

Motzfeldts gate 23



Velkommen til

Motzfeldts gate 23



Salgsoppgaven produsert 24. mars 2025

TØYEN V/BOTANISK HAGE

Lekker 2-roms toppleilighet med solrik balkong og heisadkomst - V.V og internett inkl. - Idyllisk bakgråd - Garasjeleie*

Prisantydning	5 300 000,-
Fellesgjeld	63 115,-
Omkostninger	135 420,-
Totalpris	5 498 535,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 698,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	56 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1992

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

Megler 2	Torbjørn Skjelde
Telefon	932 61 665
E-post	t.skjelde@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Benjamin Ådna v/Nordvik har gleden av å presentere en moderne og lys 2-roms toppleilighet i Motzfeldts gate 23!
Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og har heisadkomst. Med en innbydende atmosfære, tidsmessige farge- og materialvalg samt en gjennomtenkt planløsning, er dette et hjem som kombinerer komfort og funksjonalitet. Her bor du sentralt med gangavstand til dagligvare, treningssenter, restauranter, kaféer og offentlig kommunikasjon. I tillegg har du kort vei til flotte rekreasjonsområder.

- Lys og innbydende toppleilighet med heisadkomst
- Mulighet for leie av garasjeplass i samme bygg - kr. 600,- pr. mnd.
- Solrik balkong på ca. 7m²
- Varmtvann og internett inkludert i felleskost.
- Idyllisk og frodig bakgård
- Felles sykkelbod på bakkeplan
- Stor loftsbod

Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	56 kvm
TBA:	7 kvm

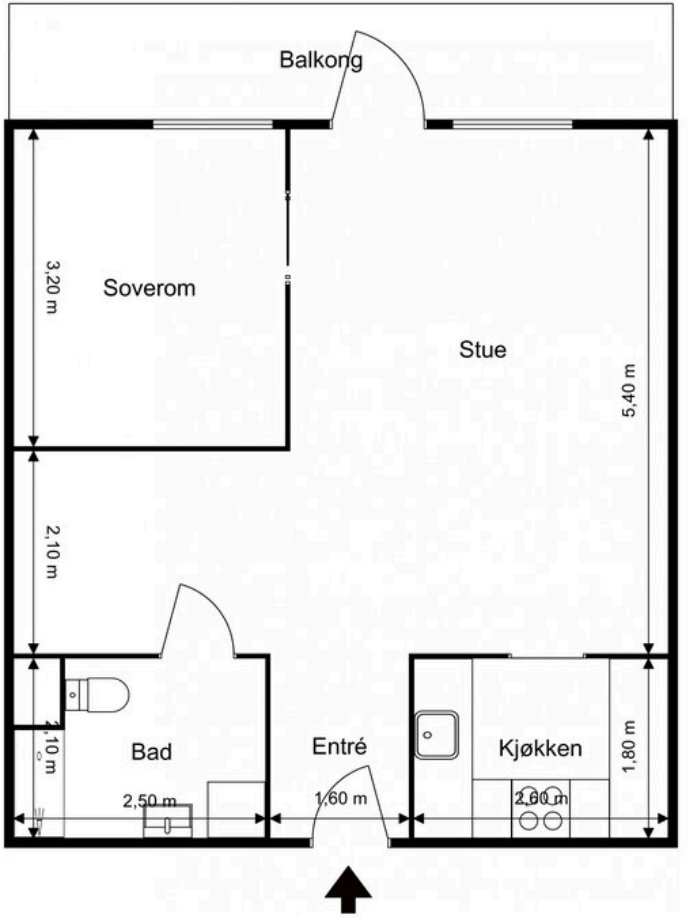
Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 52 kvm.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 7 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 kvm.

Motzfeldts gate 23, 0561 OSLO

5. Etasje



FIDENS

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

Forklaring av bilde/rommet










































P
Motzfe

Informasjon

Motzfeldts gate 23

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0064/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Motzfeldts gate 23, 0561 OSLO
Gnr 229, bnr 91, snr 96 i Oslo kommune

Selger
Gustav Robin Sjögren

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)
63 115,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 363 115,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
134 070,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
135 420,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
148 120,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 498 535,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 511 235,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1992

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:

BRA-i: 52 kvm.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 7 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023
Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.
Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.39 m.
Bad: 2.18 m

Solforhold

Selger opplyser om sol på balkongen til ca. kl 19 om sommeren og 17 på vinterstid.

Innhold

Primærrom:
5. etasje: Kjøkken, stue, bad, soverom, entre.

I tillegg medfølger loftsbod på ca. 4 kvm.
(Selger opplyser også at det er mulig å leie en ekstra bod i kjelleren for ca. 300,- i måneden.)

Standard

Kjøkken: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Laminat over benk. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, Micro, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Stue: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Soverom: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Entre: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

Parkering

Garasjeleie - mulig å overta selgers plass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om

boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Sist boligen ble solgt før jeg overtok.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

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

Byggemåte:
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong.

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk/betong. Utvendig forblendet med med teglstein og plater.

Takkonstruksjoner:
Saltak tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting:
TG2: Rekkverket blir målt til 102 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120cm.
Anbefalte tiltak:
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. (mer enn 10 m ned til terreng).

- Etasjeskille og gulv på grunn:
Stue: Måler 8 mm avvik på 2 meter og 15 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Anbefalte tiltak:
For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Kjøkken: Oppsummering av overflater og innredning:
Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Laminat over benk. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, Micro, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.
TG2: Kjøkkeninnredningen har passert mer enn halve sin forventede brukstid.
Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.
Oppsummering av avtrekk:
TG2: Avtrekk har begrenset funksjon. Lite eller ingen sug.
Anbefalte tiltak avtrekk:
Det bør foretas nærmere undersøkelser om hvorfor avtrekket har begrenset funksjon. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

- Avløpsrør:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
TG2: Avløpsrørene har passert mer enn halve den forventede brukstiden.
Anbefalte tiltak:
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

- Vannledninger:
TG2: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.
Stoppekran er plassert under vask på bad.
Anbefalte tiltak:
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

- Elektrisk:
TG2: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
TG2: Sikringer er ikke merket.
Anbefalte tiltak:
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Kostnader kan påløpe.
Sikringer bør merkes.

- Våtrom: Oppsummering av overflater:
Høydeforskjell (30 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt
Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.
TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.
TG2: Det er boret hull i i fliser i dusjsonen.
Anbefalte tiltak overflater:
Hull i fliser er uheldig da det kan føre til punktering av veggmembranen. Hullet kan tettes med silikon, men dette påvirker ikke tilstandsgraden.
Øvrige avvik: Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.
Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
TG2: Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Membran er heller ikke synlig ved dørterskel.
Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Dokumentasjon på bruk av membran bør fremskaffes.
Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales etablert dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).
Oppsummering av sanitærutstyr:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt.
Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må dokumenteres eller etableres for å få TG1. Som et sikkerhetstiltak kan det etableres en lekkasjestopper i tilknytning til sisterne uten drensåpning.

Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder:
TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

- Våtrom: Oppsummering av fukt:
TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking mot våtsone fysisk umulig.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

Utleie av seksjoner skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Ved utleie av seksjon skal det straks sendes melding til styret for registrering av leietaker.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 698,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 698,00,-
Herav:
Felleskostnader 3 531,00
Bredbånd 167,00

Selger opplyser at varmtvann, kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Motzfeldtsgate 21-23, orgnr. 983561004

Om sameiet

Leiligheten er en del av Motzfeldtsgate 21-23 Sameie.
Boligsameiet Motzfeldtsgate 21-23 består av 111 selveierseksjoner fordelt på to bygg med adresse i Motzfeldtsgate 21 og Motzfeldtsgate 23. Inngang til 21 er i Heimdalsgata og inngangen til 23 i Herslebsgate. Det er innkjøring til felles garasjeanlegg fra Heimdalsgata.
Bakgården har tilgang til store grønne fellesområder med de andre gårdene i kvartalet. Dette i tillegg til kort vei til Botanisk hage og Grønlands torg gjør eiendommen spesielt attraktiv med sin sentrale, men stille beliggenhet.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Hver seksjon disponerer en bod som følger seksjonen ved salg.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styreleder opplyser følgende om fremtidige planer i sameiet:
Det er planer om å rehabilitere balkongene og dette vil bli behandlet i et ekstraonrdinært årsmøte til høsten. Dette skal mest sannsynlig finansieres med et låneopptak, anslått kostnad på mellom 3-6 millioner kroner, men det er per nå ikke innhentet tilbud fra entreprenør. Dette arbeidet starter i disse dager, ellers ingen andre planer.

Seneste vedlikehold - utdrag årberetning 2024:
Garasjeanlegget er vasket, det er montert flere lyskilder i garasjeanlegget og det er montert opp bedre belysning i inngangspartiene i både nr 21 og nr 23. Vi har byttet callinganlegg til Steploc og oppdatering av adgangskontrollen/nøkkelbrikker til online.

