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 6 500 000,-
Fellesgjeld:	Kr 456 635,-
Omkostn.:	Kr 1 350,-
Total ink omk.:	Kr 6 957 985,-
Felleskostn.:	Kr 7 005,-
Selger:	Nora Friis
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1890
BRA-i/BRA Total	75/81 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 229, bnr. 99
Snr.	1
Andelsnr.:	6
Oppdragsnr.:	1002250091

DITT NYE HJEM?

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

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

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

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

Innhold

Velkommen 2
Plantegning 36
Om eiendommen 40
Energiattest 144
Nabolagsprofil 151
Forbrukerinformasjon 158
Budskjema 159

INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte du eiendommen?
Jeg kjøpte boligen for 10 år siden i 2015.

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

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

Hvorfor skal du flytte?
Jeg har flyttet inn til kjæresten min.
Har hatt vansker for og gi slipp, da jeg er så glad i leiligheten- men tenker det er på tide.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?
Oi, tusen ting. Kjøkkenet er helt magisk, folk får bare lyst og være der, så jeg har hatt mange sammenkomster som ender i rene kjøkken fester, selv når vi har vært mange.

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

Hvordan er naboene?
Kjempe hyggelige! De fleste har bodd her i veldig mange år, lenger enn meg. Så det er lite utskiftning vil jeg si. Alltid hyggelig, og rolige folk. Folk du kan stole på, og kan gi nøkkelen til om jeg trengte og få vannet plantene dine om du er på ferie.
Jeg er en gammel sjel som liker og legge meg tidlig, så setter også pris på at det er lite støy.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (KWH)?
Varmt vann er jo inkludert og vi har helt nye vinduer, som gjør at det holder godt på varmen. I 2024 bodde jeg alene i leiligheten, og ser jeg at regningen var på Max 977 i januar, også 784 i februar, og 640 i mars.
Vinteren 2025 bodde jeg her med kjæreste og to bonus barn, og da har jeg hatt høyt på ovnene hele døgnet slik at det skulle være godt og varmt, også når de kom hjem fra skolen- så da har regningen blitt på litt under 1200kr i januar og februar. Om du fyrer mer blir det billigere. På sommeren ligger regningen mellom 300-400kr.

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

Nå kan denne klassiske og
sjarmerende perlen bli din!

STUE

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

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

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

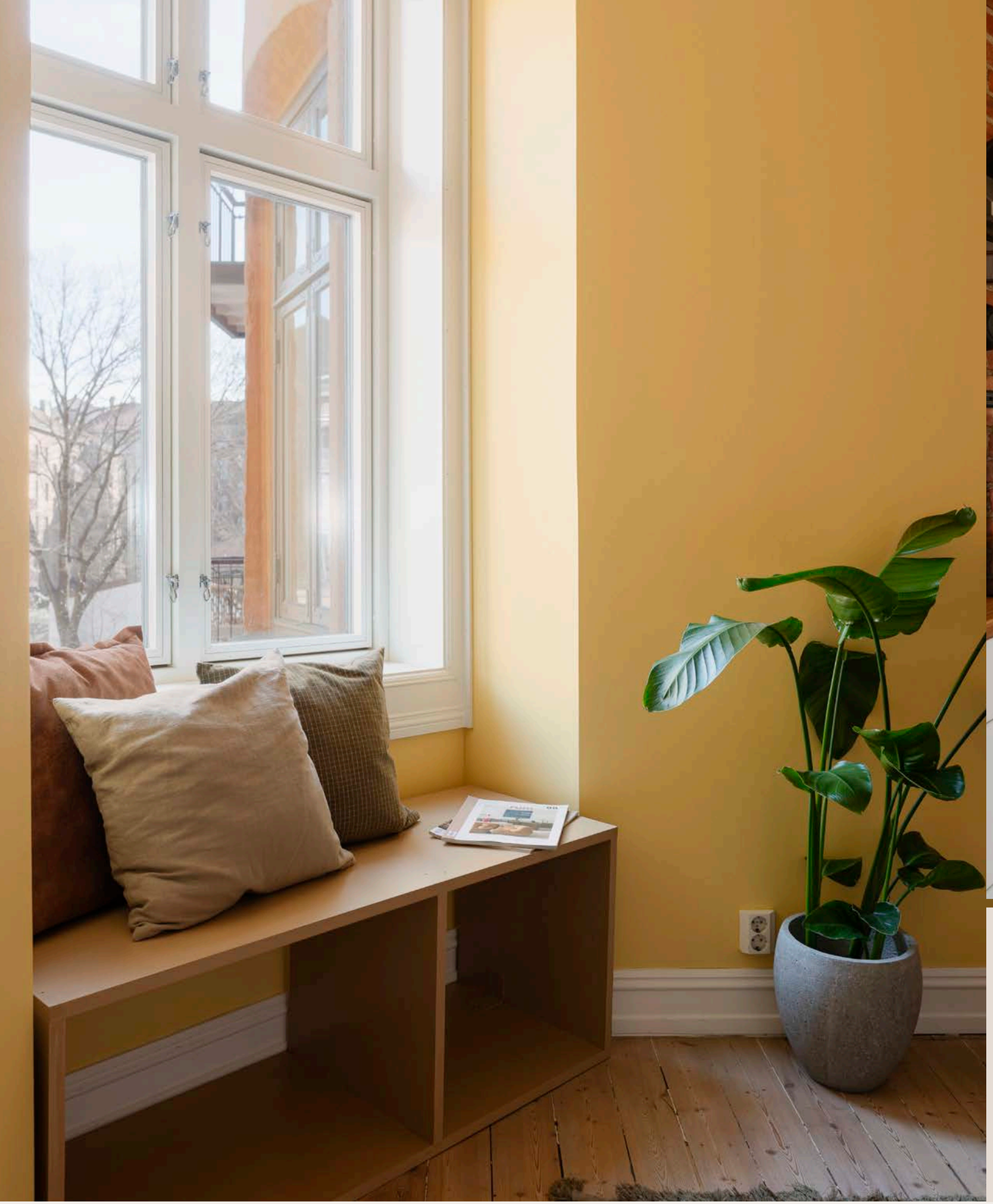
Hjørneleilighet og de mange store vindusflatene gjør at det er mye deilig dagslys i boligen. Peisovnen sørger for knitrende hygge og varme i vinterhalvåret.

