKONG
Sør-vestvendt solrik balkong i stålkonstruksjon med oppforet tregulv på ca. 3 kvm.

KJØKKEN
Hvit kjøkkeninnredning med folierte matte fronter. Integrert kjøleskap, fryser, komfyr, 72 cm induksjonstopp og oppvaskmaskin. Vaskekum nedfelt i kompakt laminat benkeplate. Ny kjøkkeninnredning i 2017 ifølge tidligere eier. Ny benkeplate og vaskekum i 2022. Kjøkkenvifte med stålhette og kullfilter.

BADEROM
Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2010 ifølge tidligere eier. Nytt blandebatteri til dusj, montering av nye dusjdører i 2025. Montert ny servant og servantskap i 2024. Det er fliser på veggene og malte takplater. Varmekabler i gulv. På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult systerne, hjørnedusj med innfellbare glassdører, samt opplegg for vaskemaskin. Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er en peisovn i stuen med teglsteinspipe. Ny peisovn i 2022.

TILSTANDSRAPPORT
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.

Forhold som har fått TG2:
Tekniske installasjoner ventilasjon: Ingen ventilering utover åpning av vinduer og balkongdør.

Bad overflater vegger og himling: Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekk i en veggflis ved dusjdøren. Det er noen borrehull i veggen.

Bad sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Bad sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Bad ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilluft til våtrommet.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 51433823

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Felles varmtvann.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 850 000

Omkostninger kjøper

6 850 000 (Prisantydning)

428 418 (Andel av fellesgjeld)

7 278 418 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 279 808 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 288 708 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 291 508 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 492 569 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 970 276 for år 2024

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).

Tilbud om 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 (10.03.26):
Lån vindusprosjekt 2024 kr. 1 449,-
Kabel-tv kr. 283,-
Internett kr. 330,-
Felleskostnader kr. 4 495,-

Posten felleskostnader inkluderer bl.a. varmtvann og TV/internett, nedbetaling av lån, ordinære driftskostnader, 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 6557

Andel Fellesgjeld

Kr 428 418

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

10.03.2026

Andel fellesformue

Kr 27 605

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Botanisk hage borettslag

Organisasjonsnummer

948532743

Andelsnummer

20

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.

PLANLAGTE SAKER

Det er per i dag (24.03.26) ikke vedtatt nye større rehabiliteringsprosjekter. Borettslaget gjennomfører løpende vedlikehold som etter styrets vurdering er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse. Vindusprosjektet fra 2024 er allerede finansiert via eget lån og reflekteres i felleskostnadene. Begge lånene (Obos Boligkreditt og OBOS-banken) har flytende rente – henholdsvis 5,79 % og 5,19 % pr. 31.12.2025 – og renteendringer kan påvirke felleskostnadene fremover. TV/internett i endring: Overgang fra coax til fibernett er vedtatt.

VINDUSPROSJEKT

Vinduer i borettslaget ble byttet i 2024. 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>

IN-ORDNING

I forbindelse med nye låneopptak i borettslaget og økte månedlige felleskostnader, ønsker styret å legge til rette for at andelseiere får muligheten til å nedbetale sin andel av fellesgjelden individuelt. Dette gjøres gjennom etablering av en IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld) for lånene borettslaget har i OBOS Bank. Ordningen gir andelseiere mulighet til å innfri hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, med tilhørende reduksjon i månedlige felleskostnader. Nedbetaling kan gjennomføres to ganger i året, med et minimumsbeløp på kr 60 000 per gang. Forslaget ble vedtatt med flertall i 2025.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2007 - 2008: Piperehabilitering Pipene i alle tre gårder ble renoveret.