Sameiets vaktmestertjenester levers av Oslo Bygårdsdrift AS. Vaktmesteren ser til

eiendommen to ganger per uke, og utfører i tillegg diverse arbeid på oppdrag fra styret.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Eiendomsmegler bistår med innsending av eierskiftemelding til forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 63 115,- pr. 04.02.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207646792
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo 3 946 872,00
Innfrielsesdato: 30.09.2031
Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207813621
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo 567 897,00
Innfrielsesdato: 30.08.2029
Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208016075
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo 2 933 439,00
Innfrielsesdato: 30.03.2037
Type rente: Flytende rente

Fellesformue

Kr 11 487,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
Det er forbudt å installere elektriske avtrekksvifter da disse ødelegger for det sentrale avtrekkssystemet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Lufting av hunder eller andre husdyr er forbudt på gårdsplassen. Husdyr skal holdes under kontroll ved bruk av bånd, bur eller lignende. Den som eier eller passer dyret er ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for personer, andre dyr eller eiendom.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6653322

Tomt

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten befinner seg i en tilbaketrukket gate, og samtidig sentralt på Tøyen. Det er få minutters gange til Tøyen Torg med sine butikker, biblioteker, kafeer og utesteder. I umiddelbar nærhet ligger også Kampen bydel med sitt særegne, trivelige og barnevennlige miljø mens Grønland og Grünerløkka med sitt yrende folkeliv både morgen og kveld, ligger en 10 minutters spasertur unna. Klosterenga park, Botsparken og Sommerfrydhagen ligger like ved, og det er få minutters gange unna de sentrale bygatene. Her vil du bo sentrumsnært og samtidig ha kort vei til noen av byens mer fredelige deler.

På Tøyen har du blant annet Tøyen torg, som virkelig har fått et løft de siste årene hvor det er åpnet mange hyggelige kaféer og spisesteder. Her finner du blant annet det populære pizza- og utestedet Postkontoret, Wasabi Sushi, tyrkisk på Anatolia, Skatten, asiatisk på Munks m.m. Grådi serverer kanskje byens beste brunsj og Brutus Mat og Vinbar byr på spennende småretter og naturvin. Det er kort gange til flere dagligvarebutikker med Rema 1000, Kiwi, Coop, Meny, søndagsåpne butikker som Joker, Easy Lavpris og Bunnpris, samt diverse grønnsakforretninger.

På Grønland finner du blant annet Grønlandskvartalene, som er knutepunktet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer rett ved Teaterplassen. På Grønland har man alt innen gangavstand. Alt fra trikk, T-bane, bussforbindelser, Oslo S og Karl Johan. Noen av Oslos mest populære utesteder finner man også her, som for eksempel Oslo Mekaniske Verksted, Pigalle og Dattera til Hagen. Grønland Basar med blant annet Vinmonopol og spisesteder er rett ved. Den flotte restaurerte restauranten Olympen eller "Lompa" som den kalles på folkemunne, ligger rett borti gaten og er et populært samlingspunkt på Grønland. Teaterplassen er Grønlands solfylte samlingspunkt, hvor folk møtes. Teaterplassen har kaffebar, restauranter og populære barer/puber. I Bjørvika kan du besøke Operahuset, Deichman bibliotek, og det nye Munch-museet. Her kan du også ta en tur ut til den flotte badeplassen ved Vannkunsten eller på Sørengkaia, som er et fantastisk tilskudd til Oslo-beboerne.

Grünerløkka ligger også en liten gåtur unna, og kan by på en rekke spennende kaféer, restauranter, pulserende uteliv, servicetilbud, butikker, kino og treningssentre. I gangavstand fra leiligheten har du Kampen og Vålerenga med sine idylliske smågater og fargerike trehus.

Om man ønsker en gåtur eller en avslappende dag i parken, finner man blant annet vakre Botanisk Hage, Tøyenparken og Sofienbergparken med flotte parkmessige fasiliteter for late sommerdager. Gode treningstilbud og idrettsfasiliteter som f.eks. Tøyenbadet (som rehabiliteres i disse dager og er planlagt ferdigstilt i 2023), SATS på Kampen, Grünerløkka og Bjørvika, Fresh Fitness

m.m. Det er heller ikke langt til Jordal Idrettspark. Populære CrossFit Gamlebyen ligger like ved boligen.

T-banestasjon på Tøyen, samt holdeplass for bl.a. 20-bussen som stopper rett ved leiligheten (Kjølberggata holdeplass). I tillegg er det nærhet til holdeplass for 60-bussen, 37-bussen m.m. like i nærheten. Veien er heller ikke lang ned til Oslo S med Flytoget, trikk, T-bane og buss i alle byens retninger. Det er også bysykkel-stativer i området som er et ypperlig fremkomstmiddel på sommerhalvåret!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 16.03.1992. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 14 000,-

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

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 828,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 158 018,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. mars 2025

Megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler 2

Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93261665

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Motzfeldts gate 23

Motzfeldts gate 23

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	3 min 0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	6 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	9 min 0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	20 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	5 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	15 min 1.1 km

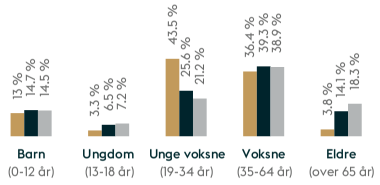
Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	3 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	40 min

Barnehager

Lakkegården barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (... 58 barn	3 min 0.2 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Trikk

Sport

Rudolf Nilsens plass	2 min
Urtehagen balløkke	2 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min
Fresh Fitness Grønland	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Motzfeldts gate 23
0561 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1992
BRA: 56 m^2
BRA-i: 52 m^2



Samlet vurdering

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

Supertakst
GNR: 229 BNR: 91 SNR: 96
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Motzfeldts gate 23
0561 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27045

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Rekkverket blir målt til 102 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. (mer enn 10 m ned til terreng)

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Stue: Måler 8 mm avvik på 2 meter og 15 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Laminat over benk. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, Micro, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

TG2: Kjøkkeninnredningen har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Oppsummering av avtrekk

TG2: Avtrekk har begrenset funksjon. Lite eller ingen sug.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør foretas nærmere undersøkelser om hvorfor avtrekket har begrenset funksjon. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2: Avløpsrørene har passert mer enn halve den forventede brukstiden.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk

Stoppekran er plassert under vask på bad

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

TG2: Sikringer er ikke merket.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet ei-kontroll av en kvalifisert elektrofagilg person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Kostnader kan påløpe.

Sikringer bør merkes.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (30 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

TG2: Det er boret hull i i fliser i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Hull i fliser er uheldig da det kan føre til punktering av veggmembranen. Hullet kan tettes med silikon, men dette påvirker ikke tilstandsgraden.

Øvrige avvik: Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Membran er heller ikke synlig ved dørterskel.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Dokumentasjon på bruk av membran bør fremskaffes.

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales etablert dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må dokumenteres eller etableres for å få TG1. Som et sikkerhetstiltak kan det etableres en lekkasjestopper i tilknytning til sisterne uten drensåpning.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

Våtrom

Oppsummering av fukt

TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking mot våtsone fysisk umulig.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.2.2025	**19.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Gustav Sjøgren** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre** Telefon: **93060672**
Firma: **Fidens as** Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:
Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Motzfeldts gate 23, 0561 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	229	Bruksnr:	91	Festenr:	
Seksjonsnr:	96	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1992**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong.

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk/betong. Utvendig forblendet med med teglstein og plater.

Takkonstruksjoner:
Saltak tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Standard 5. etasje:

Kjøkken: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Laminat over benk. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, Micro, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Stue: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Bad: Fils på gulv og fils på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Soverom: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Entre: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Ingen tiltak siste 5 år, opplyst av dagens eier.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-818.html

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	52	52	0	0	7
Loft	4	0	4	0	0
Totalt m²	**56**	**52**	**4**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	52	52	0	Entre, stue, kjøkken, bad, soverom.	
Totalt m²	**52**	**52**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stue. Vestvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Rekkverket blir målt til 102 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. (mer enn 10 m ned til terreng)	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2012.	
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.	
Formpressede innerdører, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Stue: Måler 8 mm avvik på 2 meter og 15 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-2

Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Laminat over benk. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, Micro, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

TG2: Kjøkkeninnredningen har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk — TG-2

TG2: Avtrekk har begrenset funksjon. Lite eller ingen sug.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør foretas nærmere undersøkelser om hvorfor avtrekket har begrenset funksjon. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.39 m.
Bad: 2.18 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør — TG-2

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2: Avløpsrørene har passert mer enn halve den forventede brukstiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
TG2: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk	
Stoppekran er plassert under vask på bad	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
TG2: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
TG2: Sikringer er ikke merket.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Kostnader kan påløpe.
Sikringer bør merkes.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken og spalteventiler i vinduer.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.11 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2

Høydeforskjell (30 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

TG2: Det er boret hull i i fliser i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Hull i fliser er uheldig da det kan føre til punktering av veggmembranen. Hullet kan tettes med silikon, men dette påvirker ikke tilstandsgraden.