FLOTT KJØKKEN

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

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

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



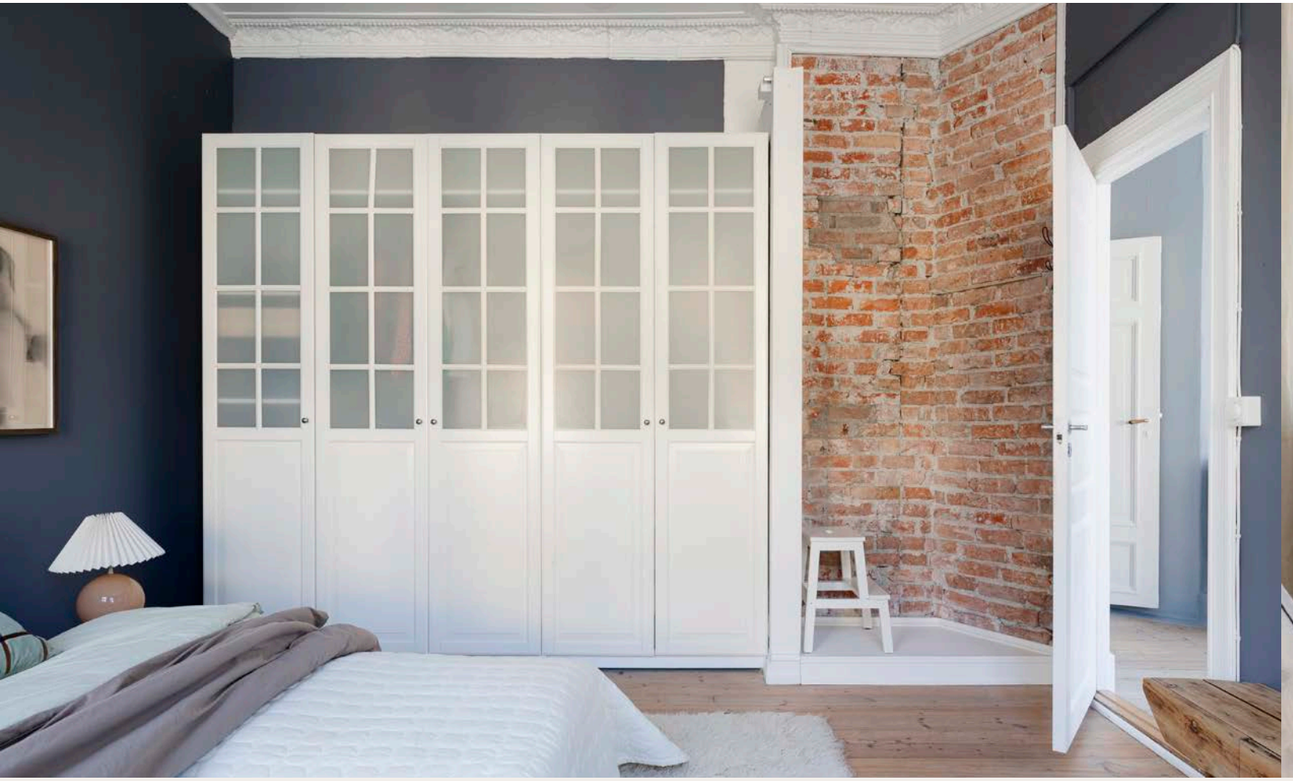
Langs vinduet er det plassert en praktisk sittebenk som vender ut mot bakgården. Her blir omgivelsene utenfor invitert inn i boligen, og gir deg en unik og frodig opplevelse av årstidene.

SOVEROM I

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

Vinduene i boligen ble byttet ut i 2024.

En praktisk og stor garderobe som gir deg masse oppbevaringsplass.



SOVEROM II

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

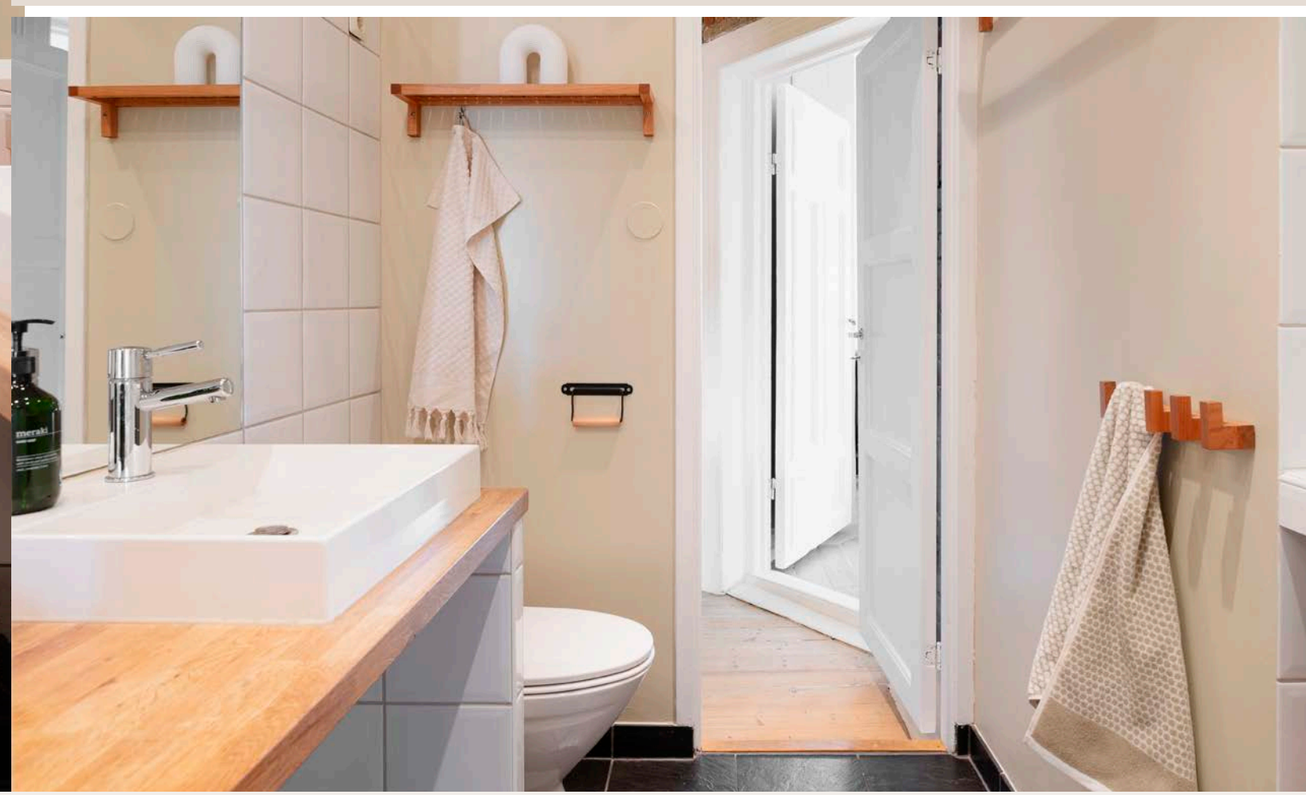
God plass til en skrivepult, eventuelt også en barneseng.

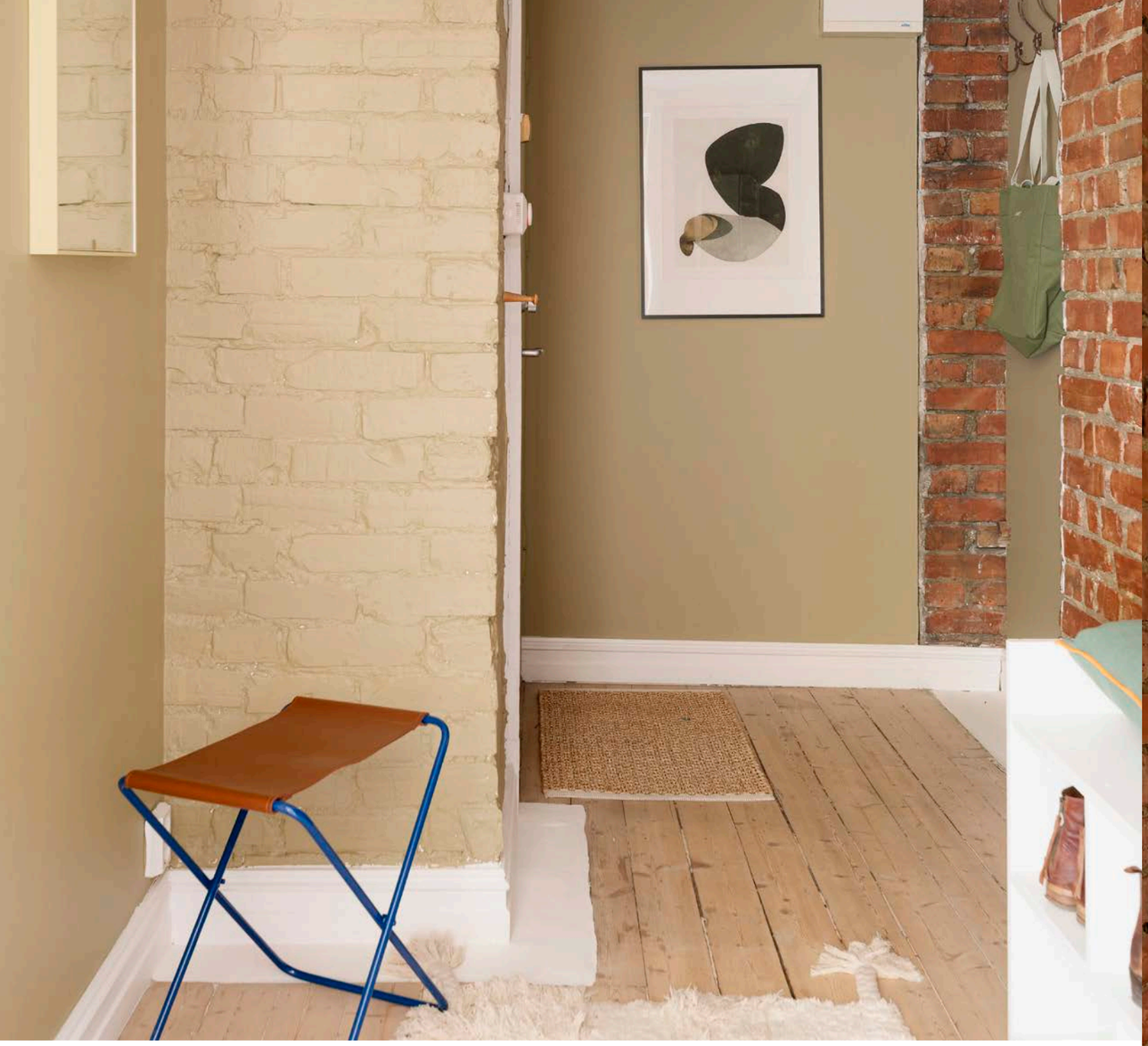
Fra soverommet er det en trappestige opp til hems. Her er det i dag innredet en seng til gjester.

LYST BADEROM

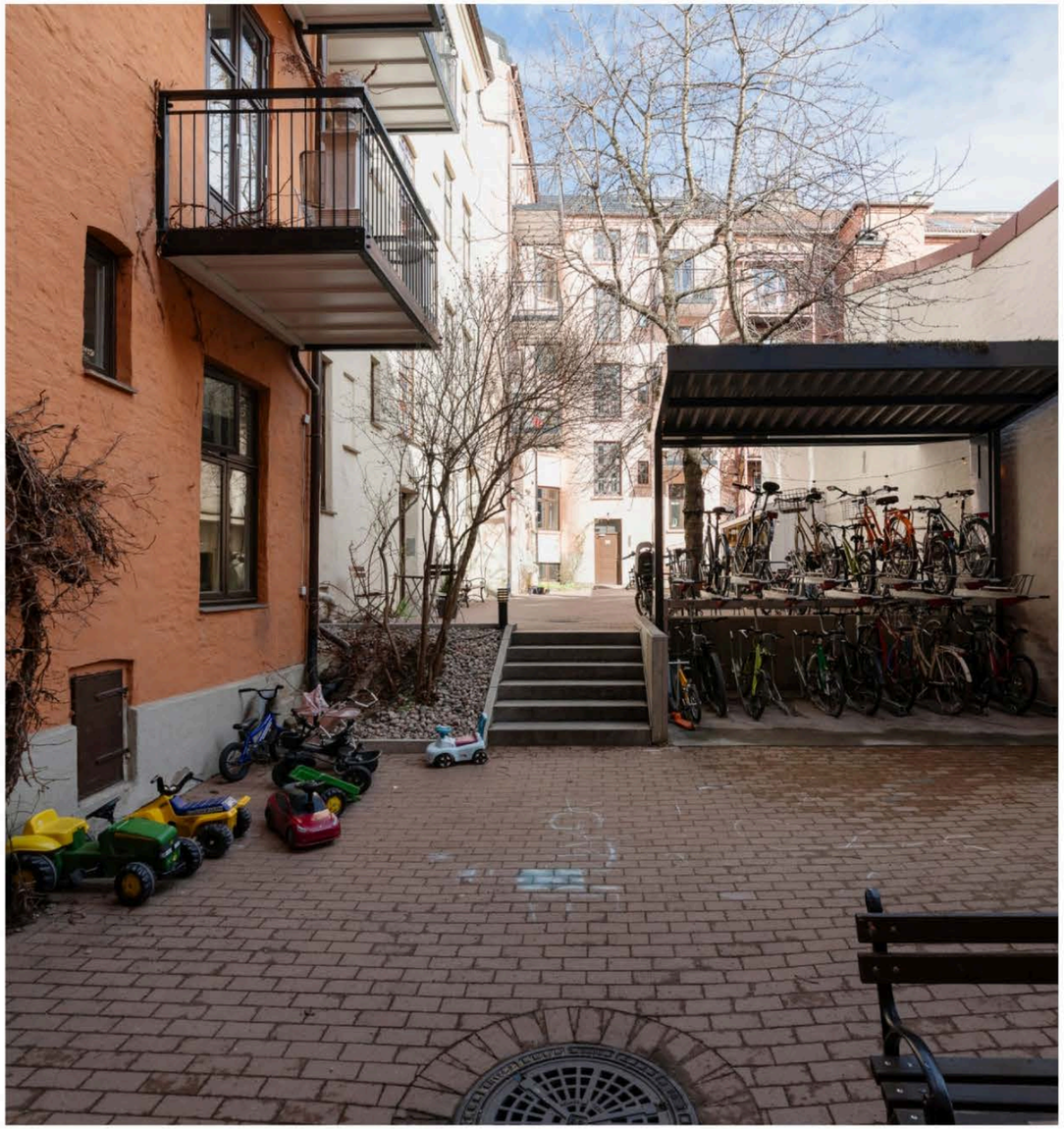
Leilighetens bad ligger lett tilgjengelig mellom stue og kjøkken. Badet er fra 2006 med fliser og heltre benkeplate.

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





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



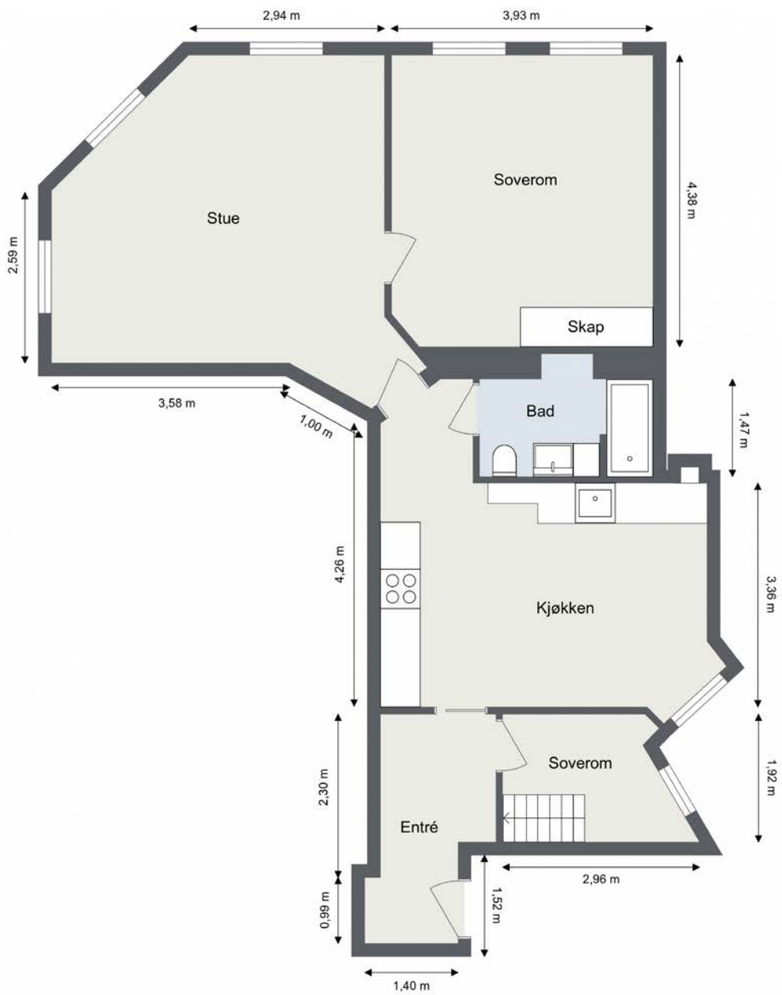
Borettslaget har en nydelig bakgård med sykkelstativ og sittegruppe for beboerne.

VELKOMMEN
MAX
ANTAL
KOS DØRS

Plantegning

3. etasje

Tyder



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

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

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

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

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

aktiv. + SOS BARNEBYER

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 75 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 81 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 6 m² To ekstern boder. Hvor en ikke er måleverdig.

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

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

Tomtetype
Eiet

Beliggenhet
Alt du trenger i umiddelbar nærhet!

Grønland / Tøyen må sies å være det nærmeste du kommer Londons pulserende storbyliv i Norge. Her finner du en god miks av butikker, spisesteder og utesteder. Favoritter som må nevnes er den usedvanlig hyggelige kaffe- og vinbaren Papegøye. Fantastisk bao og dumplings får du på Golden Chimp noen meter opp gata. Plantene kjøper du på Stikling i Grønlandsleiret, eller på marked i Botanisk hage. Her kan du også nyte gode kanelboller på kafeen Handwerk. Oslos desidert beste brød finner du på Ille brød (kåret til Oslos beste bakeri i Aftenposten 2021), et par minutter fra leiligheten. Brunchen legger du til Pillefyken eller Maaltid, to populære spisesteder med nydelig mat og drikkemeny.

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

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

En rekke grønne parker ligger i nabolaget. Botanisk Hage ligger i umiddelbar nærhet - et perfekt sted for hyggelige søndagsturer og parkheng. Tøyenparken hvor den populære Øya-festivalen arrangeres er også en kort rusletur unna. Nye Klosterenga park har på kort tid blitt en favoritt for mange i området spesielt sommerstid. Om kort tid åpner også det nye parkanlegget i Middelalderparken. Perfekt for piknik. Videre er Ola Narr og Tøyenparken fine steder for korte løpeturer. På kollen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva og Alnaelva med flotte tur- og joggemuligheter. Det er også en rekke flotte og nylig oppgradert lekeplasser i umiddelbar nærhet, slik som på Rudolf Nilsens plass og i Botsparken.

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

Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Type takst
Tilstandsrapport

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Det har egentlig ikke vært noen problem, bortsett fra at det har blitt litt sopp i den overflatiske silikonen på badet. Da det er ingen vindu på badet pleier jeg og ha døren oppe hele døgnet, når badet ikke er i bruk. Den første sommeren jeg flyttet inn var det litt lukt på badet, men det gikk fort over etter kort tid og har ikke vært et problem siden. Fugene er gamle- så kanskje noen sprekte, men ingen av flisene.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?
Ja, kun av faglært. Sofienberg rør byttet vannlås og avløpsventil våren 2025. Kvittering i boligmappa. Skape Bygg Babai. montert skadret hull under badekaret, våren 2025. Kvittering i boligmappa. Det er også byttet overflatisk silikon i fugene rundt badet av en fagmann, men dette har jeg ikke papirer på. Arbeid utført av Sofienberg rør, Skape Bygg Babai, Oslo rør.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Avløpetsrøret på kjøkkenet lå litt høyt. Men en rørlegger fra Oslo Rør, gjorde endinger under vasken i 2017. Kvittering i boligmappa.og etter det fungert fint. Fikk da også waterguard.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært. Se over. Arbeid utført av Oslo rør.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Jeg har ikke så mye kunnskap om kjelleren, men ikke vært noe problem i mine to boder. Den ene har god ventilering, så ved innflytting fikk jeg anbefalt og ha klær heller i den.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Gulvene er skjeve, og det er noen store sprekker mellom gulvplatene på kjøkkenet og ekstra soverommet, som beskrevet av takstmannen. Et par er forsøkt fylt igjen. I stua er en liten del av gulvet som var under en bokhylle, som er pusset ned- så det er ulikhet på gulvet en liten bit fra resten.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Lite plager med dette. Jeg har hatt sånne små dyr i melet for noen år siden etter en sommer hvor det ikke var brukt. Det var også en periode det av og til noen dyr som flydde- lurte på om det var møll- men de forsvant og har ikke sett på noen år. På et tidspunkt var det rotter i kjelleren, men dette ryddet styre opp i raskt.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Kampen Elektro endret spotter på kjøkkenet nylig i mai 2024. Kvittering i boligmappa. Kampen elektro hadde en gjennomgang av leiligheten, El- kontroll juli 2025. Papirer i boligmappa. Samtidig noen fikset noen små ting. Arbeid utført av Kampen elektro.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Kampen elektro gjorde en El kontroll juni 2025.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/ krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Tror man må fra ja til styre om man skal leie ut, men jeg leide ut en periode og det var ikke noe problem.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
Som beskrevet var det rotter eller mus i kjelleren en kort periode for noen år siden, men dette fikset styre raskt opp i. Jeg merket ikke noe til det.

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

Peisovn med glassdør på støpt sokkel i stuen.

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

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

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

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

Forhold som har fått TG2:
Overflater på innvendige gulv (Bad / 3. etasje): Sluket er under badekaret, slik at det er vanskelig å komme til for å se slukets tilstand. Det er nylig etablert en spalte/hull under badekarets innbygging, for å kunne lede evt. lekkasjvann til sluket. Selve gulvet er tilnærmet flatt. Dette medfører en risiko for at vannet ikke renner raskt nok til sluket om det skulle oppstå lekkasje. TG2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

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

Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje): TG2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Det er antakelig ikke stoppekran i leiligheten. Det betyr at vannet må stenges i kjelleren om det skal utføres størrre arbeider på anlegget. Det er montert stoppekraner til de fleste installasjoner internt i leiligheten. Det bør likevel påregnes at det bør etableres ytterligere stoppekraner for anlegget. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og

50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

Ventilasjon: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning: Innredningen er av noe eldre dato. Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

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

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

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

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

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

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring

Polisenummer
51433823

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

Energi

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i gulvstøp på bad.

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 6 500 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 1 364 392

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 5 457 567

Formuesverdi sekundær år
2023

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

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

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer
Herav:
Pr. dags dato (06.03.25)
Lån vindusprosjekt 2024 Kr. 1 495,-
Kabel-tv kr. 283,-
Internett kr. 330,-
Felleskostnader kr. 4 897,20,-

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

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

Felleskostnader pr. mnd
Kr 7005

Andel Fellesgjeld
Kr 456 635

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
06.03.2025

Andel fellesformue
Kr 35 317

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn
Botanisk hage borettslag

Organisasjonsnummer
948532743

Andelsnummer
6

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

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

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

Lånebetingelser fellesgjeld
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207947555
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,79%
Restsaldo 6 383 372,00
Innfrielsesdato: 30.06.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208360515
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,79%
Restsaldo 7 921 675,00
Innfrielsesdato: 30.06.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sikringsordning fellesgjeld
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning 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 99, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.Andelsnr. 6 i Botanisk hage borettslag med orgnr. 948532743

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

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse
Motzfeldts gate 29 B - Endring av etasjeskille mellom 2. og 3. etasje - Ferdigattest - 2023
Motzfeldts gate 29 B - Demontering av bærevegg H0301 - Ferdigattest - 2021
Motzfeldts gate 29 A-C - Oppføring av balkonger - Ferdigattest - 2019
Motzfeldts gate 29 A - Ombygging, fasadeendring og loft - Ferdigattest - 2017
Motzfeldts gate 29 B - Utvidelse av utsparing i bærevegg 2 etg - Ferdigattest - 2013
Motzfeldts gate 29 C - Butikk til bolig (H0101) - Ferdigattest - 2011
Motzfeldts gate 29 A-C - Sammensl av leiligh og rehab - Tilsynsomslag (henlegges) - 1993
Motzfeldts gate 29 A-C - Sammensl av leiligh og rehab - Etterslepsrapport - 1993
Motzfeldts gate 29 A-C - Innr bad - Exdok (attestert) - 1950
Motzfeldts gate 29 A-C - Vaaningshus - Bygganm (attestert) - 1890

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Boligen er regulert til bolig m.til.anlegg.

Saksnummer 202110690:
Jens Bjelkes gate 37 A - Innvendig ombygging av leilighet.

Saksnummer 202316099:
Herslebs gate 32 A - B og 34- Utskifting av vinduer.

Saksnummer 202551633:
Jens Bjelkes gate 37 B - Endring av innvendig bærekonstruksjon - H0401.

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.
Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
6 500 000 (Prisantydning)
---
456 635 (Andel av fellesgjeld)
---
6 956 635 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))
---
1 350 (Omkostninger totalt)
10 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)
---
6 957 985 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 966 885 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 969 685 (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.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 1 350

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

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

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

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

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato
23.02.2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MOTZFELDTS GATE 29 A, 0561 OSLO

Gnr: 229 Bnr: 99 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	18/02/2026
Utskriftsdato:	20/02/2026
Oppdragsnummer:	98980
Referansenr:	

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

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

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

Gjennomgående hjørneleilighet i 3. etasje.

Standard

Velholdt leilighet med normal god standard.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1890, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Tilstandsgrad 2:

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

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

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

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

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

Andelsleilighet

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

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	19/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	11/02/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	17/02/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1890

Arealer NS3940:2012

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

Romfordeling

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

Arealer NS3940:2023

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

Romfordeling

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

Kommentar areal

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

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

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

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ytterdører

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

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Innvendige dører

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue, kjøkken og hovedsoverom.

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

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

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Teglsteinspipe i soverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på støpt sokkel i stuen. Ildfast plate i glass er montert foran peisen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber av noe eldre dato.
Avløpsrør i plast internt i leiligheten.

Tilstandsvurdering: Det er antakelig ikke stoppekran i leiligheten. Det betyr at vannet må stenges i kjelleren om det skal utføres størrre arbeider på anlegget. Det er montert stoppekraner til de fleste installasjoner internt i leiligheten. Det bør likevel påregnes at det bør etableres ytterligere stoppekraner for anlegget.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin i kjøkkenet.
Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte i badet. Oppdriftsventilasjon er med ventil på kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.

Elektriske varmekabler på badet.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Det er utført el. kontroll av boligen 02.07.2025, og det er enkelte mindre arbeider som er utført samtidig.
Samsvarserklæring og dokumentasjon på at anlegget er godkjent i henhold til kontrollen.

Tilstandsvurdering:

For det meste ujordet anlegg, som er en indikasjon på at anlegget er av eldre dato.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på de arbeider som er utført etter 1999, som blant annet nye sikringer og arbeider som er utført av tidligere eiere.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektriske anlegg i henhold til forskrift til avhendingslova.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

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

Tilstandsvurdering: Innredningen er av noe eldre dato.

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

Det er noe slitasje på benkeplaten, spesielt etter fukt rundt kummen.
Integret kjøleskap og fryser, men disse mangler fronter.
Det er ikke kjent om ventilatoren er tilkoblet felles ventilasjonsanlegg. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

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

Tilstandsvurdering: Gulvene har normal slitasje. TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Originale gulvbord i kjøkken og soverom 2.

Tilstandsvurdering: Det er noen sprekker mellom gulvbordene på enkelte punkter, som er større enn normalt og hva som kan forventes på denne typen gulv. Forholdet er av visuell karakter. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

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

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

Garderobeskap i hovedsoverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er fra 2006 i følge forrige salgsoppgave.
Det var ikke de samme kravene om dokumentasjon på bad i 2006 som i dag.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Sluket er under badekaret, slik at det er vanskelig å komme til for å se slukets tilstand.
Det er nylig etablert en spalte/hull under badekarets innbygging, for å kunne lede evt. lekkasjvann til sluket.

Selve gulvet er tilnærmet flatt. Dette medfører en risiko for at vannet ikke renner raskt nok til sluket om det skulle oppstå lekkasje.

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

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj i innbygget badekar, servant og gulvstående klosett.
Det er montert inspeksjonsjuke og lufting under badekaret.

Ny vannlås er montert i forbindelse med servanten.

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ventilasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte i himlingen.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

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

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

bankID SIGNERT 26.02.2026 Friis, Nora

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	Nora Friis
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2015 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Motzfeldts Gate 29A
0561 Oslo

0301-229/99/0/1

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

- **Ja**

Se takstrapport- dårlig fall mot sluket. Men har ikke vørt noe problem mens jeg har bodd der. se takstrapport for mer uttfyllende.

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?: 2025

Firmanavn: Sofienberg rør, Skape Bygg Babai, Oslo rør

Beskrivelse av arbeidet: Sofienberg rør byttet vannlås og avløpsventil våren 2025. Kvittering i boligmappa. Skape Bygg Babai. montert skadret hull under badekaret, våren 2025. Kvittering i boligmappa. Det er også byttet overflatisk silikon i fugene rundt badet av en fagmann, men dette har jeg ikke papirer på.

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**

Skjeve gulv, gamnmel bygård, se taktsrapport.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

litt sopp i silikonen rundt badekaret, som er byttet

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

- **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?

- **Ja**

Skal ha vørt rotter i kjeller for noen år siden, men dette fikset styret opp i raskt.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

- **Ja**

Avløpetsrøret på kjøkkenet lå litt høyt. Men en rørlegger fra Oslo Rør, gjorde endinger under vasken i 2017. Kvittering i boligmappa.og etter det fungert fint etter det. Fikk da også waterguard

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Oslo rør

Beskrivelse av arbeidet: Avløpetsrøret på kjøkkenet lå litt høyt. Men en rørlegger fra Oslo Rør, gjorde endinger under vasken i 2017. Kvittering i boligmappa.og etter det fungert fint etter det. Fikk da også waterguard

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?: 2017

Firmanavn: oslo rør

Beskrivelse av arbeidet: Usikekr om dette skal under punkt 10 eller 11- så putter inn begge steder Avløpetsrøret på kjøkkenet lå litt høyt. Men en rørlegger fra Oslo Rør, gjorde endinger under vasken i 2017. Kvittering i boligmappa.og etter det fungert fint etter det. Fikk da også waterguard

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Kampen Elektro endret spotter på kjøkkenet nylig i mai 2024. Kvittering i boligmappa. Kampen elektro hadde en gjennomgang av leiligheten, El- kontroll juli 2025 og fikset da en del slik at det skulle være i orden . Papirer i boligmappa. Samtidig noen fikset noen små ting.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Kampen elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Kampen Elektro endret spotter på kjøkkenet nylig i mai 2024. Kvittering i boligmappa. Kampen elektro hadde en gjennomgang av leiligheten, El- kontroll juli 2025. Papirer i boligmappa. Samtidig noen fikset noen små ting.

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?:** 2025

   Firmanavn: Kampen elektro

   Beskrivelse av arbeidet: se over.

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **Nei**

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5732
BOTANISK HAGE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BOTANISK HAGE BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5732

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BOTANISK HAGE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kasper Johnsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tarjei Benjaminsen og Øyvind Eggen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 5732 Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

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

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

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

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

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

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

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

Innstilling
Styremedlemmer:

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

Varamedlemmer:

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

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

- Representasjon fra alle tre bygårdene
- En god balanse mellom erfaring og nye perspektiver
- En bredde i kompetanse og interesser
- Et solid team av medlemmer med tidligere erfaring og god kjennskap til borettslagets drift
- Motivasjon til å overta styrelederervervet 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 godkjennelse fra PBE ble prosjektet igangsatt i juni 2024. Det har vært utfordringer underveis, både for fremdrift, reklamasjonssaker og nå tilbaketrukket ferdigattest fra opprinnelig rammesøknad. Styret har engasjert relevante rådgivere og samarbeider tett med PBE og entreprenør for å sikre ny godkjenning.