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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207947555

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 6 319 541,00

Innfrielsesdato: 30.06.2060

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208360515

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 7 860 058,00

Innfrielsesdato: 30.06.2064

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

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 besluttes 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 husordenresgler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 103, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.Andelsnr. 20 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:

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

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

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

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Motzfeldts gate 33 A - Oppføring av balkong - Ferdigattest - 2022
Motzfeldts gate 33 A - Flytting dør og endring brannskille H0101 - Ferdigattest - 2020
Motzfeldts gate 33 A-B - Oppføring av balkonger - Ferdigattest - 2019
Motzfeldts gate 33 A-B - Ombygging av trappeboder til bolig - Ferdigattest - 2018
Motzfeldts gate 33 A-B - Loftsinnredning - Ferdigattest - 2018
Motzfeldts gate 33 A-B - Butikk til boareal - Ferdigattest - 2009
Motzfeldts gate 33 A-B - Vaaningshus - Exdok (attestert) - 1898
Motzfeldts gate 33 A-B - Sammenslåing av leiligheter, innredning bad m.m. - Ferdigattest - 1982

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% 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 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler bistås av

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

25.03.2026

Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Motzfeldts gate 33B , 0561 OSLO
- OSLO kommune
- gnr. 229, bnr. 103, snr. 1
- Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 Rapportdato: 11.03.2026 Oppdragsnr.: 18206-1083 Referansenummer: JM9034

Autorisert foretak: Vannmannen AS Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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



Rapportansvarlig

Pål M. Pedersen

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Tøyen. Botanisk Hage, Tøyenparken, Botsparken, Tøyen badet og Akerselva er i umiddelbar nærhet med sine flotte grøntområder og tur- og bademuligheter.

Pent opparbeidet bakgård med belegningsstein, bed, benker og bord.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming med panelovner. Felles varmtvann.

Det er gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt.

Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

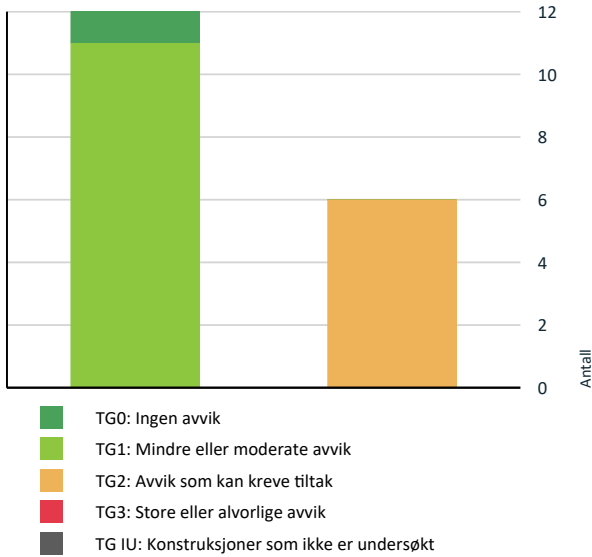
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fjernet en bod som var i tilknytning til kjøkkenet, kjøkkenet har da blitt større.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1900	
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	
UTVENDIG	

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass produsert i 2024.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Dobbelfløyet balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2018

Entredør med brannklassifisering B30, kikkehull og sikkerhetslås.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sør-vestvendt solrik balkong i stålkonstruksjon med oppforet tregulv på ca. 3 m².

Balkongen er normalt godt vedlikeholdt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er enstavs parkett lagt i fiskebensmønster i store deler av leiligheten, fliser med varmekabler i entre/gang. Rettet opp skjevheter og lagt nytt gulv i hele leiligheten i 2022.

På veggene er det tapet, kalkmaling i stuen, håndlagde fliser på en vegg på kjøkken, og malte slette veggoverflater.

Det er malte plater i takene, tapet i taket i stuen. Det er gipsrosett og stukkatur i stuen. Takhøyden er 280 cm og 285 cm.

Tak og veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvene i kjeller er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er en peisovn i stuen med teglsteinspipe. Ny peisovn i 2022.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er eldre malte trefyllingsdører som er normalt godt vedlikeholdt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2010 ifølge tidligere eier.