Øvrige avvik: Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2: Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Membran er heller ikke synlig ved dørterskel.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Dokumentasjon på bruk av membran bør fremskaffes.

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales etablert dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbar dusjvegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må dokumenteres eller etableres for å få TG1. Som et sikkerhetstiltak kan det etableres en lekkasjestopper i tilknytning til sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking mot våtsone fysisk umulig. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sjögren, Gustav Robin	9578-5997-4-3146650	2025-02-04 14:22:07

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. feb. 2025

Oppdragsnummer
8-0064/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Motzfeldts gate 23, 0561 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Gustav Robin Sjögren

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. desember 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1904716
Forsikret i: IF Forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Sist boligen ble solgt før jeg overtok

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0064/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sjögren, Gustav Robin	2025-02-04

Identifikasjon

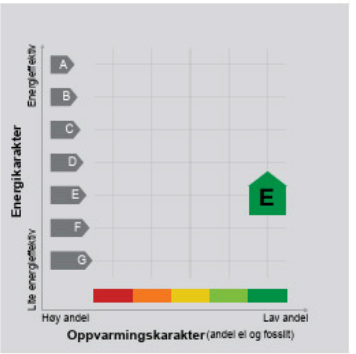
bankID Sjögren, Gustav Robin

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Motzfeldts gate 23
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	91
Seksjonsnummer	96
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81136300
Bruksenhetsnummer	H0506
Merkenummer	Energiattest-2025-76343
Dato	06.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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.

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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	1990
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene 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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Motzfeldts gate 23	81136300	H0506	96	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1990

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	9 m²
Areal tak	52 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	119 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	67,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,85
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.10.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Mads Jordan Erlandsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	95,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,7 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	165,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 644 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	205,09 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 545 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	205,09 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 644 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 016 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 628 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 644 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,1 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Karoline Lillebøe Kling Frostad
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.frostad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0064/25 . Vår ref.: 5197-1-096 Dato: 04.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Motzfeldtsgate 21-23
Organisasjonsnr:	983561004
Seksjonseier:	Sjøgren, Gustav
Medeier:	
Leilighetsnummer:	096
Adresse:	Motzfeldts Gate 23, 0561 OSLO
Seksjonsnummer:	96
Gnr.	229
Bnr.	91

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6653322.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Felleskostnadene inkl. varmt vann. Selskapet har 45 garasjeplasser til utleie. (Md. leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen.)
- Dersom selger har garasjeplass, må han selv si opp leieforholdet til styret.
- Dersom kjøper ønsker å overta garasjeplassen, må melding om dette gis til forretningsfører samtidig som melding om salg av boligen sendes. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av plass etter gjeldende priser.
- Kjøpers f/p nr, tlf, e-post adresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.
- Telia er leverandør av internett. Styret ønsker kontaktinfo på nye eiere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207646792
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	3 946 872,00
Innfrielsesdato:	30.09.2031
Type rente:	Flytende rente

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207813621
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	567 897,00
Innfrielsesdato:	30.08.2029
Type rente:	Flytende rente

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208016075
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	2 933 439,00
Innfrielsesdato:	30.03.2037
Type rente:	Flytende rente

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 698,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 531,00	
Bredbånd	167,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	308,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 849,-
Annen formue:	11 487,-
Gjeld:	63 612,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207646792
Restsaldo:	33 449,22
Kapitalkostnader:	528,93

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207813621
Restsaldo:	4 804,82
Kapitalkostnader:	103,36

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208016075
Restsaldo:	24 861,42
Kapitalkostnader:	257,20

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 63 115,46,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Kenneth Dokken pr. e-post: jan.kenneth.dokken@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Lindberget, e-post: motzfeldtsgt21-23@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: motzfeldtsgt21-23@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5197
Motzfeldtsgate 21-23 Sameie

Velkommen til årsmøte i Motzfeldtsgate 21-23 Sameie

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:
15. mai 2024 kl. 18:00, Kafe Saba, Hollendergata 10.

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.

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. Innkomne forslag til årsmøte
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Motzfeldtsgate 21-23 Sameie

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

Jan Kenneth Dokken fra OBOS er forslått.

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

Fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøte.

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

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5197 Motzfeldtsgate 21-23 Sameie 15.05.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170 000.

Sak 7

Innkomne forslag til årsmøte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak 1. Skillevegg og tak på markterrasse

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Seksjon H0101 i nr 23 har på eget iniativ satt opp skillevegg med tak på markterasse. Tiltaket er ikke søkt om til styret. Etter styrets vurdering skulle dette tiltaket vært forelagt årsmøtet til behandling og avstemmer med 2/3 flertall. Dette skyldes at tiltaket kan skape presedens og det er viktig å avklare vedlikeholdsansvaret samt vurdere om tiltaket kan være til ulempe for naboer.

Etter styrets vurdering er skillevegg og tak oppført med en robust løsning og med et uttrykk som passer godt inn i omgivelsene. Høyden på taket burde vært noe senket for å unngå at uvedkommende kan få tilgang til overliggende balkong/leilighet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner oppsatt skillevegg og tak, men at høyden på taket reduseres. Hvis andre seksjonseiere ønsker en slik løsning må det velges samme robust løsning og uttrykk som seksjonseier H0101 har valgt. Eventuelle tiltak må uansett legges frem for styret til behandling.

Styrets innstilling
Som forslag til vedtak.

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret vil oppfordre om å melde seg som styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Lindberget

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

- Christiane Morrison Morrison
- Carl-Fredrik Tørud

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		**Valgt for**
Leder	Bjørn Lindberget	2022-2024
Styremedlem	Christiane Morrison	2022-2024
Styremedlem	Carl-Fredrik Tørud	2022-2024

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post: motzfeldtsgt21-23@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Motzfeldtsgate 21-23 Sameie
Sameiet består av 111 seksjoner.
Motzfeldtsgate 21-23 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983561004, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 229/ 91

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Motzfeldtsgate 21-23 Sameie har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid
Styret har gjennomført 8 styremøter siden forrige årsmøte. Styret har hatt jevnlig avklaring med vaktmesterfirmaet om løpende vedlikehold og oppfølging av bygg, garasje og bakgård. Styret har behandlet mottatte naboklager og vært i dialog med seksjonseiere vedrørende bortsetting av gjenstander på fellesareal. Det har vært avholdt en vellykket dugnad våren 2023.

Generelt
I det daglige har styret håndtert mailer og meldinger på Vibbo både fra seksjonseiere og leverandører, inngående fakturaer, budsjett- og regnskapsoppfølging, forsikringssaker og løpende driftssaker.

Garasjeanlegget er vasket, det er montert flere lyskilder i garasjeanlegget og det er montert opp bedre belysning i inngangspartiene i både nr 21 og nr 23. Vi har byttet callinganlegg til Steploc og oppdatering av adgangskontrollen/nøkkelbrikker til online.

Styret har hatt en kampanje om korrekt merking av postkassene.

Vask og spyling av tak og balkonger
Høsten 2023 ble det utført vask og spyling av tak og balkonger. Bakgrunnen for denne jobben er det ble avdekket en del vanninntregning og dette skyldes at mose og annet vegetasjon har grodd til på tak, gesimser og rundt vinduer. Da denne jobben ble utført ble det avdekket en del erosjon/skader på en del av balkongdekkene i betong og det kan være fare for at betongbiter kan løsne og falle ned.

Ventilasjon
Sameiet er utstyrt med balansert ventilasjon. Det er 4 motorer i kjelleren som suger luft fra ventilasjonssjaktene i hver oppgang. Fra kjelleren er den en vifte som blåser lufta opp og over tak.

Hvis beboere tetter igjen spalta over vinduet får vifta mindre luft å jobbe med og det resulterer i undertrykk og piping og mer luft i de andre leilighetene. Lufteluke på bad må være åpen for å gi luftgjennomstrømning og samtidig unngå fukt på badet.

Det har vært en del henvendelse fra beboere og leietakere om piping i vinduer og dører og styret har vært på flere befaringer etter disse henvendelsene. Det har også vært en befaring av anlegget av et autorisert ventilasjonsfirma for å få en tredjeparts vurdering. Årsaken til pipingen er beskrevet i avsnittet over og hvis alle følger styrets veiledning vil dette ikke være noe problem.

Det kan ikke monteres avtrekksvifter på kjøkkenet som er motoriserte da dette kommer i konflikt med den balanserte ventilasjonen i bygget. Det er en god beskrivelse på Vibbo under Temaer på vifter som kan benyttes/monteres.

Forestående vedlikehold
Styret har bestilt en undersøkelse på et utvalg av balkongene som vil kartlegge konstruksjonen på balkongene og danne grunnlag for videre vurdering av hensiktsmessig vedlikehold/rehabilitering. Etter planen skal undersøkelsen utføres før sommeren og styret vil komme tilbake til resultatet av undersøkelsen og mulige tiltak.

Stevning av sameiet v/styret
Vi viser til tidligere redegjørelse om stevningen i styrets årsrapport for 2022. I 2023 ble Oslo tingrett sin dom anket til Lagmannsretten. Lagmannsretten tok ikke anken til følge. Lagmannsrettens kjennelse ble anket til Høyesterett men saken ble ikke tatt til følge.

Sameiet er ikke belastet for noen kostnader i behandlingen av ankene til Lagmannsretten og Høyesterett da styret har vært selvprosederende. Disse sakene har krevd mye ressurser av styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at felleskostnader ble økt med 10 % fra og med 1.03.2023 og det ble ikke lagt inn i budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader for drift og vedlikehold enn antatt. Det skyldes først og fremst rengjøring av tak og fasade og utbedring av lekkasje på tak. Det er utført vedlikeholdsspyling av leiligheter og gjennomspyling av bunnledninger. Callinganlegg er oppgradert og adgangskontroll/nøkkelbrikker er oppdatert til online. Dette var ikke budsjettert men var nødvendige tiltak i sameiet.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 739 757.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 Motzfeldtsgate 21-23 Sameie.

Lån
Motzfeldtsgate 21-23 Sameie har lån i Obos-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.
(«Tillegg energi» er slått sammen med ordinære felleskostnader fra 01.01.2024.)

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: IW2X-MOH6Q-C1EF3-8SE08-UV07T-ISAK7

BDO

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IW2X-MOH6Q-C1EF3-8SE08-UV07T-ISAK7

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 883 606 450 MVA
Side 2 av 2
Vedlegg 1 - Årsregnskap 21-23 Sameie 2023.2024.pdf

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-29 15:14:48 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IWJ2X-MOH6Q-C1EF3-BE0I8-UV07T-I5AK7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 135 320	4 578 084	4 872 000	5 235 000
Ladeinntekter EL-bil		2 986	909	1 000	3 000
Andre inntekter	3	137 947	164 481	135 000	138 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 276 253**	**4 743 474**	**5 008 000**	**5 376 500**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-23 970	-23 970
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-16 225	-12 172	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-162 795	-156 513	-162 800	-172 562
Konsulenthonorar	7	-28 844	-171 646	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 098 993	-3 317 101	-305 000	-261 500
Forsikringer		-315 820	-288 505	-317 500	-347 000
Kommunale avgifter	9	-1 029 485	-868 384	-1 029 750	-1 184 834
Ladekostnader EL-bil		-3 525	-3 231	-3 600	-3 500
Energi/fyring	10	-733 138	-823 214	-1 075 000	-825 000
TV-anlegg/bredbånd		-225 873	-257 392	-197 000	-224 640
Andre driftskostnader	11	-453 241	-526 119	-506 300	-526 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 261 909**	**-6 618 248**	**-3 812 920**	**-3 761 706**
DRIFTSRESULTAT		**1 014 344**	**-1 874 774**	**1 195 080**	**1 614 794**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	32 824	6 065	1 500	6 000
Finanskostnader	13	-537 040	-296 058	-486 000	-566 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-504 216**	**-289 993**	**-484 500**	**-560 000**
ÅRSRESULTAT		**510 128**	**-2 164 766**	**710 580**	**1 054 794**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 164 766		
Reduksjon udekket tap		510 128	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	337 852	337 852
SUM ANLEGGSMIDLER		**337 852**	**337 852**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 286	29 423
Forskuddsbetalte kostnader		24 800	27 329
Driftskonto OBOS-banken		184 716	109 139
Sparekonto OBOS-banken		1 004 129	1 613 932
SUM OMLØPSMIDLER		**1 230 931**	**1 779 824**
SUM EIENDELER		**1 568 783**	**2 117 676**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-7 165 191	-7 675 319
SUM EGENKAPITAL		**-7 165 191**	**-7 675 319**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 193 698	8 868 591
Annen langsiktig gjeld	17	49 102	49 102
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 242 800**	**8 917 693**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		139 565	131 073
Leverandørgjeld		244 226	656 396
Påløpte renter		51 330	2 600
Påløpte avdrag		56 053	0
Annen kortsiktig gjeld		0	85 233
SUM KORTSIKTIG GJELD		**491 174**	**875 302**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 568 783**	**2 117 676**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2024
Styret i Boligsameiet Motzfeldtsgate 21-23

Bjørn Lindberget/s/ Christiane Morrison/s/ Carl-Fredrik Tørud/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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	3 895 348
Midl. tillegg energi	699 792
Garasjeleie	279 600
Kabel-TV	196 680
Ekstra kjellerbod	72 000
Forretningslokale	27 000
Bodleie	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 174 020**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-27 000
Garasje	-11 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 135 320**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjer	75 000
Lokale-/lagerleie	60 000
Regnskapskorrigeringer	72
Nettinnbetalinger	2 875

SUM ANDRE INNTEKTER	**137 947**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 970**

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 2022/2023, og er på kr 170 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 225.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-9 375
Tilleggstjenester, OBOS Prosjekt AS	-10 335
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 134
SUM KONSULENTHONORAR	**-28 844**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

GS Vindupuss og Renhold, rengjøre tak og fasade	-273 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-273 125**
Drift/vedlikehold bygninger	-478 627
Drift/vedlikehold VVS	-117 775
Drift/vedlikehold elektro	-38 701
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 688
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 264
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 219
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 500
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-33 505
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 043
Kostnader dugnader	-2 545
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 098 993**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-574 645
Renovasjonsavgift	-454 839
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 029 485**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-143 628
Fjernvarme	-589 510
SUM ENERGI / FYRING	**-733 138**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-9 844
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 317
Diverse leiekostnader/leasing	-16 036
Vaktmestertjenester	-131 389
Vakthold	-151 636
Renhold ved firmaer	-120 014
Andre fremmede tjenester	-2 517
Trykksaker	-255
Andre kontorkostnader	360
Porto	-262
Kontingenter	-3 400
Bankgebyr	-4 387
Velferdskostnader	-543
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-453 241**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 589
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 197
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 038
SUM FINANSINNTEKTER	**32 824**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-291 882
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-46 074
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-198 934
Renter på leverandørgjeld	-150
SUM FINANSKOSTNADER	**-537 040**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 1996	337 852	
		337 852
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**337 852**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2017	-6 833 027	
Nedbetalt tidligere	1 974 297	
Nedbetalt i år	431 857	
		-4 426 873
OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere	326 507	
Nedbetalt i år	96 709	
		-676 784
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-3 300 000	
Nedbetalt tidligere	63 632	
Nedbetalt i år	146 327	
		-3 090 041
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 193 698**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-41 602
Depositum lokaler	-7 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-49 102**

Annen informasjon om sameiet
Vaktmestertjeneste

Sameiets vaktmestertjenester levers av Gamle Oslo Servicesentral AS. Vaktmesteren ser til eiendommen to ganger per uke, og utfører i tillegg diverse arbeid på oppdrag fra styret

Parkering

Selskapet har 45 garasjeplasser til utleie. Leie av garasje koster kr 600,- per måned. Og kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Dersom selger har garasjeplass, må han selv si opp leieforholdet til garasjeansvarlig, så fremt ikke kjøper ønsker å overta plassen. Spørsmål vedrørende garasjen kan rettes til den som står oppført som garasjeansvarlig, eller på styrets e-postadresse motzfeldtsgt21-23@styrerommet.net

Nøkler/skilt

Systemnøkler til porten og oppgangsdørene, søppelrommene, garasjen og andre fellesrom kan kjøpes hos Oslo Lås og Nøkkelfix i Jens Bjelkes gate 37, mot en nøkkelrekvisisjon som utstedes av styret. Nøkler til strømmålerskapene i hver etasje kan kjøpes uten rekvisisjon

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYGG SKADEFORSIKRING med polisenummer 6653322. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000 - 10 000,-, avhengig av type skade.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Bredbåndtjenester
Telia er sameiets leverandør av bredbåndstjenester.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Sameiet får levert elektrisk kraft fra Fjordkraft.

Fjernvarme
Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016	Nytt aggregat til sentralvifte instalert	
2015 - 2015	Skifte av yttertak	
2012	Utskifting av vinduer og balkongvinduer.	

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24
Selskapsnummer: 5197 **Selskapsnavn:** Motzfeldtsgate 21-23 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Motzfeldtsgate 21-23 Sameie

Møtedato: 15. mai 2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Kafe Saba, Hollendergata 10

Til stede: 9 seksjonseiere, ingen representert ved fullmakt, totalt 9 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Kenneth Dokken.

Møtet ble åpnet av Bjørn Lindberget.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Jan Kenneth Dokken foreslått.
   Vedtak: Valgt.

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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Jan Kenneth Dokken foreslått. Som protokollvitne ble Sofie Tangen Syvertsen foreslått.
   Vedtak: Valgt.

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

---

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

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

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

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 170 000.
   Vedtak: Vedtatt.

---

7. **Behandling av innkomne forslag og saker**
   Skillevegg og tak på markterrasse

   Fremsatt av styret
   Saksframstilling:
   Seksjon H0101 i nr 23 har på eget initiativ satt opp skillevegg med tak på markterasse. Tiltaket er ikke søkt om til styret. Etter styrets vurdering skulle dette tiltaket vært forelagt årsmøtet til behandling og avstemmer med 2/3 flertall. Dette skyldes at tiltaket kan skape presedens og det er viktig å avklare vedlikeholdsansvaret samt vurdere om tiltaket kan være til ulempe for naboer.

   Etter styrets vurdering er skillevegg og tak oppført med en robust løsning og med et uttrykk som passer godt inn i omgivelsene. Høyden på taket burde vært noe senket for å unngå at uvedkommende kan få tilgang til overliggende balkong/leilighet.

   Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner oppsatt skillevegg og tak, men at høyden på taket reduseres. Hvis andre seksjonseiere ønsker en slik løsning må det velges samme robust løsning og uttrykk som seksjonseier H0101 har valgt. Eventuelle tiltak må uansett legges frem for styret til behandling
   Forslag 1. For eller imot slik forslaget er presentert.
   Vedtak. Enstemmig vedtatt, for.
   Forslag 2. For eller imot, skal taket stå som det er oppført
   Vedtak: Enstemmig vedtatt, for.

---

8. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 2 år, ble Bjørn Lindberget foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlem for 2 år, ble Christiane Morrison foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Som styremedlem for 2 år, ble Carl-Fredrik Tørud foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 19:55. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Jan Kenneth Dokken /s/

Fører av protokollen
Navn: Jan Kenneth Dokken /s/

Protokollvitne
Navn: Sofie Tangen Syvertsen /s/

VEDTEKTER BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

ORGANISASJONSNUMMER: 983 561 004

Vedtektnummer	Vedtatt årsmøte 10. september 2020
§ 1. Eiendommen - formål	Boligsameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 229 bnr. 91 i Oslo med påstående bygninger. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.
§ 2 Organisering av sameiet	Sameiet består av 110 seksjoner, 109 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Garasjeseksjonen disponeres av styret som leier ut garasjeplasser. En garasjeplass disponeres av den som leier denne til parkering av bil eller annet motorkjøretøy. Garasjeplass kan kun leies ut til sameiere. Fremleie er ikke tillatt. Hvis ledig kapasitet, kan styret leie ut til eksterne til markedspris. Sameiet v/styret gis adgang til kontroll av fellesarealer ved bruk av overvåkningsutstyr som kamera eller lignende. En slik kontroll kan kun foretas for å hindre hærverk, tyveri e.l.
§ 3 Rettslig råderett	Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Hver seksjon disponerer en bod som følger seksjonen ved salg. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.. Framleie av seksjoner skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Ved framleie av seksjon skal det straks sendes melding til styret for registrering av leietaker.
§ 4 Rett til bruk	Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet inklusiv tilhørende bod, samt rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til. Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Dette gjelder særlig ved bruk av balkong. Fellesareal er underlagt styrets nærmere bestemmelser. Sameieren, beboere av bruksenheten og eventuelle besøkende plikter å følge husordensregler og vedtekter. Sameieren er innforstått med at brudd på denne bestemmelsen anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet og kan bli å betrakte som mislighold (jf. vedtektene § 9). Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 andre ledd.
§ 5. Husordensregler	Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Slike husordensregler kan endres eller gis tilføyelser av styret under forutsetning av at de tas opp til avgjørelse på førstkommende årsmøte.
§ 6. Bygningsmessige arbeider	Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, fasadekledning o.l. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

Vedtatt i sameiermøte 22. mars 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Sist endret på sameiermøtet 13.04.05.
Sist endret på sameiermøtet 28.04.09.
Sist endret på årsmøte 10.09.2020

VEDTEKTER BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

ORGANISASJONSNUMMER: 983 561 004

	Styret kan gi dispensasjon dersom det er tungtveiende grunner til dette. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse. Ledning, rør og andre nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kostnadene dekkes av sameieren
§ 7. Felleskostnader, forsikring og skade	Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Der særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Inkludert i felleskostnadene er huseierforsikring som tegnes av sameiet på vegne av alle sameiere. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet. Den enkelte sameier er ansvarlig for forsikring av sitt innbo og bygningsmessige innredninger
§ 8. Vedlikehold	Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne, jf. eierseksjonsloven § 32 Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk, som bod. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar, jf. eierseksjonsloven § 33 Ved manglende indre eller ytre vedlikehold hos sameier, kan styret med 3 måneders varsel la dette bli utført for sameiers regning
§ 9. Mislighold, pålegg om salg og krav om fravikelse	Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39. Manglende innbetaling av fellesutgifter anses som vesentlig mislighold dersom slik innbetaling ikke skjer etter skriftlig varsel om 14 dagers frist. Det skal framgå av varslet hva fortsatt manglende betaling kan resultere i

Vedtatt i sameiermøte 22. mars 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Sist endret på sameiermøtet 13.04.05.
Sist endret på sameiermøtet 28.04.09.
Sist endret på årsmøte 10.09.2020

VEDTEKTER BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

ORGANISASJONSNUMMER: 983 561 004

§ 10. Styret	Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer. Varamedlemmer velges etter behov. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer, fortrinnsvis sameiere som bor i sameiet eller deres ektefelle/samboer. Både styreleder og styremedlemmer velges for 2 år om gangen. Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller en nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura. Et styremedlem som selger sin bruksenhet må tre ut av styret
§ 11. Årsmøtet	Sameiets øverste myndighet utøves avårsmøtet . Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøteskal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle: • styrets årsberetning • styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning • godtgjørelse til påtroppende styre • valg av styreleder for to år av gangen • valg av to nye styremedlemmer for to år av gangen I årsmøtet har hver seksjon én stemme, jf. eierseksjonsloven § 52. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og de vedtak som fattes av årsmøtet. Alle vedtak treffes med alminnelig flertall dersom ikke andre bestemmelser eller lover sier noe annet. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende
§ 12. Forretningsfører	Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

Vedtatt i sameiermøte 22. mars 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Sist endret på sameiermøtet 13.04.05.
Sist endret på sameiermøtet 28.04.09.
Sist endret på årsmøte 10.09.2020

VEDTEKTER BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

ORGANISASJONSNUMMER: 983 561 004

§ 13. Mindretallsvern	Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.
§ 14. Endringer i vedtektene	Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer med mindre lov om eierseksjoner stiller strengere krav
§ 15. Generelle plikter	Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringer, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt husordensregler fastsatt av årsmøtet. Ved eierskifte skal den nye sameieren gjøres kjent med vedtekter og husordensregler senest ved overdragelse av seksjonen
§ 16. Forståelse av vedtektene	Vedtektene er utarbeidet med intensjon om at tvister skal unngås og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke kan løses i minnelighet gjennom forhandlinger, skal denne avgjøres ved voldgift etter lov om voldgift, med mindre det er enighet om voldgift på annen måte

Vedtatt i sameiermøte 22. mars 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Sist endret på sameiermøtet 13.04.05.
Sist endret på sameiermøtet 28.04.09.
Sist endret på årsmøte 10.09.2020

Husordensregler for boligsameiet Motzfeldtsgt. 21-23

Vedtatt på årsmøte 10. september 2020

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn

Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealer samt regler for hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal oppføre seg.

Husordensreglene er til for å fremme miljø og trivsel i sameiet. De skal være til hjelp og skape motivasjon for å utvise respekt og ansvarsfølelse overfor gjeldende reglement og det ansvaret som er pålagt det til enhver tid sittende styre.

I tillegg til sameiets vedtekter og disse husordensreglene vises det til den til enhver tid gjeldende lov om eiendomsseksjonering og andre lovbestemmelser som kan anvendes.

1. Låsing av porter og inngangsdører

Alle beboere plikter å påse at felles inngangsdører og porter til enhver tid er låst. Dette inkluderer garasjeport og dører til fellesrom. Alle plikter å avvise uvedkommende som oppholder seg på eiendommen.

2. Plassering av gjenstander på fellesområder

Gårdsplass, inngangsparti, trappeoppganger, trapperepos, korridor og felles kjellerrom/boder må ikke opptas med gjenstander som tilhører beboere, så som kasser, hagemøbler, sportsartikler, innbo, bildekk osv. Hvis det blir hensatt slike ting på forannevnte områder, vil disse bli fjernet uten at sameiet påtar seg noe ansvar overfor den som eier gjenstanden.

Sykler, sparkstøttinger, barnevogner og andre ikke-motoriserte fremkomstmidler må plasseres i sykkel-/sportsboder som er avmerket til formålet eller etter styrets anvisning.

Mislighold av denne bestemmelsen kan medføre bøteleggelse begrenset til kr. 5000.

3. Bruk av fellesområder

Det skal ikke forekomme lufting eller tørking av klær, tepper eller madrasser på fellesområdene.

Lufting av hunder eller andre husdyr er forbudt på gårdsplassen. Husdyr skal holdes under kontroll ved bruk av bånd, bur eller lignende. Den som eier eller passer dyret er ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for personer, andre dyr eller eiendom.

Det er kun lov å bruke trehjulssykler på sameiets fellesområde.

Røyking er forbudt i trappeoppganger, korridorer, heiser og andre innvendige fellesområder.

Ballspill skal aldri forgå på grøntområdene og uansett ikke etter kl. 20.00.

Barn under 5 år skal alltid være i følge med voksne utendørs. Ingen barn skal ikke oppholde seg utendørs etter kl. 22.00. Barn under 12 år skal mellom kl. 20.00 og kl. 22.00 være i følge med voksne.

Husordensregler for boligsameiet Motzfeldtsgt. 21-23

Trapper, oppganger og korridorer er ikke lekeplass eller oppholdssted for barn.

4. Søppel

Søppel skal kastes i containere som står i søppelrom og ikke settes i ganger og heiser. Søppel skal sorteres før det kastes og skal kastes i riktig container. Søppelkasser som står på fellesområdene skal ikke benyttes til husholdningsavfall, men kun benyttes til kasting av mindre ting som papir, sigarettstumper og lignende. Alle beboere plikter å følge eventuelle instrukser som måtte bli satt opp i søppelrom og/eller på oppslagstavle av styret eller de som er ansvarlige for bortkjøring av søppel. Det er forbudt å kaste søppel brakt inn utenfra i sameiets søppelcontainere. Alle plikter å holde orden i søppelrommet.

Det er forbudt å kaste søppel på andres balkong.

Det er forbudt å sette fra seg gjenstander og søppel i sameiets fellesarealer. I tilfeller hvor dette ikke overholdes, vil vaktmester kontaktes for å fjerne søppelet/gjenstandene. Regningen vil sendes til juridisk eier av seksjonen.

Enhver har plikt til å ta hånd om sitt private søppel/inventar.

Mislighold av denne bestemmelsen kan medføre bøteleggelse begrenset til kr 5000.

5. Orden på seksjonenes plattinger/balkong

Seksjoner med plattinger og balkonger som har innsyn fra bakkenivå plikter å holde disse ryddige og i orden.

6. Generelt om støy/lydnivå

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være generell nattero i sameiet. Mellom disse tidspunktene skal man tilpasse musikk, egen sang og traktering av instrument slik at det ikke er til sjenanse for andre. Gi beskjed med oppslag og konferer gjerne med styret dersom det unntaksvis er ønskelig å arrangere selskapeligheter som kan komme i strid med denne regelen. Høyttalere skal innstilles slik at lydnivået ikke sjenerer naboene.

Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

7. Støyende arbeid

Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 på hverdager og mellom kl.10.00 og kl. 20.00 på lørdager og dager før helligdager. På søn- og helligdager må det gis spesiell tillatelse av styret før utførelse av alt støyende arbeid.

8. Opphold på balkong og fellesområder

Unødvendig støy, sang eller spilling på balkonger og fellesområder er forbudt etter kl.

23.00. Opphold på balkong skal ikke være forulempende eller til sjenanse for naboer i egen gård eller omkringliggende eiendommer.

Etter avtale med styret, og i henhold til de instrukser som gis, kan beboerne låne utstyr for å benytte utendørsgrillen. Utendørs grilling skal kun utføres av voksne personer.

Av hensyn til brannfaren er det ikke tillatt med bruk av kullgrill i sameiet.

Det er adgang til å bruke gassgrill eller elektrisk grill så lenge denne bruken skjer kontrollert og uten sjenanse og fare for omgivelsene.

9. Vann og avløp

Alle rom, også fellesrom, må ha så mye varme i vinterhalvåret at ikke vann og kloakkrør fryser. Det er ikke tillatt å kaste fremmedelementer så som strømpebukser, sanitetsbind, bleier o.l. i toalettskålen.

Matrester og fett (som frityrolje, stekeolje o.l.) skal ikke helles ut i vask eller toalett, men må kastes som avfall.

10. Parkering av motoriserte kjøretøy

Utenom garasjeplassene har ikke sameiet parkerings-/oppstillingsplasser for motoriserte kjøretøyer. Ingen kjøretøy tillates oppstilt på gårdsplass eller gangveier.

Det tillates ingen parkering utenom oppmerkede plasser i garasjeanlegget.

Overtredelse av disse bestemmelsene medfører borttauing på eiers regning.

Parkering av motoriserte kjøretøy og bruk av garasjen
Det er kun anledning til å parkere biler som har gyldig registreringsskilt. Biler som har utenlandsk registrering, eller prøveskilter må legge kontaktinformasjon i frontrute. Det samme gjelder for biler uten registreringsskilt. Det er ikke tillatt å bruke garasjeplass til annet enn parkering. For midlertidig behov forlagring av andre gjenstander må det hentes inn tillatelse fra styret.

11. Ventilasjon

Leilighetene er utstyrt med sentralmekanisk avtrekksventilasjon. Dette betyr at brukt luft blir skiftet ut med ny luft under forutsetning av at ventiler over vinduer holdes åpne. All lufting ved matlaging skal skje gjennom avtrekkssystemet eller gjennom vinduer ut i friluft, aldri ut i felles korridor/gang.

Det er forbudt å installere elektriske avtrekksvifter da disse ødelegger for det sentrale avtrekkssystemet.

Husordensregler for boligsameiet Motzfeldtsgt. 21-23

12. Klager

Klager på overtredelser av husordensreglene skal være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget for klagen skjedde (dato og klokkeslett). Klagen oversendes skriftlig til styret. Anonyme eller usignerte klager blir ikke behandlet.

13. Supplerende husordensregler

Styret kan til enhver tid gjøre tilføyelser eller endringer til gjeldende husordensregler. Dette bekjentgjøres enten ved sirkulære eller oppslag og bringes til behandling på neste sameiermøte.

14. Erstatningsplikt

Sameier/beboer er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Beboeren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom (jf. Husleielovens paragrafer 20 og 21).

15. Generelt vedlikehold og ansvar

Eierne skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om

innsekter og skadedyr plikter eieren straks å melde fra skriftlig til sameiet. Seksjonseierne står selv ansvarlige for alle utgifter i forbindelse med skadedyr i henhold til § 8 vedrørende vedlikeholdsplikten.

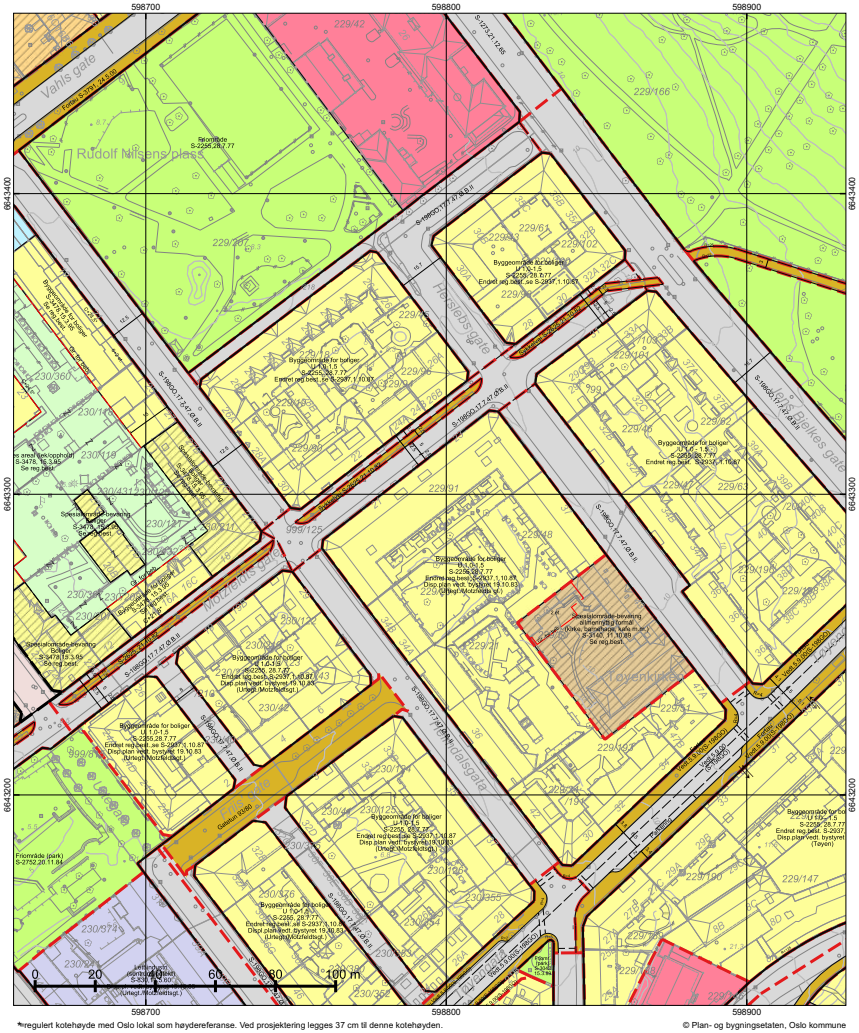
Hver enkelt eier plikter å påse at nødvendig antall brannslukkingsapparater/brannslanger og røykvarslere finnes i boligen. Eieren plikter også å påse at det utføres funksjonskontroll på egnerøykvarslere minst én gang pr. år.

16. Merking av postkasser med postkasseskilt

Alle seksjonseiere og beboere plikter å benytte riktig postkasseskilt for sine postkasser. Skiltet skal være tilpasset modellen “Norgeskassen”. Skiltet skal være tilpasset styrets mal. Skilt som ikke tilfredsstiller den standarden fjernes. Ingen ting annet enn postekasseskilt skal monteres på postkassene. Dersom lim, tusj eller annet skader postkassens lakk eller annet, vil eieren bli fakturert for reparasjonen av dette

Endret på sameiermøte 04.04.2006
Endret på sameiermøte 28.04.2009
Endret på sameiermøte 16.04.2015
Endret på sameiermøte 19.04.2018
Endret på sameiermøte 11.04.2019
Endret på sameiermøte 10.09.2020
Endret på sameiermøte 23.04.2021

BESKYTTET



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 2014 - Gatetun
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- RbBevaringGrense
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Innløsning/utkjøring

Oslo

Dato: 04.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

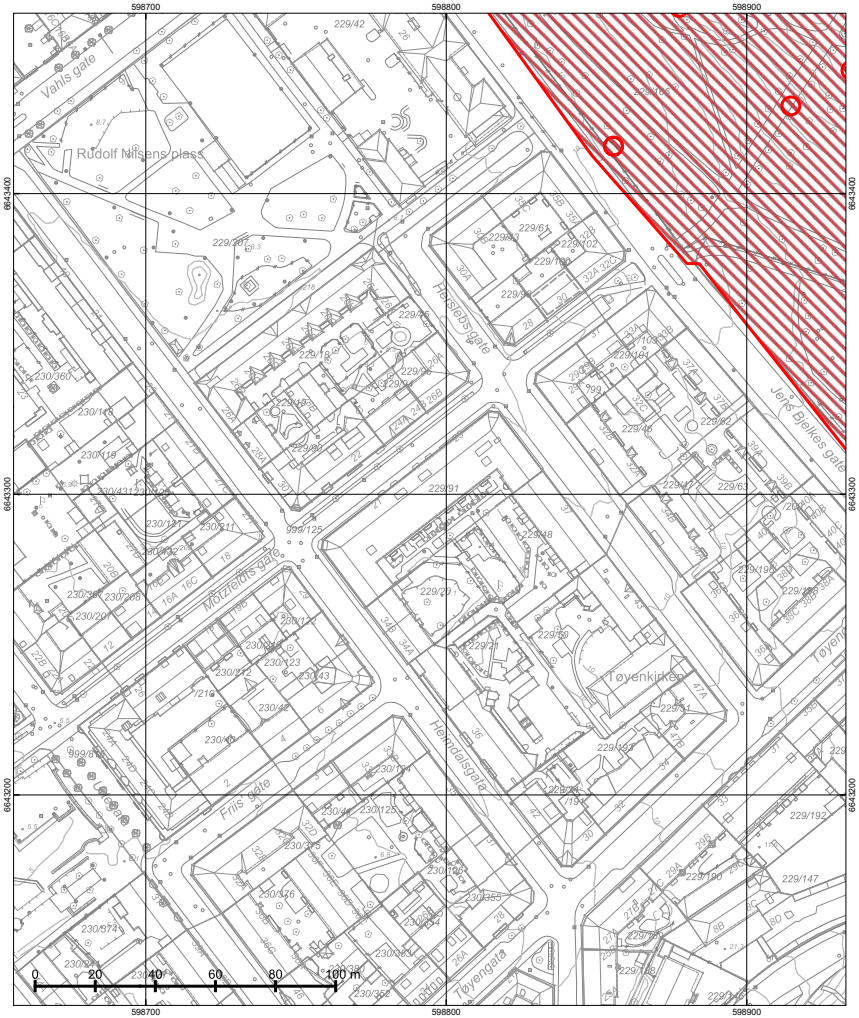
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138062/ 86504941
Deres ref.: 41245/ KAFR@MSNOP
Adresse: MOTZFELDTS GATE 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/91

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

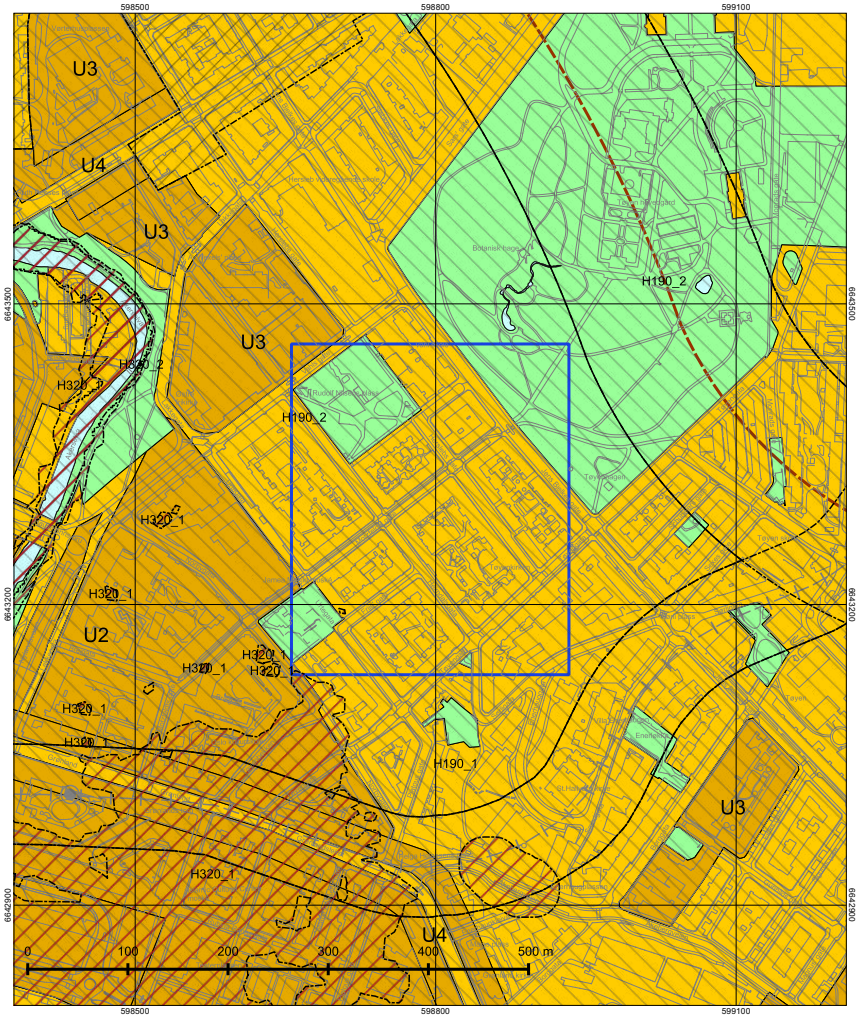
Dato: 04.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138062/ 86504941
Deres ref.: 41245/ KAFR@MSNOP
Adresse: MOTZFELDTS GATE 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/91

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138062/86504941
Deres ref.: 41245/ KAFR@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

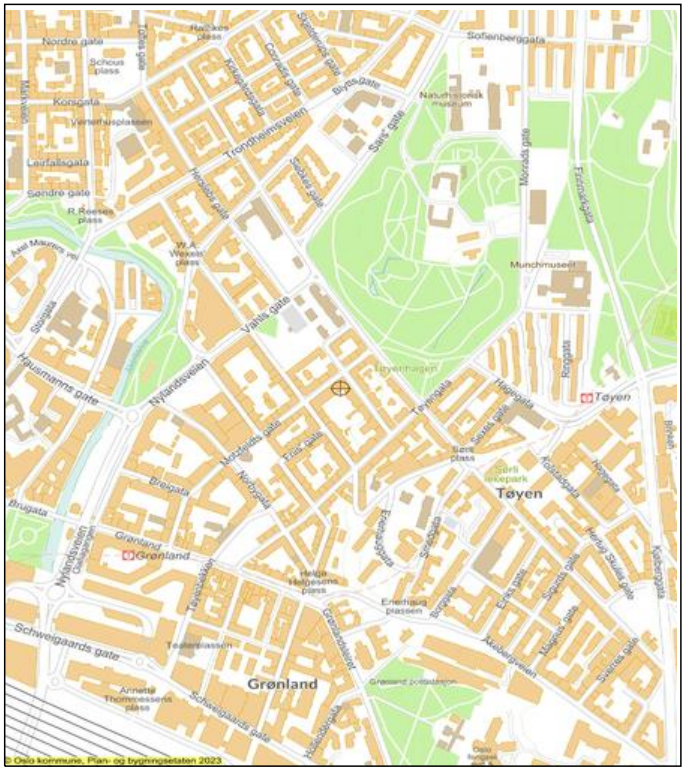
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Motzfeldts gate 23 **Bydel :** GAMLE OSLO

Gnr bnr : 229 / 91 **Skolekrets (2020/2021):** Vahl



Dato: 04.02.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

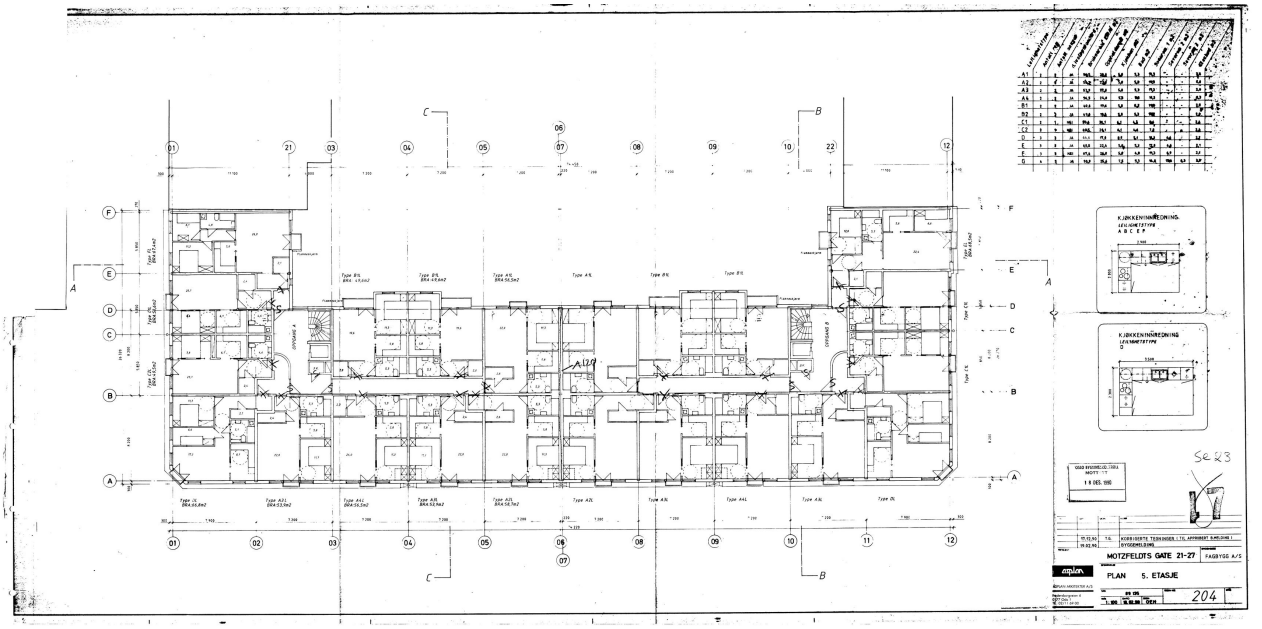
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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


MOTZFELDTS GATE 21-27
PLAN 5. ETASJE
204

HJELPEMIDDEL

199000350 Blankett nr. 88-4025

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ✳ ☒ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ✳ ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

✳ Sakens dokumenter forteller at tiltaket er utført.

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Fagbygg A/S
Strømsveien 323

1081 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531	900100591	93/4470
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	5. februar 1993

Arbeidssted : 229/0091 Motzfeldts gate 21-27
Byggherre : Fagbygg A/S, Strømsveien 323, 1081 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

Ny frist 01.07.93.
13/5-93

MELDING OM GJENSTÅENDE ARBEIDER

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.05.93. Ansvarshavendes skriftlige melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

V1. Innreguleringsrapport som viser at ventilasjonsanlegget tilfredstiller de prosjekterte ytelser må innsendes.

V2. Heis som skal kunne benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede må få montert håndløper på den side som betjeningspanelet er plassert.

3. Service- og vedlikeholdsavtale fra godkjent firma for brannalarmanlegg, markeringslys og ledelys må innsendes.

4. Rømningsdører fra garasje må kunne åpnes uten bruk av løs nøkkel.

V5. Brannsluse mellom garasje og trapperom må ventileres i h.h. til byggeforskriftene med veiledning kap. 34:432. Se brev av 20/12-94, hvor det bekreftes at garasjen har underlyft.

V6. Korr. plantegning av loftsetg. som er i samsvar med det utførte må innsendes i 2 eksemplarer for godkjennelse.

7. Klesboder i leilighetene mangler tilfredstillende ventilasjon.

8. Rør- og kanalgjennomføringer etc. som bryter gjennom branncelle-begrensende bygningsdel, må utføres slik at bygningsdelens brannskillende funksjon opprettholdes og slik at det oppnås tilstrekkelig beskyttelse mot spredning av røyk.

9. Tavleromsvegger mot trapperom må utbedres i h.h. til byggeforskriftenes kap. 30:41.
Hullrom mellom dørkarm/vegg og dørterskel/gulv må dyttes med ubrennbart matriale og innlistes på begge sider, for å ivareta bygningsdelens krav til brannmotstand.

10. Det må påses at samtlige brannklassifiserte dører hvor det er krav til selvlukker virker tilfredstillende. Dvs. at dørblad slutter/lukker helt inntil dørkarm ved hjelp av selvlukkeren.

11. Balkongrekkverk må ikke ha bredere lysåpninger enn 10 cm.

12. Beregninger med tegninger (skisser) i 2 eksemplarer som viser innfestning av bakongrekkverk til bakongplate på "balkonggessims" må innsendes.

13. Trappetrinn foran terrassedører må anordnes og festes forsvarlig, på de steder hvor det er stor høydeforskjell mellom gulv overkant dørterskel.

14. Inngangsdører som skal kunne benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede må ikke ha større opptrinn enn 25 mm, event. utføres med "rampe" med maks helning 1:12.
Jfr. byggeforskriftene med veiledning kap. 23:2 og 43:221.

V15. Det må redegjøres for sikker vinduspussing av faste takvinduer.

16. Med henvisning til punkt 3.b. i brannvesenets ekspedisjonsdokument datert 10.05.90 vedr. A-30 vinduer i hjørner, er dette ikke ivaretatt. Ansvarshavendes redegjørelse om forholdet avventes.

Det bemerkes at det kun var få leiligheter som var tilgjenglig for befaring.

Det inngir ikke tillit at arbeidene meldes ferdig når dette ikke er tilfelle.

Ansvarshavende må påse at event. nye mangler som hindrer ferdigattest ikke dukker opp ved neste befaring.
Jfr. plan- og bygningslovens §99.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Kopi: Trond Syvertsen c/o Fagbygg A/S, P.b. 203 Leirdal, 1011 OSLO.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GK INNEKLIMA AS
Postboks 70 Bryn
0611 OSLO

Dato: 13.03.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201613391-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Anne Marthe Karlsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MOTZFELDTS GATE 23	Eiendom:	229/91/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23	Adresse:	Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	GK INNEKLIMA AS	Adresse:	Postboks 70 Bryn, 0611 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Motzfeldts gate 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for nytt aggregat på tak, mottatt 27.02.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201613391			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt			1/10
Fasade			1/11
Situasjonsplan		05.07.2016	5/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.03.2017 av:

Anne Marthe Karlsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO, motzfeldtsgt21-23@styrerommet.net

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Fagbygg A/S
Strømsveien 323

1081 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	Jnr. 90/0591	Pål J. Engebretsen	16.03.92

–

Gnr/bnr, adr.: 229/0091 Motzfeldts gate 21-27
Arbeidets art: Nybygg - Boligblokk
Byggherre....: Fagbygg A/S

Saken gjelder : **Midlertidig brukstillatelse.**

Det vises til ansvarshavendes søknad om brukstillatelse i brev av 17.02.92.

Med grunnlag i ansvarshavendes egenkontroll vil Plan- og bygnings-etaten i dette tilfelle ikke motsette seg at "oppgang 1" tas i bruk.

"Oppgang 2" tillates tatt i bruk når den er ferdig, og etter ansvarshavendes egen bestemmelse.

Vi ber om ansvarshavendes skriftlige og forpliktende erklæring når alle arbeider er ferdig, slik at det kan bli gitt ferdigattest. Jfr. plan og bygningslovens §99.

Henviser også i denne forbindelse til ansvarshavendes brev datert 05.03.92, vedrørende bygetillatelse.
Det kan bekreftes at byggetillatelse for hele arbeidet ble gitt 01.08.91. (Byggetillatelse datert 24.02.92, makuleres.)

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Kopi: Trond Syvertsen, c/o Fagbygg A/S, Postb. 203 Leirdal, 1011 OSLO.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0064/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Motzfeldts gate 23 0561 OSLO

Betegnelse: Gnr 229, bnr 91, snr 96 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no