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

Praktisk drift og vedlikehold

Styret har gjennomført en rekke tiltak:

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

Forsikring og ny arealvurdering

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

Sikkerhet og HMS

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

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

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

Fellesskap og dugnad

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

Samarbeid med Tøyenhagen Borettslag

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

Forliksavtale inngått med andelseier

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

Veien videre

Styret i 2025/26 vil ha hovedfokus på:

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

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

Vennlig hilsen
Styret i Botanisk Hage Borettslag

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Botanisk Hage Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Botanisk Hage Borettslag.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

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

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

Andre forhold

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader

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

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

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

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

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

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

5732 Botanisk Hage Borettslag

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2 023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 408 303**	**1 683 792**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-8 463 496	-445 061
Tilbakeføring av avskrivning	14	118 825	115 500
Fradrag kjøpesum anl.midler			-247 462
Tillegg for nye langsiktige lån	16	8 000 000	400 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-165 100	-98 466
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-509 771**	**-275 489**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**898 531**	**1 408 303**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 124 962	1 672 588
Kortsiktig gjeld		-226 431	-264 285
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**898 531**	**1 408 303**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 24.04.2025
Styret i Botanisk Hage Borettslag

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

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Uteanlegg		
Tilgang 2022	947 492	
Avskrevet tidligere	-189 498	
Avskrevet i år	-94 749	
		663 245
Sykkelskur		
Tilgang 2023	247 462	
Avskrevet tidligere	-20 751	
Avskrevet i år	-24 076	
		202 636
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**865 881**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-118 825**

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

OBOS Nett

- 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

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

Tilbud:

Hver leilighet får internett med

500/500

Mbit/s bredbånd

Månedspris per leilighet

Kr 259,-

Inkludert mva.

Etablering av fibernett i boligselskapet

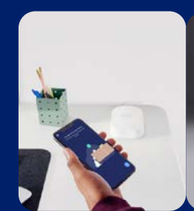
Kr 0,-*

OBOS Nett dekker etableringskostnaden

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

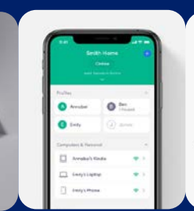
Wifi6 ruter og modem leveres og kobles opp for alle

Trådløst eller kablet nett – sikkert og enkelt



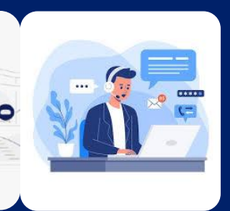
Høyhastighet bredbånd med internett til alle leiligheter

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

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

33 av 36

_____ _____

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for BOTANISK HAGE BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 70.000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr 0.

✗ **Forslaget falt**

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

6. Valg av tillitsvalgte

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

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

Innstilling
Styremedlemmer:

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

Varamedlemmer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til ny løsning:

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

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

Fordeler:

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

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

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

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

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

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

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

Hva innebærer en IN-ordning?

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

Kostnader og vilkår:

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

Fordeler med ordningen:

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5732
Botanisk Hage Borettslag

Velkommen til årsmøte i Botanisk Hage Borettslag

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Botanisk Hage Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

b) Styret foreslår at årets resultat dekkees av egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 5732 Botanisk hage borettslag årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000

Sak 7

Bytte i styre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kasper Johnsen overtar som styreleder.

Styrets innstilling

anbefaler at det godkjennes

Forslag til vedtak

Kasper Johnsen går inn som styreleder.

Sak 8

Informasjon rundt vindusprosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vindus prosjektet ble besluttet på ekstraordinært årsmøte.

-Valg av entreprenør

-Forventet oppstart

·Fremdriftsplan

-kostnadsrammer

Styrets innstilling

saken krever ikke avstemming

Forslag til vedtak

info punkt

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
229 101 103 99

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

Botanisk Hage Borettslag har ingen ansatte.

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

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

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

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

Bytte av ringeklokke
Ringeklokken og porttelefonen har blitt byttet

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BOTANISK HAGE BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOTANISK HAGE BORETTSLAG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: U5EHT-EL1K5-V1ZI1-HHKFY-0MJT7-U0ENL

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U5EHT-EL1K5-V1ZI1-HHKFY-0MJT7-U0ENL

5732 BOTANISK HAGE BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital	-445 061	-1 282 322

BALANSE

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

Oslo, 21.03.2024
Styret i Botanisk Hage Borettslag

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

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**984 705**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-115 500**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS BOLIGKREDITT AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-6 410 839	
Delutbetaling 2023	-400 000	
Nedbetalt tidligere	206 184	
Nedbetalt i år	98 466	
		-6 506 189
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 506 189**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

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

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

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

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

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

Annen informasjon om borettslaget

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

Deltagelse på årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

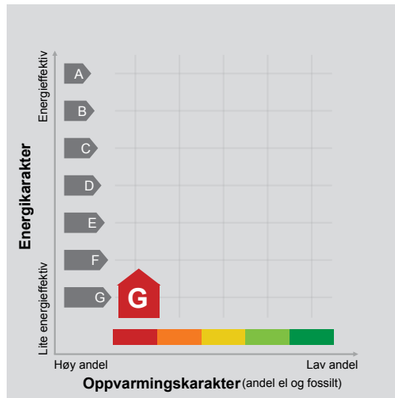
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

ENERGIATTEST

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



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tetting av luftlekkasjer
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1890
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

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

Skoler

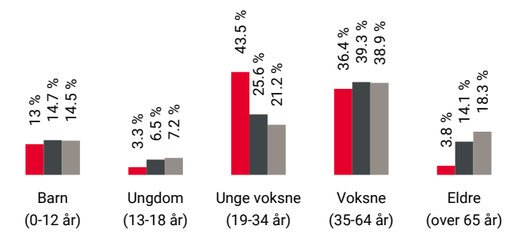
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	2 min 0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	6 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km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

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Trikk

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

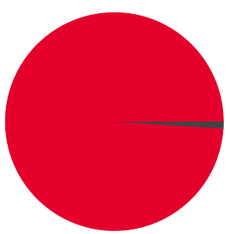
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

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

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Grønland Basar	6 min
Apotek 1 Grønland	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

Familiesammensetning

Sivilstand

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

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

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

Notater

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Motzfeldts gate 29A
0561 OSLO

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Martine Østdahl

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

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