Nytt blande batteri til dusj, montering av nye dusjdører i 2025. Montert ny servant i 2024.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegg og himling

Beskrivelse

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

TG 2 pga: Det er spekk i en veggflis ved dusjdøren. Det er noen borrehull i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



Sprekk i en veggflis.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en høydeforskjell på ca. 20 mm. fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er membranoppkant på ca.25 mm ved dørterskelen. Dette er innenfor dagens krav.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk. Membranen er festet til klemringen på sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er ikke tilluft ved døren.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom. Det ble ikke påvist fukt i konstruksjonen.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvit kjøkkeninnredning med folierte glatte fronter. Integrert kjøleskap, fryser, komfyr, 72 cm induksjonstopp og oppvaskmaskin. Vaskekum nedfelt i kompakt laminat benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2017 ifølge tidligere eier. Ny benkeplate, vaskekum i 2022.

Kjøkkeninnredningen er godt vedlikeholdt.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med stålhette og kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rørsystem på badet med fordelerskap. Det er kobberrør i kjøkkenbenken.

Det er stoppekraner i fordelerskapet og i kjøkkenbenken.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilering utover åpning av vinduer og balkongdør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventilering utover åpning av vinduer og balkongdør. Det er mangelfull ventilasjon i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringskapet er plassert i entre med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det elektriske anlegget er modernisert, usikkert når.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Installering av varmekabler i gulvet på gangen.

Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene utført av dagens eiere. Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført av tidligere eiere.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

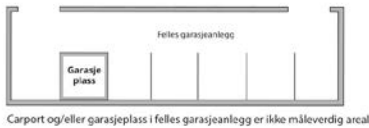
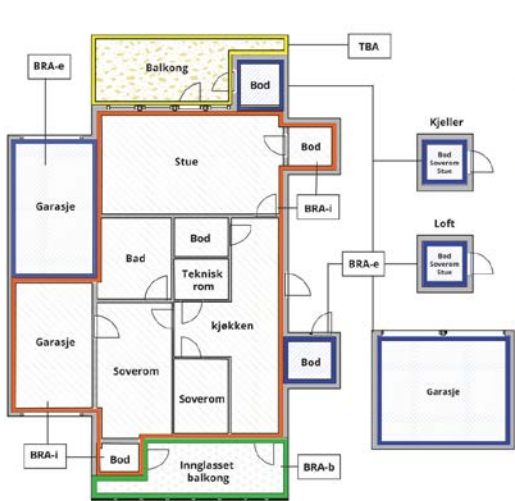
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	66	9		75	3
SUM	66	9			3
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue	Bod, bod 2	

Kommentar

Leiligheten disponerer to kjellerboder på ca. 6 m² og en på ca. 3 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fjernet en bod som var i tilknytning til kjøkkenet, kjøkkenet har da blitt større.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er satt inn nye vinduer i 2024.

Gulv, vegger og tak er pusset opp.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
10.3.2026	Pål Morten Pedersen			Takstingeniør			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	103		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Motzfeldts gate 33B							
Hjemmelshaver							
Botanisk Hage Borettslag							
Andelsobjekt							
Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører			Eier av adkomstdokumenter		
948532743					Hanson Cadre Yngve, Hanson Veronica Estdahl		
Innskudd, pålydende mm							
Andelsnummer							
20							
Eiendomsopplysninger							
Beliggenhet							
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Tøyen.							
Adkomstvei							
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.							
Tilknytning vann							
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.							
Tilknytning avløp							
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.							
Regulering							
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.							
Om tomten							
Pent opparbeidet bakgård med belegningsstein, bed. benker og bord.							
Tinglyste/andre forhold							
Ikke undersøkt.							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Cadre Yngve Hanson

Veronica Estdahl Hanson

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Motzfeldts Gate 33B 0561 Oslo

0301-229/103/0/1

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1002260095

1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

knekt flis på badet. Var sånn når vi kjøpte leiligheten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Sofienberg rør as

Beskrivelse av arbeidet: montering av ny vask på badet

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Nytt blandebatteri til dusj, montering av nye dusjdører.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Rettet opp skjevheter og lagt nytt gulv i hele leiligheten

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Klima Sebastian Rurarz

Beskrivelse av arbeidet: Gamle gulv ble revet av oss. Så ble gulvene i hele leiligheten avrettet og nye tregulv ble lagt av faglært.

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Et kommunalt vannrør utenfor vår bygård sprakk i vinter og vann lakk ned i felles kjeller. Dette ble ordnet med det samme og det medførte ingen varige skader på vår kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Ukjente opplysninger

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble ordnet av styret i borettslaget.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: KLIMA Sebastian Rurarz

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vask med tilhørende rør på kjøkkenet.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Granhaug Peismontering

Beskrivelse av arbeidet: peismontering

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Tallberg Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Installering av varmekabler i gulvet på gangen.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Utbedring av bakgård, kjeller, noen leiligheter er slått sammen med loft, sykkelskur i bakgård er bygd, Boder i felles trappegang murt igjen, balkonger montert.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Info om årstall, vedtak osv kan fåes av styret ved forespørsel.



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vinduentreprenøren AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer i hele borettslaget.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5732

BOTANISK HAGE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BOTANISK HAGE BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5732>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BOTANISK HAGE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Kasper Johnsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Tarjei Benjaminsen og Øyvind Eggen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg
1. 5732 Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

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

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

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

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

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

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

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

**Innstilling
Styremedlemmer:**

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

Varamedlemmer:

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

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

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

Roller og kandidater

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

- Amanda Rose Magnum
- Friederike Elisabeth Fibelkorn
- Kirill Pettersen

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

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

Sak 7

Bytte av leverandør for TV- og Internett til OBOS Nett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til ny løsning:

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

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

Fordeler:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 8

Etablering av IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Hva innebærer en IN-ordning?

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

Kostnader og vilkår:

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

Fordeler med ordningen:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Styrets årsrapport

Styrets redegjørelse for 2024/2025

Kjære andelseiere,

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

Økonomi og budsjettarbeid

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

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

Vindusprosjektet

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

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

Praktisk drift og vedlikehold

Styret har gjennomført en rekke tiltak:

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

Forsikring og ny arealvurdering

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

Sikkerhet og HMS

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

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

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

Fellesskap og dugnad

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

Samarbeid med Tøyenhagen Borettslag

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

Forliksavtale inngått med andelseier

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

Veien videre

Styret i 2025/26 vil ha hovedfokus på:

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

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

Vennlig hilsen

Styret i Botanisk Hage Borettslag



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Botanisk Hage Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Botanisk Hage Borettslag.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap for 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K2M8Q-03CMH-FNSR3-7CBPD-ZTY3X-62JAN

Penneo Dokumentnøkkel: K2M8Q-03CMH-FNSR3-7CBPD-ZTY3X-62JAN

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader

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

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

5732 Botanisk Hage Borettslag

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER		
Note	2024	2 023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 408 303	1 683 792
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	-8 463 496	-445 061
Tilbakeføring av avskrivning14	118 825	115 500
Fradrag kjøpesum anl.midler		-247 462
Tillegg for nye langsiktige lån16	8 000 000	400 000
Fradrag for avdrag på langs. lån16	-165 100	-98 466
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-509 771	-275 489
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	898 531	1 408 303
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	1 124 962	1 672 588
Kortsiktig gjeld	-226 431	-264 285
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	898 531	1 408 303

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

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

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

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

Oslo, 24.04.2025
Styret i Botanisk Hage Borettslag

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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 314 192
TV/Internett	110 880
Kabel-TV	95 088
Eiendomsskatt	11 759
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 531 919

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Tilskudd fra Oslo kommune	80 000
SUM ANDRE INNETEKTER	80 000

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 889.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-9 750
SUM KONSULENTHONORAR	-9 750

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.229/bnr.99 M. flere

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Uteanlegg	
Tilgang 2022	947 492
Avskrevet tidligere	-189 498
Avskrevet i år	-94 749
	663 245
Sykkelskur	
Tilgang 2023	247 462
Avskrevet tidligere	-20 751
Avskrevet i år	-24 076
	202 636
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	865 881

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-118 825

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-6 410 839
Delutbetaling 2023	-400 000
Nedbetalt tidligere	304 650
Nedbetalt i år	104 876
	-6 401 313

Obos-Banken AS

Flytende rente

Opprinnelig 2024

Nedbetalt i år	60 224
	-7 939 776

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-14 341 089

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	8 151 129
Tomt	708 000
TOTALT	8 859 129

Tilbud
Botanisk Hage Borettslag

Etablering av fibernett,
Bredbånd og TV-tjenester

21.01.2025



Vedlegg 2 21 av 36 Tilbud Botanisk Hage Borettslag - Fiber - Bredbånd - TV - OBOS Nett 210125 LJ (1).pdf



- OBOS Nett bygger fibernett for bredbånd og TV-tjenester i borettslag og sameier
- Siden 2010 har OBOS Nett levert fiber, og siden 2018 har vi vært en stolt del av OBOS-konsernet
- Alle nye OBOS-boliger leveres nå med fiber fra OBOS Nett, og stadig flere borettslag og sameier velger vår løsning for å sikre fremtidens digitale behov
- OBOS Nett leverer i dag tjenester til over 400 borettslag og sameier i Norge



Vedlegg 2 22 av 36 Tilbud Botanisk Hage Borettslag - Fiber - Bredbånd - TV - OBOS Nett 210125 LJ (1).pdf

Norsk eier, solid organisasjon

Oslo

- Salg og administrasjon
- Leveranse og prosjekt avd.
- Teknisk avd.
- Kundeservice «in-house»
- Teknisk personell 24/7/365 for overvåkning av nettet

Bergen

- Leveranse og prosjekt avd.
- Salg

Lokalt

- Teknisk servicepersonell i alle OBOS regioner lokalt



Vedlegg 2

23 av 36

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

Det etableres et moderne fibernett i boligselskapet



Vedlegg 2

24 av 36

Tilbud Botanisk Hage Borettslag - Fiber - Bredbånd - TV - OBOS



Tilbud:

Hver leilighet får internett med

500/500

Mbit/s bredbånd

Månedspris per leilighet

Kr 259,-

Inkludert mva.

Etablering av fibernett i boligselskapet

Kr 0,-*

OBOS Nett dekker etableringskostnaden

TV er valgfritt –private abonnement velges av de husstandene som ønsker TV



Wifi6 ruter og modem leveres og kobles opp for alle



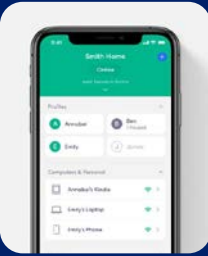
Trådløst eller kablet nett – sikkert og enkelt



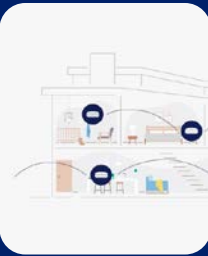
Høyhastighet bredbånd med internett til alle leiligheter



Trådløs ruter for hastigheter opptil 1000Mbps



Enkelt oppsett og full kontroll gjennom app



Kan enkelt utvides til mesh-nett med flere enheter



OBOS Nett kundeservice står til tjeneste



TV & Strømmetjenester - valgfritt for husstandene

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste eller ikke. TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim.

For mer info: obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv



Fordeler med valgfri TV

- Tv kan velges helt bort, og penger spares for de som ikke ønsker tradisjonelle TV abonnement
- Mulighet for lavere felleskostnader
- Husstandene får friheten til å velge leverandøren som passer best til sine ønsker og behov
- RiksTV, Allente og Strim gir faste rabatter til alle kunder fra OBOS Nett, og de kjører ofte ekstra kampanjer



Oppsummert:

- Det etableres fiber og nytt nettverksutstyr til alle husstander i boligselskapet
- Nytt utstyr sentralt i boligselskapet, nytt modem og ruter (Wifi6) i husstandene
- Montør hjelper med oppkobling av levert utstyr på installasjonsdagen
- TV-tjeneste valgfritt for husstandene
- Ingen etableringskostnad for boligselskapet
- 60 mnd. avtaleperiode
- Kundeservice - ett kontaktpunkt for alle kundeservicehenvendelser
- 500/500 Mbit/s bredbåndstjeneste med internett til alle i fellesavtale
- 259,- per mnd/ per husstand/ inkl. Mva
- Sameiet tar over eierskapet til fiberen etter avtaleperioden

* Kan utvides til mesh

Dersom kollektiv TV-tjeneste ønskes

Anbefalt tilbud mot tre års avtale på neste bilde



Vedlegg 2

31 av 36

Tilbud Botanisk Hage Borettslag - Fiber - Bredbånd - TV - OBOS Nett

Eksempel:

Anbefalt tilbud mot tre års avtale

allente

Stream Basic

229,-~~379,-~~

Streamingtjenester:
Play, Viasat

TV-kanaler:
N, Discovery, Nyheter, Livsstil, Data, MAX, FEM, 6, NRK, NRK 2, NRK 3, NRK 4

For å streamme NRK-kanalene trenger du Allente1-boksen

Din nye TV-boks: Allente 1

- Du får med Allente 1 uten ekstra kostnad
- Støtte for 4K og HDR for maks bildekvalitet
- Rask og smidig med utvidet kapasitet og minne
- Innebygget Chromecast
- Enkelt å laste ned apper og spill

Stream med Allente-appen

- Appen følger med abonnementet ditt, uansett
- Appen er tilgjengelig umiddelbart fra du blir kunde
- Se på Smart-TV, Apple-TV, mobil, Chromecast, nettbrett eller PC

Enkelt og fleksibelt!

- TV-kanaler, arkiv og streamingtjenester samlet
- Se på opptil 4 skjermer samtidig
- Se hjemme, på hytta, på toget eller hvor du måtte ønske
- Se i hele EU og EØS – ta med underholdning på feriet!

Se film, sport og serier - der du vil!

YES!

Vedlegg 2

32 av 36

Tilbud Botanisk Hage Borettslag - Fiber - Bredbånd - TV - OBOS Nett

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 26.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.06.25
Selskapsnummer: 5732 Selskapsnavn: BOTANISK HAGE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur:

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kasper Johnsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tarjei Benjaminsen og Øyvind Eggen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

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

☐ For fastsettelse av honorarer

☐ Mot fastsettelse av honorarer

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styrets godtgjørelse settes til kr 70.000.

☐ Styrets godtgjørelse settes til kr 0.

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Amanda Rose Magnum

☐ Friederike Elisabeth Fibelkorn

☐ Kirill Pettersen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Hannes Senoner

☐ Øyvind Eggen

☐ Simen Gulliksen

☐ Simona Halle

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

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Adresse, bruks- og gårdsnummer

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske
personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha
eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en
andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett
til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
- 1. stat,
 - 2. fylkeskommune,
 - 3. kommune,
 - 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av
stat, fylkeskommune eller kommune,
 - 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en
fylkeskommune eller kommune,
 - 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat,
fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er
sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets
vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å
bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte
godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette
komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom
fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er
rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye
erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er
rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke
fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar
med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets
samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig
aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller
unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
- (3) Det skal kun benyttes autoriserte fagfolk til å utføre arbeider på våtrom og kjøkken, arbeider med elektrisk anlegg og på bygningens konstruksjon. Søknad til styret og godkjenning fra styret skal foreligge før tiltaket iverksettes. Dokumentasjonen fra den autoriserte, skal sendes styret snarest og senest innen en

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) Eiere av andeler i øverste etasje har vedlikeholds- og erstatningsansvar for de deler av takkonstruksjonen det er gjort inngrep i forbindelse med loftsutbygging, herunder takvinduer, lufteluker o.l. Det samme gjelder for takterrasser. Andelseier plikter å sørge for at terrassegulvet er tett og vedlikeholde slikt som renner, nedløp, beslag, dører og vinduer på terrassen og påse at disse til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Dette gjelder også eier av andel i øverste etasje i 29A sitt

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret

kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med 2-3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10.Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en 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 besluttet 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.

Nabolagsprofil

Motzfeldts gate 33B - Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 240 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	2 min	0.1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	5 min	0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	7 min	0.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	11 min	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	18 min	1.4 km
Hersleb videregående skole	5 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min	1.2 km



Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

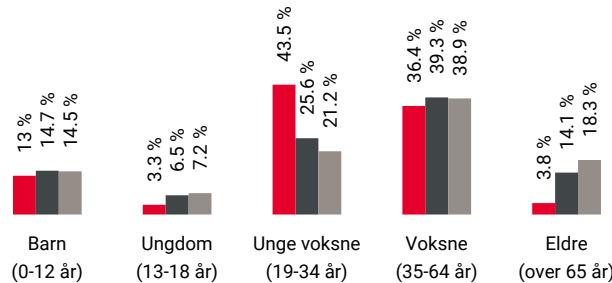


Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100



Naboskapet
Høflige 61/100

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) 60 barn	3 min	0.3 km
Mosaikk Urtehaven barnehager (3-5 år) 61 barn	4 min	0.3 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min	0.4 km

Dagligvare

Nærbutikken Heimdalsgata Søndagsåpent	3 min	0.2 km
Bunnpris Urtekvartalet Søndagsåpent	3 min	0.3 km

Primære transportmidler



1. Gående



2. Tog/t-bane



3. Trikk



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Serveringstilbud
Meget bra 86/100

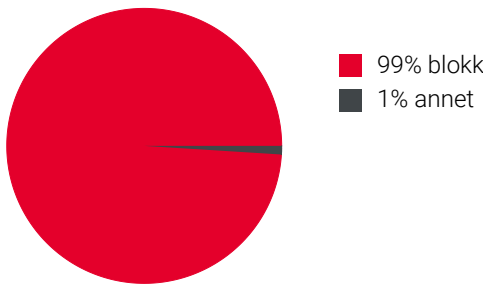


Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Tøyenhagen balløkke Ballspill	2 min	0.2 km
Rudolf Nilsens plass Ballspill	2 min	0.2 km
Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min	
CrossFit Gamlebyen	7 min	

Boligmasse



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

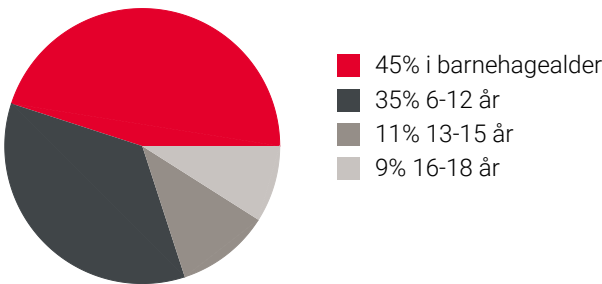
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Grønland Basar	6 min
Apotek 1 Grønland	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



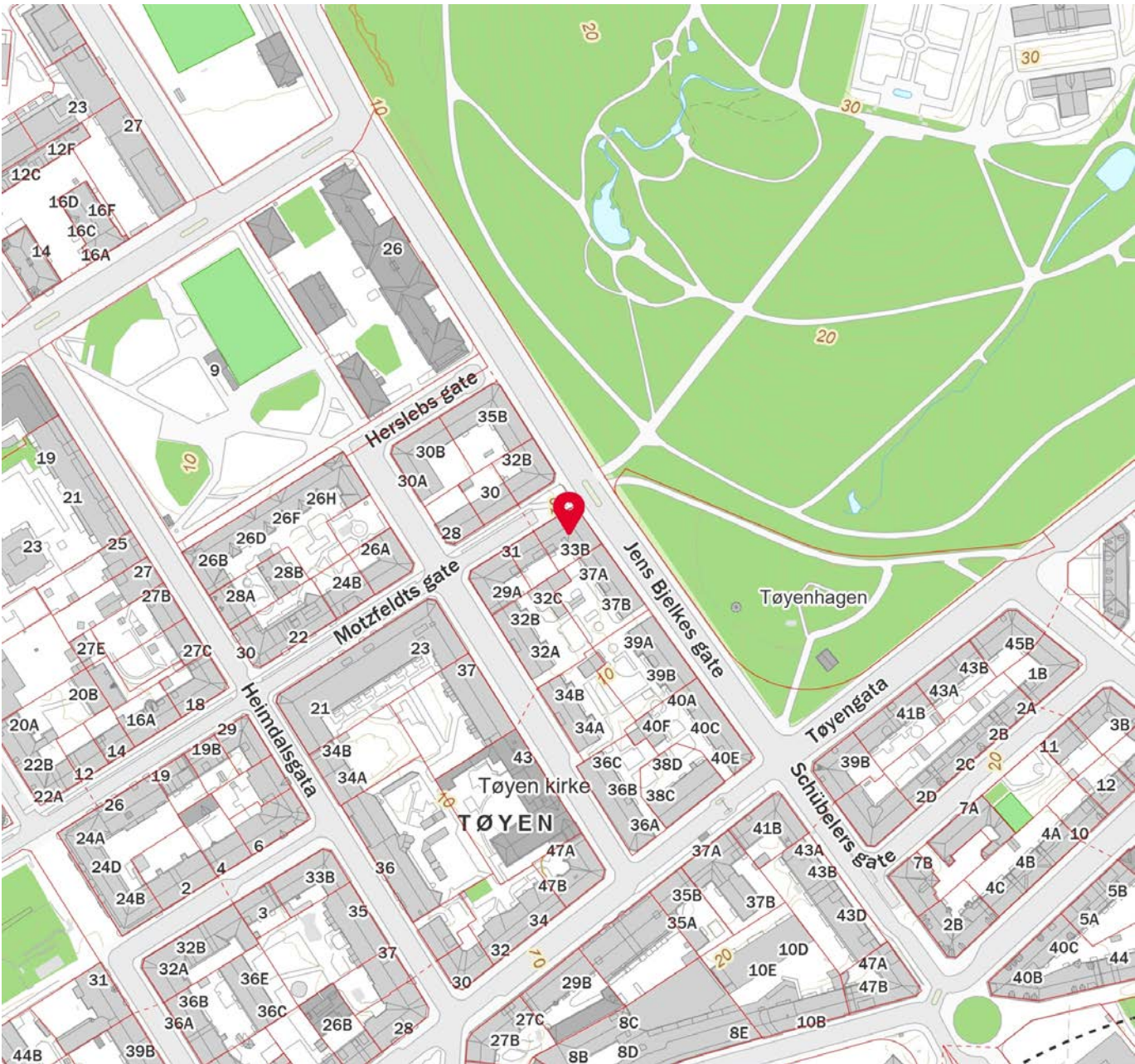
Familiesammensetning



0%	54%
Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass	
Oslo og omegn	
Norge	

Sivilstand

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



BOREGLER
FOR
BORETTSLAGET MOTZFELDTSGATE 29-31-33

1. HUSORDEN

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

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

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

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

2. HUSLEIE

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

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

3. RENOVASJON

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

4. TØRKEPLASS FOR TØY

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

5. ELEKTRISITET

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

6. FRAMLEIE

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

7. FRAFLYTTING

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



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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende 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.

Notater

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Motzfeldts gate 33B
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: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre