NORDVIK

Motzfeldts gate 3B

2 soverom | 63 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Motzfeldts gate 3B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
60	Andre vedlegg
72	Vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026

Nøkkelinformasjon



Tiltalende 3-roms med solrik balkong + fransk balkong. Nytt kjøkken og gulv i 2026. Gjennomgående. Skjermet og sentral

Prisantydning	**5 350 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**5 552 653,-**
Fellesgjeld	**201 563,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 434,-**
BRA-i	**63 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1880**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Motzfeldts gate 3B - Klassisk, tiltalende og nyoppusset 3-roms i 3.etg med solrik, vestvendt balkong. Boligen ligger høyt i bygget, har store vindusflater og god takhøyde. Gjennomgående med rikelig lysinnslipp fra to kanter. Betydelig oppgradert i 2026 med blant annet nytt kjøkken, ny parkett og diverse elektrisk arbeid. Ny membran på bad i 2023.

Legg merke til:

- Høyt og fritt
- Gjennomgående
- Balkong + fransk balkong
- Nyoppusset i 2026
- God takhøyde (2,55 i stue)
- 2 gode soverom
- Bod
- Ingen dokumentavg.
- 1 min gange til T-bane

Attraktiv og sentral beliggenhet på Grønland, i et av Oslos mest spennende bydeler. Her har du umiddelbar nærhet til byens pulserende restaurant- og kulturliv, samtidig noen av Oslos flotteste parker og rekreasjonsområder rett utenfor døren.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm

Tyder






































Klipp



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0583/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Motzfeldts gate 3B, 0187 OSLO
Gnr 230, bnr 23 i Oslo kommune
Andelsnr 20 i Motzfeldts Gate 3 Borettslag, org.nr. 836164822

Selger
Mvt Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
5 350 000,- (Prisantydning)
201 563,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 551 563,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 552 653,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 562 153,- (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
1880

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, bad, to soverom og stue/kjøkken
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 0 kvm. Disponibel bod med ca 5 kvm gulvareal
Total BRA: 0 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Ekstern bod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 5 m².

Innhold
Entré, bad, to gode soverom hvorav det ene har fransk balkong og stue/kjøkken med utgang til balkong.

Leiligheten disponerer en bod med ca 5 kvm gulvareal.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Standard:
Leilighet med normal standard.

Bad:
Dokumentasjon våtrom:
Det er fremvist faktura og bildedokumentasjon fra rehabiliteringen av badet i 2023. Bildene viser deler av oppbyggingen av våtrommet, herunder membran og rørgjennomføringer. Det er ikke fremvist dokumentasjon som fullt ut oppfyller kravene i NS 3600:2025+AC:2026.
Vurdering: Dokumentasjonspunktet er vurdert i henhold til NS 3600:2025+AC:2026. Den fremlagte dokumentasjonen tilfredsstiller ikke fullt ut kravene angitt for TG 0/TG 1, og dokumentasjonspunktet er derfor vurdert til TG 2.
Årsak: Fullstendig dokumentasjon i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 er ikke fremvist.
Konsekvens: Mangelfull dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til utførelsen av våtrommets skjulte konstruksjoner og forventet levetid.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger:
Sluk i støpejern.
Vurdering: Det er registrert overflaterust i sluket. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til groptæring, gjennomrusting eller annen funksjonsreduserende korrosjon. Det er registrert mangelfull utførelse av det vanntette sjiktet rundt fordelerskapet. Membranen er ikke ført tett ut mot flisene, og det er synlig treverk rundt åpningen.
Årsak: Sluket har normal overflaterust som følge av alder og bruk. Rundt fordelerskapet er membranen ikke ført tett ut mot flisene, noe som innebærer en mangelfull utførelse av det vanntette sjiktet.
Konsekvens: Overflaterust kan over tid utvikle seg til groptæring, gjennomrusting og redusert funksjon dersom korrosjonen utvikler seg videre. Den mangelfulle utførelsen rundt fordelerskapet medfører økt risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen og føre til fuktskader.

Gulv i våtrom:
Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Synlig membran i sluket. Fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet. TG 1.

Vegger i våtrom:
Flislagte veggoverflater.
Vurdering: Enkelte skruehull.
Det er registrert svertesopp i silikonfugen ved servant. Silikonfugen anbefales skiftet for å opprettholde god hygiene og redusere risikoen for videre vekst av svertesopp.
Årsak: Svertesopp som følge av fuktbelastning og bruk over tid.
Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk karakter, men kan medføre behov for utskifting av silikonfugen for å opprettholde god hygiene og et tilfredsstillende vedlikeholdsnivå. TG 2.

Sanitærutstyr bad:
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, gulvstående klosett, og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering: Det er registrert svertesopp i silikonfugen ved servant. Silikonfugen anbefales skiftet for å opprettholde god hygiene og redusere risikoen for videre vekst av svertesopp. TG 1.

Fast inventar bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap Med glatte fronter. TG 1.

Hulltaking bad:
Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggen da bunnsvill var av stål.
Vurdering: Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggen, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. TG 0.

Elektriske anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Varmekabler i bad.
Vurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. -takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Vann- og avløpsrør:
Avløpsrør i støpejern og plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann til er montert i fordelerskap.
Vurdering: Frontdekselet på fordelerskapet har en mangelfull innfestingsløsning, noe som medfører at det ikke lar seg feste tilfredsstillende.
Drensrøret i fordeleskap stikker for langt opp.
Stoppekranene er noe tregbetjente.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak: Mangelfull innfesting av frontdekselet.
Mangelfull utførelse av drensrøret.
Normal aldring og begrenset bruk av stoppekranene over tid.
Konsekvens: Frontdekselet kan løsne eller gi redusert beskyttelse av fordelerskapet. Mangelfull avkorting av drensrøret kan redusere avrenningen ved en eventuell lekkasje. Tregbetjente stoppekraner kan være vanskeligere å betjene ved behov for rask avstenging av

vannet og kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting dersom funksjonen forverres.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventil i vindu i ett soverom.
Mekanisk avtrekk med ventil i bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Ventilator i kjøkken med avtrekk
Vurdering: Det mangler friskluftsventiler/spalteventiler i stue/kjøkken og ett soverom. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Årsak: Manglende etablering av friskluftventiler i oppholdsrom.
Konsekvens: Manglende frisklufttilførsel kan medføre redusert luftkvalitet, dårligere luftsirkulasjon.

Balkong:
Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra stue/ kjøkken, ca.6 m².
Plater på dekke og rekkverk i metallkonstruksjon kledd med plater.
Rekkverkshøyden er målt til 112 cm

Fransk balkong i tilknytting til soverom.
Rekkverk i metallkonstruksjon kledd med plater.
Rekkverkshøyden er målt til 120 cm

Vurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG 1.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass. Datomerking i glassene er noe utydelig, og produksjonsår kunne derfor ikke fastslås. TG 1.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
To balkongdører med tolags isolerglass. Datomerking i glassene er noe utydelig, og produksjonsår kunne derfor ikke fastslås.
Vurdering: Enkelte merker og riper i dører. TG 1 er gitt etter en hlehetsvurdering.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Backsplach på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er montert. TG 1.

Hvitevarer kjøkken:
Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Ventilator.
Vurdering: Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering.

Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden. TG IU.

Etasjeskille:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i entre, stue/kjøkken og soverom.
Vurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 62 mm i ett soverom Høydeforskjell på gulvet på mer enn 25 mm mellom rom, mer enn 15 mm over en lengde på 2 m og mer enn 30 mm på hele gulvets lengde, skal gis tilstandsgrad 2. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.
Årsak: Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens: Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Gulvoverflater:
Enstavs parkett. TG 1.

Veggoverflater:
Strietapet. TG 1.

Himlingsoverflater:
Sparklet og malte plater. Himlingshøyde målt under befaringen 2.55 m i stue/ kjøkken. TG 1.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører. TG 1.

Andre forhold uten tilstandsvurdering:
Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.
Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår. Før 1949- Ofte svært mye dårligere enn boliger bygget etter 1997.

Lovlighet:
Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. Det foreligger ferdigattest datert 06.11.2009 for ombygging og bruksendring til leiligheter.

Dokumentasjon:
Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- FDV-dokumentasjon på kjøkken.
- Faktura og bildedokumentasjon vedrørende ny membran og fliser i bad.
- Faktura for branntetting av rørgjennomføringer.

Radon:
Leiligheten ligger i byggets 3 .etasje.

Vurdering: Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "særlig høy" aktsomhet for radon. Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften.

Brannskille:
Brannskille mellom boliger og fellesarealer.
Vurdering: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
2023:
- Ny membran og fliser i bad.

2026
- Ny kjøkkeninnredning
- Lagt ny parkett.
- Diverse elektriske arbeid.

Sammendrag selgers egenerklæring
Det er ikke utarbeidet egenerklæring i forbindelse med salget, da selger er profesjonell.

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

Byggemåte
Andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller. Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong og fransk balkong.

Bygningen er oppført i 1875, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Eiendommen er senere ombygget og bruksendret til leiligheter. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i naturstein/murverk.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.

Ifølge vedlagte tilstandsrapport.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Leiligheten har vært leid ut de seneste årene og selger har ikke kjennskap til årlig strømforbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 434,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/Internett, betjening andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring og energi fellesarealer, diverse honorarer, forretningsførsel, kommunale avgifter, normalt drift og vedlikehold, m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader kr. 4 095,-
TV/bredbånd (Telia) kr. 348,-
Kapitalkostnader (renter) kr. 991,-
Totalt estimert per mnd kr. 5 434,-

Felleskostnadene er stipulert ut fra budsjett. Disse vil kunne øke som følge av generelle kostnadsøkninger og i tilfelle borettslaget senere vedtar å inkludere ytterligere tjenester i budsjettet.

Andre utgifter
Det må forventes å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 5 434,- per mnd.

I tillegg kommer strømkostnader, innboforsikring og evt. alarm.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 509 054,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 036 217,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telia.

Borettslaget

Om borettslaget
Motzfeldts gate 3 borettslag med adresse Motzfeldts gate 3 A og B er en bygård i mur, med 27 leiligheter fordelt på fire etasjer pluss loft. Kjeller inneholder boder. Bygget ble oppført i perioden 1875-1880, og ble totalrenovert i 2000-2001. Bygget ligger på hjørnet av Motzfeldts gate og Breigata, med inngang fra Motzfeldts gate. Det er to oppganger (A og B). Alle leilighetene over 1. etasje har enten balkong eller takterrasse. Det er også en felles, skjermet bakgård.

Det er en stor bod/gammel garasje som er tiltenkt felles sykkelparkering, med muligheter til å låse.

Det er tegnet felles bygsningsforsikring med If. Det vurderes løpende å innhente tilbud på bedre forsikringstilbud.

Alle boligandelene eies av borettslaget. Revisor for borettslaget er BDO. Andelseier har eksklusiv bruksrett til én leilighet/andel og tilhørende fellesarealer i bygget som utgjør sameiet og borettslaget. Kjøpere er forpliktet til å rette seg etter fastsatte vedtekter borettslaget. Selger står fritt til å gjøre endringer og tilpasninger i Borettslagets vedtekter.

Borettslaget er nylig opprettet. Borettslaget er stiftet av selger som per i dag eier alle andeler i borettslaget. Alle leilighetene i bygget har vært leid ut av selger, som nå skal selge alle leilighetene i bygget. Det må påregnes noe tid inntil alle andelene er solgt til andelshavere, og alle eksisterende leieforhold avviklet. Kjøper vil bli andelseier i et nytt borettslag, og et nytt styre vil etableres. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. (Dog slik at det gjelder særskilte unntak i vedtekter og borettslagsloven, slik at blant annet stifteren kan eie andeler inntil de er solgt.)

Selger vil være forretningsfører frem til en enhet er overtatt. Deretter overtar OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Kjøper aksepterer at selger utgjør styret i borettslaget frem til alle andeler er solgt. Dette slik at selger har oppfølgingsansvaret frem til alle andelene er solgt. Selger vil etter gjennomført salg påse at det blir innkalt til et konstituerende møte/generalforsamling, og at det i møtet velges et styre i Borettslaget.

Stifteren/selger av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Kjøpere må påregne utleievirksomhet av usolgte andeler.

Det gjøres oppmerksom på at gården er fra 1875 og at det generelt i eldre gårder må påregnes fremtidige utbedringer som kan påvirke borettslagets vedlikeholdsbudsjett. Dette vil igjen kunne føre til økte felleskostnader.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 201 563,-pr. 01.08.2026

Det er innhentet tilbud om lånefinansiering fra OBOS-banken, med følgende:

Lånebeløp kr. 4 300 000,-
Annuitetslån
Nominell rente 5,74 %
Startdato 01.09.2026
Første forfall 30.09.2026
Nedbetalingstid: 40 år
Innfrielsesår: 2066
Avdragsfrihet: 3 år.
Terminforfall: Månedlig
Termingebyr: kr. 50,-
Etableringsgebyr kr. 15 000,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas forbehold om renteendringer på borettslagets fellesgjeld og generell prisvekst på varer og tjenester (inflasjon). Andel fellesgjeld kan dermed avviket noe fra hva som er opplyst p.t.

Etter avdragsfri periode (etter 3 år) er felleskostnader estimert til kr. 5 561,-.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Iht. forslaget av driftsbudsjett for normaldrift av Motzfeldts gate 3 borettslag viser driftsresultatet et overskudd på 41 493,-.

Forbehold:

Driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år er et forslag, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger, innhentede tilbud og erfaringstall. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.
Det tas forbehold om renteendringer på borettslagets fellesgjeld og generell privekst på varer og tjenester (inflasjon).

Utarbeidet pr august 2026 og er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
På balkonger er elektrisk grill og gassgrill tillatt når dette kan skje på en brannsikker måte og uten urimelig røyk- eller luktulempe for naboene. Kullgrill er ikke tillatt på balkong.

Se husordensregler og vedtekter for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Hold av hund og katt er tillatt. Dyrehold må ikke medføre urimelig ulempe for andre beboere. Se husordensregler for nærmere bestemmelser.

Borettslagets forsikring
If
Polisenr. SP6844795.3.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 280 kvm (Eiertomt)
Skjermet felles bakgård som er opparbeidet med asfaltert plass med sykkelstativ og gressplen.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Bygget ligger på hjørnet av Motzfeldts gate og Breigata, med inngang fra Motzfeldts gate.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Motzfeldts gate 3B har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Grønland, i et av Oslos mest spennende og mangfoldige bydeler. Her bor du med umiddelbar nærhet til byens pulserende restaurant- og kulturliv, samtidig som du har noen av Oslos flotteste parker og rekreasjonsområder rett utenfor døren.

Fra boligen er det kort gangavstand til Botanisk hage – en av hovedstadens vakreste grønne oaser – med frodige hageanlegg, historiske veksthus og et rikt planteliv. Like ved ligger også Tøyenparken, Interkulturelt Museum og det populære Naturhistorisk museum. Langs Akerselva finner du flotte tur- og sykkelstier som strekker seg fra Maridalsvannet til Bjørvika, med en rekke parker, badeplasser og hyggelige serveringssteder underveis.

Grønland og Tøyen har de senere årene utviklet seg til noen av Oslos mest spennende bydeler, kjent for sitt mangfoldige utvalg av restauranter, kaféer og møteplasser. Tøyen Torg har etablert seg som et levende nabolagssentrum med populære spisesteder, bakerier, vinbarer og kaffebarer, mens Grønland byr på et bredt utvalg av internasjonale matopplevelser og spesialforretninger. I tillegg ligger Barcode, Bjørvika og Sørenga innen komfortabel gangavstand, med et stort utvalg av restauranter, kulturtilbud, sjøbad og den populære Havnepromenaden.

Kun få minutters gange fra boligen ligger Teaterplassen og den velkjente Oslo Mekaniske Verksted, et populært samlingssted med uteservering og kulturliv gjennom store deler av året. Videre er det kort vei til Torggata, Youngstorget og Karl Johans gate med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og kulturtilbud. Grünerløkka, med sitt yrende byliv, uavhengige butikker og hyggelige parker, ligger også innen kort gangavstand.

Området har et godt utvalg av dagligvarebutikker, treningssentre, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Kollektivtilbudet er blant byens beste, med alle T-banelinjer fra Tøyen og Grønland, flere buss- og trikkelinjer samt kort gangavstand til Oslo S og Bussterminalen. Dette gir enkel forbindelse til resten av Oslo og omegn.

Her bor du med alt hovedstaden har å by på innen kort rekkevidde – en beliggenhet som kombinerer grønne omgivelser, urbant byliv og et svært godt kollektivtilbud på en forbilledlig måte.

Bebyggelse
Motzfeldts gate 3 (A og B) er en bygård i mur, med 27 leiligheter fordelt på fire etasjer pluss loft. Kjeller inneholder boder. Bygget ble oppført i perioden 1875-1880, og ble totalrenovert i 2000-2001. Det er to oppganger (A og B). Alle leilighetene over 1. etasje har enten balkong eller takterrasse. Det er også en felles, skjermet bakgård.

Skoler og barnehager
Eiendommen sokner til Vahl barneskole og Sofienberg ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggesaksdokument for våningshus datert 1975.

Det foreligger ferdigattest for ombygging av leiligheter datert 06.11.2009.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av flere eldre reguleringsplaner som i hovedsak er helt eller delvis opphevet gjennom Kommuneplan 2015 (vedtatt av bystyret 23.09.2015):
- S-2859 (vedtatt 14.05.1986) – regulert til kontor/bolig. Planen er helt eller delvis opphevet, men visse bestemmelser videreføres gjennom kommuneplanens juridiske arealdel.
- 35885 (vedtatt 21.11.1985) – deler av eiendommen er regulert til felles gårdsplass. Også denne planen er helt eller delvis opphevet etter Kommuneplan 2015.
- S-179GO (vedtatt 22.12.1942) – eiendommens grense mot Motzfeldts gate ligger innenfor offentlig kjørebane/veigrunn. Planen er helt eller delvis opphevet etter Kommuneplan 2015.

I Kommuneplan 2015 er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg – fremtidig, innenfor utviklingsområde Sentrumsranden og knutepunkter. Deler av eiendommen omfattes i tillegg av følgende hensynssoner:
- H190_2 – andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- H320_1 – flomfare (stormflo)

- Støysone veg gul og veg rød
Kommuneplanen ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men kan fås oversendt ved henvendelse til megler eller ved å benytte følgende link:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1747386967/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

Eiendommen er også underlagt kommunedelplanen KDP-17 for torg og møteplasser. KDP-17 ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men kan fås oversendt ved henvendelse til megler .

Byggesaker i nærheten:
Breigata 9. Saken gjelder rehabilitering av bad 72, innvendig rørledninger for vann- og avløps i blokkleiligheter. Tillatelse gitt 2. juli 2026. Saksnummer 202607457.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202607457

Ved Grønland 10. Saken gjelder mulig ulovlig bruk av tomt til lagring. Saken er under behandling. Saksnummer 202505273.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505273

Motzfeldts gate 1. Saken gjelder anmodning om undersøkelse knyttet til minibank - Ulovlig fasadeendring og skilt. Saken er under behandling. Saksnummer 202506089. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506089

Motzfeldts gate 1. Saken gjelder montering av minibank i fasade. Saken er under behandling. Saksnummer 202511733. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202550834

Motzfeldts gate 1. Saken gjelder fasadeendring - Erstatte takvinduer med takoppstikk. Saken er under behandling. Saksnummer 202518417.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202518417

Motzfeldts gate 1. Saken gjelder manglende brannsikkerhet. Saken er under behandling. Saksnummer 202601332. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202601332

Motzfeldts gate 1. Saken gjelder mulig ulovlig utbygging av loft. Saken er under behandling. Saksnummer 202603275.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202603275

Grønland 18. Saken gjelder forhåndskonferanse - Påbygg.
Det planlegges å bygge tre boligetasjer med små hybelleiligheter over dagens første etasje med forretning og servering. Mesteparten av eksisterende 2. og 3. etasje rives, men ytterveggene mot Motzfeldts gate og gavlveggen til Motzfeldts gate 2 beholdes. Det må påregnes byggearbeider og tilhørende støy i anleggsperioden.
Saksnr. 2025/07378. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507378

Grønland 16. Saken gjelder bruksendring av kontorbygg til hotell - tilsyn med tiltaket. Det søkes om bruksendring av undervisningsbygg til hotell. Saken er under nehandling. Saksnummer 202509688.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509688

Grønland 16. Saken gjelder bruksendring av kontorbygg til hotell. Søknad om igangsettingstillatelse inne. Saksnummer 202509584.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509584

Plansaker i nærheten:
Schweigaards gate 10 m.fl. (Galleri Oslo)
- Saksnr. 202103235
- Mottatt sak: 22.02.2021
- Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06723
- Status: Saken er avsluttet
Hensikten er å omforme Galleri Oslo til et åpent og attraktivt byområde med nye byrom, bedre forbindelser og en gjenåpnet Akerselva. Foreslått bebyggelse består av to høyhus i vest (34 og 22 etasjer) med kontor og publikumsrettede funksjoner, samt kontor- og boligbygg i øst (omtrent 48 % boliger). Boligene får skjermede utearealer, og alle bygg planlegges med aktive førsteetasjer. Bussterminal kan eventuelt videreføres under bakken, og prosjektet legger til rette for nedbygging av veisystemet for å muliggjøre full åpning av Akerselva. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506723

Lilletorget 1 - Planforslag til politisk behandling
- Saksnr. 201603972
- Mottatt sak: 16.03.2016
- Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06886
- Status: Saken er avsluttet
Lilletorget 1 AS v/ Entra ASA foreslår å omregulere Lilletorget 1 for å muliggjøre et flerfunksjonelt bygg med økt utnyttelse. Forslaget omfatter et nybygg på ca. 40 000 m² BRA med høyde opptil 102 meter, etablering av parkeringskjeller og omregulering av ca. 1 500 m² kommunal grunn. Planen inkluderer også flomvei gjennom Brugata og Vaterlandsparken til Akerselva. Riksantikvaren har fremmet innsigelse på grunn av konflikt med kulturminneinteresser, og Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke forslaget.

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/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/230/23:
04.10.1971 - Dokumentnr: 514608 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.09.1972 - Dokumentnr: 512603 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

03.09.1976 - Dokumentnr: 516743 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. hybler
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

30.01.1877 - Dokumentnr: 900006 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA MOTZFELDTSGT 3

12.09.2000 - Dokumentnr: 52874 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:13
Bestemmelse om bebyggelse
Rett til å anlegge og vedlikeholde tegkn. ledninger m.v.
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig-
og eiendomsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registret på Gul liste eller som verneverdig.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Leiligheten er rengjort før visning. Leilighet og bod vil ikke bli vasket ytterligere før overtagelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 37 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 6 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 19 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 87 990,- 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 26. august 2026

Ansvarlig megler
Oskar Johansson, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Megler 2
Mads S. Gustavsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41556279

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Motzfeldts gate 3B

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 361 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.)	199 elever, 13 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	351 elever, 17 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	437 elever, 22 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Hersleb videregående skole		8 min 🚶
Elvebakken videregående skole	576 elever	12 min 🚶 0.9 km

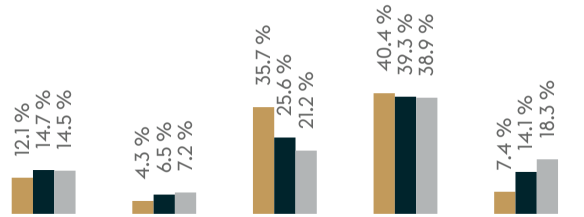
Offentlig transport

Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min 🚶 0.2 km
Tøyengata	Linje 37	4 min 🚶 0.3 km
Nybrua i Storgata	Linje 11, 12, 17, 18	8 min 🚶 0.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚶 0.8 km
Oslo Gardermoen		39 min 🚗

Barnehager

Breigata barnehage (1-5 år)	26 barn	1 min 🚶 0.1 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (...	58 barn	2 min 🚶 0.1 km
Lille Grønland barnehage (0-2 ...	25 barn	3 min 🚶 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønland/Urtehagen	3 754	2 104
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Jensens Have ballbinge	1 min
Urtehagen balløkke	3 min
Fresh Fitness Grønland	5 min
Harald's Gym	6 min

«Flott nabolag, glad for at jeg bor her.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Motzfeldts gate 3B, 0187 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 4. august 2026
Utskriftsdato:	Onsdag 5. august 2026
Referanse:	13956

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Matias H. Løberg

Matias Løberg

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom	Dokumentasjonspunktet er vurdert i henhold til NS 3600:2025+AC:2026. Den fremlagte dokumentasjonen tilfredsstiller ikke fullt ut kravene angitt for TG 0/TG 1, og dokumentasjonspunktet er derfor vurdert til TG 2.	Side 11
Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Våtrom	Det er registrert overflaterust i sluket. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til groptæring, gjennomrusting eller annen funksjonsreduserende korrosjon. Det er registrert mangelfull utførelse av det vanntette sjiktet rundt fordelerskapet....	Side 11
Vegger i våtrom Våtrom	Enkelte skruehull. Det er registrert svertesopp i silikonfugen ved servant. Silikonfugen anbefales skiftet for å opprettholde god hygiene og redusere risikoen for videre vekst av svertesopp.	Side 12
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Frontdekselet på fordelerskapet har en mangelfull innfestingsløsning, noe som medfører at det ikke lar seg feste tilfredsstillende. Drensrøret i fordeleskap stikker for langt opp. Stoppekranene er noe tregbetjente. TG 2 er gitt på grunn av nevnte f...	Side 14
Ventilasjon Tekniske anlegg	Det mangler friskluftsventiler/spalteventiler i stue/kjøkken og ett soverom. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 15
Etasjeskiller	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 62 mm i ett soverom Høydeforskjell på gulvet på mer enn 25 mm mellom rom, mer enn 15 mm over en lengde på 2 m og mer enn 30 mm på hele gulvets lengde, skal gis tilstandsgrad 2. TG 2 er git...	Side 18

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2023	Ny membran og fliser i bad.
2026	Ny kjøkkeninnredning
2026	Lagt ny parkett.
2026	Diverse elektriske arbeid.

Konklusjon

Andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong og fransk balkong.

Leilighet med normal standard.
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1875, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Eiendommen er senere ombygget og bruksendret til leiligheter. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder AS har fått i oppdrag av eier Mvt Holding As å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

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

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller					
3. etasje	63			6	
Sum	**63**	**0**	**0**	**6**	**0**
Sum BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Ekstern bod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 5 m².

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Mvt Holding AS
Takstmenn:	Matias Løberg
Tilstede:	Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 230 Bnr: 23
Tomteareal:	262.6 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Motzfeldts Gate 3 Borettslag
Eierform:	Andel
Leilighetsnummer:	H0303
Andelsnummer:	20
Aksjeselskap:	Motzfeldts Gate 3 Borettslag
Organisasjonsnummer:	836164822
Forretningsfører:	MVT HOLDING AS

Boligblokk

Boligblokk

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

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

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i naturstein/murverk.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.

Våtrom

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

Bad

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

Bad - *Dokumentasjon våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Det er fremvist faktura og bildedokumentasjon fra rehabiliteringen av badet i 2023. Bildene viser deler av oppbyggingen av våtrommet, herunder membran og rørgjennomføringer. Det er ikke fremvist dokumentasjon som fullt ut oppfyller kravene i NS 3600:2025+AC:2026.
Vurdering:	Dokumentasjonspunktet er vurdert i henhold til NS 3600:2025+AC:2026. Den fremlagte dokumentasjonen tilfredsstiller ikke fullt ut kravene angitt for TG 0/TG 1, og dokumentasjonspunktet er derfor vurdert til TG 2.
Årsak:	Fullstendig dokumentasjon i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 er ikke fremvist.
Konsekvens:	Mangelfull dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til utførelsen av våtrommets skjulte konstruksjoner og forventet levetid.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger*	TG 2
Beskrivelse:	Sluk i støpejern.
Vurdering:	Det er registrert overflaterust i sluket. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til groptæring, gjennomrusting eller annen funksjonsreduserende korrosjon. Det er registrert mangelfull utførelse av det vanntette sjiktet rundt fordelerskapet. Membranen er ikke ført tett ut mot flisene, og det er synlig treverk rundt åpningen.
Årsak:	Sluket har normal overflaterust som følge av alder og bruk. Rundt fordelerskapet er membranen ikke ført tett ut mot flisene, noe som innebærer en mangelfull utførelse av det vanntette sjiktet.
Konsekvens:	Overflaterust kan over tid utvikle seg til groptæring, gjennomrusting og redusert funksjon dersom korrosjonen utvikler seg videre. Den mangelfulle utførelsen rundt fordelerskapet medfører økt risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen og føre til fuktskader.

Bad - *Gulv i våtrom*	TG 1
Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Er det synlig membran i sluket
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Enkelte skruehull. Det er registrert svertesopp i silikonfugen ved servant. Silikonfugen anbefales skiftet for å opprettholde god hygiene og redusere risikoen for videre vekst av svertesopp.
Årsak:	Svertesopp som følge av fuktbelastning og bruk over tid.
Konsekvens:	Forholdet er i hovedsak av kosmetisk karakter, men kan medføre behov for utskifting av silikonfugen for å opprettholde god hygiene og et tilfredsstillende vedlikeholdsnivå.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, gulvstående klosett, og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Det er registrert svertesopp i silikonfugen ved servant. Silikonfugen anbefales skiftet for å opprettholde god hygiene og redusere risikoen for videre vekst av svertesopp.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap Med glatte fronter.

Bad - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggen da bunnsvill var av stål.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggen, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Varmekabler i bad. Følgende spørsmål er ikke stilt, da boligen eies av et selskap og ikke har vært i ordinær bruk den senere tiden. - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? - Løses sikringene ofte ut? - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen?
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Vet ikke

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Vet ikke

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Avløpsrør i støpejern og plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann til er montert i fordelerskap.
Vurdering:	Frontdekselet på fordelerskapet har en mangelfull innfestingsløsning, noe som medfører at det ikke lar seg feste tilfredsstillende. Drensrøret i fordeleskap stikker for langt opp. Stoppekranene er noe tregbetjente. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Mangelfull innfesting av frontdekselet. Mangelfull utførelse av drensrøret. Normal aldring og begrenset bruk av stoppekranene over tid.
Konsekvens:	Frontdekselet kan løsne eller gi redusert beskyttelse av fordelerskapet. Mangelfull avkorting av drensrøret kan redusere avrenningen ved en eventuell lekkasje. Tregbetjente stoppekraner kan være vanskeligere å betjene ved behov for rask avstenging av vannet og kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting dersom funksjonen forverres.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Nei, de var vanskelige å vri om og derfor ikke testet

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventil i vindu i ett soverom. Mekanisk avtrekk med ventil i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk
Vurdering:	Det mangler friskluftsventiler/spalteventiler i stue/kjøkken og ett soverom. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Årsak:	Manglende etablering av friskluftventiler i oppholdsrom.
Konsekvens:	Manglende frisklufttilførsel kan medføre redusert luftkvalitet, dårligere luftsirkulasjon.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Mekanisk avtrekk og friskluftsventiler

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra stue/ kjøkken, ca.6 m². Plater på dekke og rekkverk i metallkonstruksjon kledd med plater. Rekkverkshøyden er målt til 112 cm Fransk balkong i tilknytting til soverom. Rekkverk i metallkonstruksjon kledd med plater. Rekkverkshøyden er målt til 120 cm
Vurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass. Datomerking i glassene er noe utydelig, og produksjonsår kunne derfor ikke fastslås.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, alle vinduene er funksjonstestet

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand. To balkongdører med tolags isolerglass. Datomerking i glassene er noe utydelig, og produksjonsår kunne derfor ikke fastslås.
Vurdering:	Enkelte merker og riper i dører. TG 1 er gitt etter en hlehetsvurdering.

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Backsplach på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er montert.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2026

Hvilken produsent er kjøkkenet
Sigdal

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Ventilator.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 2

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i entre, stue/kjøkken og soverom.
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 62 mm i ett soverom Høydeforskjell på gulvet på mer enn 25 mm mellom rom, mer enn 15 mm over en lengde på 2 m og mer enn 30 mm på hele gulvets lengde, skal gis tilstandsgrad 2. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Enstavs parkett

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Strietapet.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.55 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue/ kjøkken.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring. Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår. Før 1949- Ofte svært mye dårligere enn boliger bygget etter 1997.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. Det foreligger ferdigattest datert 06.11.2009 for ombygging og bruksendring til leiligheter.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse:	Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist: - FDV-dokumentasjon på kjøkken. - Faktura og bildedokumentasjon vedrørende ny membran og fliser i bad. - Faktura for branntetting av rørgjennomføringer.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Leiligheten ligger i byggets 3 .etasje.
Vurdering:	Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "særlig høy" aktsomhet for radon. Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Brannskille mellom boliger og fellesarealer.
Vurdering:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Andre rom

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	04-08-2026	Befaring med utlånt nøkkel.	
Godkjente plantegninger	04-08-2026		Godkjente plantegninger er innhentet via saksinnsyn Oslo.
El. tilsyn			Ikke utført

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

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

VEDTEKTER

FOR

MOTZFELDTS GATE 3

Org. nr. Org.nummer

Vedtatt i stiftelsesmøte 25.08.25

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Motzfeldts gate 3 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil tjue prosent av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom fastsatte ordensreglene tidligere har vært vedtatt av generalforsamlingen, må eventuelle endringer besluttes av generalforsamlingen med alminnelig flertall

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladebare hybrider

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk. Kostander forbundet med TV/nett fordeles med lik del per andel.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Tre varamedlemmer kan velges.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av

andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Docusign Envelope ID: 47522C69-B626-8396-817B-060B1BE39F13

HUSORDENSREGLER

MOTZFELDTS GATE 3 BORETTSLAG

Vedtatt av styret i medhold av borettslagsloven § 5-11

Husordensreglene skal bidra til trygghet, orden, trivsel og et godt naboforhold. Reglene gjelder for alle andelseiere, husstandsmedlemmer, leietakere, besøkende og andre som oppholder seg på borettslagets eiendom. Andelseier er ansvarlig for at personer som gis adgang til boligen, gjøres kjent med og følger reglene.

1. Ro, orden og støy

Generelt hensyn: Det skal til enhver tid vises hensyn slik at øvrige beboere påføres minst mulig støy og annen sjenanse.

Nattero: Det skal være ro i leiligheter og fellesarealer fra kl. 22:00 til kl. 07:00 på hverdager, og fra kl. 23:00 til kl. 09:00 i helger og på helligdager. Musikk, TV og annen lyd skal holdes på et nivå som ikke er til sjenanse for naboene.

Selskaper: Støyende sammenkomster skal unngås på hverdager. Ved planlagte selskaper i helgen som kan medføre merkbar lyd, skal nærmeste naboer varsles i rimelig tid, normalt minst 3 dager i forveien. Varsling fritar ikke fra plikten til å vise hensyn, og musikk skal dempes vesentlig fra kl. 23:00.

Oppussing og støyende arbeid: Boring, meisling, banking og annet særlig støyende arbeid er tillatt på hverdager kl. 08:00–19:00 og lørdager kl. 10:00–16:00. Slikt arbeid skal ikke utføres på søndager eller helligdager. Ved større eller langvarige arbeider bør naboer og styret varsles på forhånd.

2. Fellesarealer, sikkerhet og rømningsveier

Låsing: Inngangsdører og dører til kjeller, loft og andre låste fellesarealer skal holdes lukket og låst.

Rømningsveier: Trappeoppganger, korridorer og inngangspartier skal holdes frie. Barnevogner, sykler, sko, møbler, søppelposer og andre gjenstander skal ikke plasseres slik at de hindrer ferdsel, renhold eller rømming ved brann.

Lagring: Private eiendeler skal som hovedregel ikke lagres i fellesarealer eller fellesboder med mindre området uttrykkelig er avsatt til dette. Sykler og barnevogner skal plasseres på anvist sted.

Midlertidig plassering: Ved oppussing eller flytting kan styret etter avtale akseptere kortvarig plassering av materialer eller gjenstander i egnede fellesarealer. Gjenstandene skal merkes med navn og forventet fjerningsdato, ikke være til hinder og ryddes bort så snart som mulig.

Fjerning av gjenstander: Styret kan kreve at gjenstander som er plassert i strid med reglene fjernes. Dersom gjenstander utgjør en sikkerhets- eller brannrisiko, kan de fjernes uten ordinær frist. For øvrig skal eier så langt det er praktisk mulig varsles før fjerning.

Røyking: Røyking og bruk av e-sigaretter er ikke tillatt i innendørs fellesarealer, herunder trapperom, kjeller, loft og fellesboder. Ved røyking utendørs skal det vises hensyn, og sneiper og annet avfall skal fjernes.

3. Avfall og renhold

Kildesortering: Avfall skal sorteres og håndteres i samsvar med Oslo kommunes til enhver tid gjeldende regler og borettslagets etablerte avfallsløsning. Poser skal lukkes forsvarlig før de kastes.

Docusign Envelope ID: 47522C69-B626-8396-817B-060B1BE39F13

Papp, papir, glass og metall: Disse fraksjonene skal leveres i de beholderne eller returpunktene som er beregnet for formålet.

Grovavfall og farlig avfall: Møbler, elektronikk, bygningsavfall, farlig avfall og annet avfall som ikke omfattes av borettslagets ordinære renovasjonsordning, skal beboeren selv levere til godkjent kommunalt mottak eller gjenbruksstasjon. Slikt avfall skal ikke settes i fellesrom, portrom eller ved siden av avfallsbeholderne.

Fellesarealer: Det skal ikke hensettes søppel eller løse gjenstander i portrom, trappeoppgang eller andre fellesarealer.

4. Balkonger, fasade og uteområder

Fasade og faste installasjoner: Markiser, antenner, paraboler, varmepumper, skilt, utvendige tørkestativer eller andre faste installasjoner som påvirker fasaden eller bygningens uttrykk, kan bare monteres etter skriftlig godkjenning fra styret og eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Grilling: På balkonger er elektrisk grill og gassgrill tillatt når dette kan skje på en brannsikker måte og uten urimelig røyk- eller luktulempe for naboene. Kullgrill er ikke tillatt på balkong.

Tørking og risting: Tepper, sengetøy og lignende skal ikke bankes eller ristes fra vinduer eller balkonger. Tørking av tøy på balkong skal skje på en måte som ikke er unødig skjemmende eller til sjenanse for andre.

Mating av dyr: Det er ikke tillatt å legge ut eller kaste mat til fugler eller andre dyr fra vinduer, balkonger eller på borettslagets fellesarealer, blant annet av hensyn til skadedyr.

5. Dyrehold

Hold av hund og katt er tillatt.

Styret kan ikke nekte annet dyrehold dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne.

Hensyn: Dyrehold må ikke medføre urimelig ulempe for andre beboere. Gjentakende bjeffing, uling, lukt eller annen vesentlig sjenanse skal unngås.

Fellesarealer: Hunder skal holdes i bånd på borettslagets fellesarealer. Eier skal straks fjerne avføring og sørge for at dyr ikke skader eller tilgriser fellesarealene.

Mislighold: Ved dokumenterte og vedvarende problemer knyttet til dyrehold kan styret kreve nødvendige tiltak. Eventuelle krav om at dyreholdet opphører må vurderes konkret etter vedtektene og gjeldende lovgivning.

6. Utleie og bruksoverlatelse

Melding og godkjenning: Utleie eller annen bruksoverlatelse skal skje i samsvar med borettslagets vedtekter og borettslagslovens regler. Der styrets godkjenning er nødvendig, skal den innhentes før bruksoverlatelsen starter.

Informasjon til leietaker: Andelseier skal sørge for at leietaker får kopi av gjeldende husordensregler og annen relevant beboerinformasjon. Styret skal få nødvendig kontaktinformasjon til leietaker når dette er relevant for forvaltning, sikkerhet eller drift.

Ansvar: Andelseier er ansvarlig overfor borettslaget for at leietakere og andre brukere av boligen følger husordensreglene.

Docusign Envelope ID: 47522C69-B626-8396-817B-060B1BE39F13

8. Tekniske installasjoner og skader

Endringer: Arbeider som berører bærende konstruksjoner, felles rør, ventilasjon, elektriske fellesanlegg, brannsikring, fasade eller andre felles installasjoner skal ikke utføres uten nødvendig forhåndsavklaring med styret.

Skader og lekkasjer: Skader, vannlekkasjer, feil på felles installasjoner eller andre forhold som kan medføre skade på bygningen eller fare for personer, skal meldes til styret eller relevant vakt-/beredskapstjeneste så raskt som mulig.

Adgang: Beboer skal gi borettslaget adgang til boligen når dette er nødvendig for lovlig tilsyn, vedlikehold, reparasjon eller kontroll av felles installasjoner, i samsvar med gjeldende regler.

9. Brudd på husordensreglene

Klage: Klage på brudd på husordensreglene skal som hovedregel sendes skriftlig til styret og bør beskrive hva som har skjedd, tidspunkt og om forholdet er gjentakende.

Oppfølging: Styret kan ved brudd gi pålegg om retting og skriftlig advarsel. Reaksjonen skal stå i rimelig forhold til bruddets art og omfang.

Alvorlige eller gjentatte brudd: Alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan, etter en konkret vurdering og i samsvar med borettslagsloven og vedtektene, få konsekvenser for bruksretten. Dersom vilkårene i loven er oppfylt, kan borettslaget blant annet gi salgspålegg etter borettslagsloven § 5-22.

11. Ikrafttredelse og endringer

Ikrafttredelse: Disse husordensreglene gjelder fra den dato de er vedtatt av kompetent organ i borettslaget.

Endringer: Styret kan fastsette og endre vanlige ordensregler innenfor rammene av borettslagsloven, vedtektene og vedtak truffet av generalforsamlingen. Vesentlige endringer bør kommuniseres tydelig til alle beboere.

Praktisk kontakt

Henvendelser om husordensreglene, søknader og klager sendes til styret gjennom borettslagets gjeldende kontaktkanal.

Rente Fellesgjeld (annuitet) år 1	5,90 %
Løpetid totalt antall år	40
Avdragsfrihet antall år	3
Andel Innskudd/egenkapital:	96,4 %
Andel Fellesgjeld	3,6 %

Antall andeler	27
BRA-i (ca)	1344
Driftskostnader pr BRA-i	65
TV/Nett	348
Innskudd	kr 114 240 000,00
Fellesgjeld	kr 4 300 000

IERINGSPLAN- MOTZFELDTS GATE 3 BORETTSLAG

INFO				Priser				Kostnader pr måned					
H-nr	**Leilighetsnr**	**Andelsnr**	**BRA-i**	**Andelskapital**	**Innskudd/egenkapital**	**Andel fellesgjeld**	**Sum innskudd og fellesgjeld**	**Felleskostnader pr mnd**	**TV/Bredbånd pr mnd**	**Kapitalkostnader (renter) avdragsfri periode år 1-3**	**Felleskostnader (inkl TV/nett og kapitalkostnader) pr mnd (avdragsfri periode) år 1-3**	**Kapitalkostnader (renter og avdrag) etter avdragsfri periode (fra år 4)**	**Stipulerte felleskostnader etter avdragsfri periode (fra år 4)**
H0102	14	1	44	kr 5 000	kr 3 740 000	kr 140 774	kr 3 880 774	kr 2 860	kr 348	kr 692	**kr 3 901**	kr 781	**kr 3 989**
H0101	15	2	59	kr 5 000	kr 5 015 000	kr 188 765	kr 5 203 765	kr 3 835	kr 348	kr 928	**kr 5 111**	kr 1 047	**kr 5 230**
H0203	24	3	44	kr 5 000	kr 3 740 000	kr 140 774	kr 3 880 774	kr 2 860	kr 348	kr 692	**kr 3 901**	kr 781	**kr 3 989**
H0202	25	4	39	kr 5 000	kr 3 315 000	kr 124 777	kr 3 439 777	kr 2 535	kr 348	kr 613	**kr 3 497**	kr 692	**kr 3 575**
H0201	26	5	43	kr 5 000	kr 3 655 000	kr 137 574	kr 3 792 574	kr 2 795	kr 348	kr 676	**kr 3 820**	kr 763	**kr 3 906**
H0303	34	6	44	kr 5 000	kr 3 740 000	kr 140 774	kr 3 880 774	kr 2 860	kr 348	kr 692	**kr 3 901**	kr 781	**kr 3 989**
H0302	35	7	39	kr 5 000	kr 3 315 000	kr 124 777	kr 3 439 777	kr 2 535	kr 348	kr 613	**kr 3 497**	kr 692	**kr 3 575**
H0301	36	8	43	kr 5 000	kr 3 655 000	kr 137 574	kr 3 792 574	kr 2 795	kr 348	kr 676	**kr 3 820**	kr 763	**kr 3 906**
H0403	44	9	44	kr 5 000	kr 3 740 000	kr 140 774	kr 3 880 774	kr 2 860	kr 348	kr 692	**kr 3 901**	kr 781	**kr 3 989**
H0402	45	10	39	kr 5 000	kr 3 315 000	kr 124 777	kr 3 439 777	kr 2 535	kr 348	kr 613	**kr 3 497**	kr 692	**kr 3 575**
H0401	46	11	43	kr 5 000	kr 3 655 000	kr 137 574	kr 3 792 574	kr 2 795	kr 348	kr 676	**kr 3 820**	kr 763	**kr 3 906**
H0502	53	12	43	kr 5 000	kr 3 655 000	kr 137 574	kr 3 792 574	kr 2 795	kr 348	kr 676	**kr 3 820**	kr 763	**kr 3 906**
H0501	54	13	46	kr 5 000	kr 3 910 000	kr 147 173	kr 4 057 173	kr 2 990	kr 348	kr 724	**kr 4 062**	kr 816	**kr 4 154**
H0103	11	14	41	kr 5 000	kr 3 485 000	kr 131 176	kr 3 616 176	kr 2 665	kr 348	kr 645	**kr 3 658**	kr 727	**kr 3 741**
H0102	12	15	52	kr 5 000	kr 4 420 000	kr 166 369	kr 4 586 369	kr 3 380	kr 348	kr 818	**kr 4 546**	kr 923	**kr 4 651**
H0101	13	16	54	kr 5 000	kr 4 590 000	kr 172 768	kr 4 762 768	kr 3 510	kr 348	kr 849	**kr 4 708**	kr 958	**kr 4 816**
H0203	21	17	63	kr 5 000	kr 5 355 000	kr 201 563	kr 5 556 563	kr 4 095	kr 348	kr 991	**kr 5 434**	kr 1 118	**kr 5 561**
H0202	22	18	52	kr 5 000	kr 4 420 000	kr 166 369	kr 4 586 369	kr 3 380	kr 348	kr 818	**kr 4 546**	kr 923	**kr 4 651**
H0201	23	19	54	kr 5 000	kr 4 590 000	kr 172 768	kr 4 762 768	kr 3 510	kr 348	kr 849	**kr 4 708**	kr 958	**kr 4 816**
H0303	31	20	63	kr 5 000	kr 5 355 000	kr 201 563	kr 5 556 563	kr 4 095	kr 348	kr 991	**kr 5 434**	kr 1 118	**kr 5 561**
H0302	32	21	52	kr 5 000	kr 4 420 000	kr 166 369	kr 4 586 369	kr 3 380	kr 348	kr 818	**kr 4 546**	kr 923	**kr 4 651**
H0301	33	22	54	kr 5 000	kr 4 590 000	kr 172 768	kr 4 762 768	kr 3 510	kr 348	kr 849	**kr 4 708**	kr 958	**kr 4 816**
H0403	41	23	63	kr 5 000	kr 5 355 000	kr 201 563	kr 5 556 563	kr 4 095	kr 348	kr 991	**kr 5 434**	kr 1 118	**kr 5 561**
H0402	42	24	52	kr 5 000	kr 4 420 000	kr 166 369	kr 4 586 369	kr 3 380	kr 348	kr 818	**kr 4 546**	kr 923	**kr 4 651**
H0401	43	25	54	kr 5 000	kr 4 590 000	kr 172 768	kr 4 762 768	kr 3 510	kr 348	kr 849	**kr 4 708**	kr 958	**kr 4 816**
H0502	51	26	54	kr 5 000	kr 4 590 000	kr 172 768	kr 4 762 768	kr 3 510	kr 348	kr 849	**kr 4 708**	kr 958	**kr 4 816**
H0501	52	27	66	kr 5 000	kr 5 610 000	kr 211 161	kr 5 821 161	kr 4 290	kr 348	kr 1 038	**kr 5 677**	kr 1 171	**kr 5 809**
		27	**1344**	**kr 135 000**	**kr 114 240 000**	**kr 4 300 000**	**kr 118 540 000**	**kr 87 360**	**kr 9 406**	**kr 21 142**	**kr 117 908**	**kr 23 843**	**kr 120 610**

BESKYTTET

Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

PROTKOLL

fra styremøte i
Motzfeldts gate 3 Borettslag
(«Borettslaget»)

Den 24. august 2026 ble det avholdt styremøte i Motzfeldts gate 3 Borettslag (org.nr. 836 164 822). Styremøtet ble avholdt digitalt.

Deltakende var:
- Lars Brinck Egge (styreleder).
- Åse-Katrine Brinck Egge (styremedlem).
- Tommy Benum (styremedlem).

Følgende saker ble behandlet:

1. GODKJENNING AV MØTEINNKALLING OG DAGSORDEN

Det fremkom ingen innvendinger mot innkalling eller dagsorden. Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. VEDTAK OM ENDRING AV BYGGE- OG FINANSIERINGSPLAN

Styret har enstemmig vedtatt å endre bygge- og finansieringsplanen for Borettslaget. Ny bygge- og finansieringsplan er vedlagt som **Vedlegg 1** til denne møteprotokollen.

3. VEDTAK OM LÅNEOPPTAK FRA OBOS-BANKEN

Styret har enstemmig vedtatt å søke om lån i OBOS-banken på inntil kr 4 800 000 til finansiering av Borettslagets virksomhet.

Vedlegg 1: Revidert bygge- og finansieringsplan for Motzfeldts gate 3 Borettslag

***

Intet mer forelå til behandling.

[signaturside følger]

[signaturside]

24. august 2026

Styret i **Motzfeldts gate 3 Borettslag**

DocuSigned by:
ABD39B001880464...

Lars Brinck Egge
Styreleder

Signed by:
8CBE65AF9F174E1...

Åse-Katrine Brinck Egge
Styremedlem

Signed by:
01594A7E3F644D7...

Tommy Benum
Styremedlem

Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

Rente Fellesgjeld (annuitet) år 1	5,90 %
Løpetid totalt antall år	40
Avdragsfrihet antall år	3
Andel Innskudd/egenkapital:	96,4 %
Andel Fellesgjeld	3,6 %

Antall andeler	27
BRA-i (ca)	1344
Driftskostnader pr BRA-i	65
TV/Nett	348
Innskudd	kr 114 240 000,00
Fellesgjeld	kr 4 300 000

IERINGSPLAN- MOTZFELDTS GATE 3 BORETTSLAG

INFO				Priser				Kostnader pr måned					
H-nr	**Leilighetsnr**	**Andelsnr**	**BRA-i**	**Andelskapital**	**Innskudd/egenkapital**	**Andel fellesgjeld**	**Sum innskudd og fellesgjeld**	**Felleskostnader pr mnd**	**TV/Bredbånd pr mnd**	**Kapitalkostnader (renter) avdragsfri periode år 1-3**	**Felleskostnader (inkl TV/nett og kapitalkostnader) pr mnd (avdragsfri periode) år 1-3**	**Kapitalkostnader (renter og avdrag) etter avdragsfri periode (fra år 4)**	**Stipulerte felleskostnader etter avdragsfri periode (fra år 4)**
H0102	14	1	44	kr 5 000	kr 3 740 000	kr 140 774	kr 3 880 774	kr 2 860	kr 348	kr 692	**kr 3 901**	kr 781	**kr 3 989**
H0101	15	2	59	kr 5 000	kr 5 015 000	kr 188 765	kr 5 203 765	kr 3 835	kr 348	kr 928	**kr 5 111**	kr 1 047	**kr 5 230**
H0203	24	3	44	kr 5 000	kr 3 740 000	kr 140 774	kr 3 880 774	kr 2 860	kr 348	kr 692	**kr 3 901**	kr 781	**kr 3 989**
H0202	25	4	39	kr 5 000	kr 3 315 000	kr 124 777	kr 3 439 777	kr 2 535	kr 348	kr 613	**kr 3 497**	kr 692	**kr 3 575**
H0201	26	5	43	kr 5 000	kr 3 655 000	kr 137 574	kr 3 792 574	kr 2 795	kr 348	kr 676	**kr 3 820**	kr 763	**kr 3 906**
H0303	34	6	44	kr 5 000	kr 3 740 000	kr 140 774	kr 3 880 774	kr 2 860	kr 348	kr 692	**kr 3 901**	kr 781	**kr 3 989**
H0302	35	7	39	kr 5 000	kr 3 315 000	kr 124 777	kr 3 439 777	kr 2 535	kr 348	kr 613	**kr 3 497**	kr 692	**kr 3 575**
H0301	36	8	43	kr 5 000	kr 3 655 000	kr 137 574	kr 3 792 574	kr 2 795	kr 348	kr 676	**kr 3 820**	kr 763	**kr 3 906**
H0403	44	9	44	kr 5 000	kr 3 740 000	kr 140 774	kr 3 880 774	kr 2 860	kr 348	kr 692	**kr 3 901**	kr 781	**kr 3 989**
H0402	45	10	39	kr 5 000	kr 3 315 000	kr 124 777	kr 3 439 777	kr 2 535	kr 348	kr 613	**kr 3 497**	kr 692	**kr 3 575**
H0401	46	11	43	kr 5 000	kr 3 655 000	kr 137 574	kr 3 792 574	kr 2 795	kr 348	kr 676	**kr 3 820**	kr 763	**kr 3 906**
H0502	53	12	43	kr 5 000	kr 3 655 000	kr 137 574	kr 3 792 574	kr 2 795	kr 348	kr 676	**kr 3 820**	kr 763	**kr 3 906**
H0501	54	13	46	kr 5 000	kr 3 910 000	kr 147 173	kr 4 057 173	kr 2 990	kr 348	kr 724	**kr 4 062**	kr 816	**kr 4 154**
H0103	11	14	41	kr 5 000	kr 3 485 000	kr 131 176	kr 3 616 176	kr 2 665	kr 348	kr 645	**kr 3 658**	kr 727	**kr 3 741**
H0102	12	15	52	kr 5 000	kr 4 420 000	kr 166 369	kr 4 586 369	kr 3 380	kr 348	kr 818	**kr 4 546**	kr 923	**kr 4 651**
H0101	13	16	54	kr 5 000	kr 4 590 000	kr 172 768	kr 4 762 768	kr 3 510	kr 348	kr 849	**kr 4 708**	kr 958	**kr 4 816**
H0203	21	17	63	kr 5 000	kr 5 355 000	kr 201 563	kr 5 556 563	kr 4 095	kr 348	kr 991	**kr 5 434**	kr 1 118	**kr 5 561**
H0202	22	18	52	kr 5 000	kr 4 420 000	kr 166 369	kr 4 586 369	kr 3 380	kr 348	kr 818	**kr 4 546**	kr 923	**kr 4 651**
H0201	23	19	54	kr 5 000	kr 4 590 000	kr 172 768	kr 4 762 768	kr 3 510	kr 348	kr 849	**kr 4 708**	kr 958	**kr 4 816**
H0303	31	20	63	kr 5 000	kr 5 355 000	kr 201 563	kr 5 556 563	kr 4 095	kr 348	kr 991	**kr 5 434**	kr 1 118	**kr 5 561**
H0302	32	21	52	kr 5 000	kr 4 420 000	kr 166 369	kr 4 586 369	kr 3 380	kr 348	kr 818	**kr 4 546**	kr 923	**kr 4 651**
H0301	33	22	54	kr 5 000	kr 4 590 000	kr 172 768	kr 4 762 768	kr 3 510	kr 348	kr 849	**kr 4 708**	kr 958	**kr 4 816**
H0403	41	23	63	kr 5 000	kr 5 355 000	kr 201 563	kr 5 556 563	kr 4 095	kr 348	kr 991	**kr 5 434**	kr 1 118	**kr 5 561**
H0402	42	24	52	kr 5 000	kr 4 420 000	kr 166 369	kr 4 586 369	kr 3 380	kr 348	kr 818	**kr 4 546**	kr 923	**kr 4 651**
H0401	43	25	54	kr 5 000	kr 4 590 000	kr 172 768	kr 4 762 768	kr 3 510	kr 348	kr 849	**kr 4 708**	kr 958	**kr 4 816**
H0502	51	26	54	kr 5 000	kr 4 590 000	kr 172 768	kr 4 762 768	kr 3 510	kr 348	kr 849	**kr 4 708**	kr 958	**kr 4 816**
H0501	52	27	66	kr 5 000	kr 5 610 000	kr 211 161	kr 5 821 161	kr 4 290	kr 348	kr 1 038	**kr 5 677**	kr 1 171	**kr 5 809**
		27	**1344**	**kr 135 000**	**kr 114 240 000**	**kr 4 300 000**	**kr 118 540 000**	**kr 87 360**	**kr 9 406**	**kr 21 142**	**kr 117 908**	**kr 23 843**	**kr 120 610**

BESKYTTET

Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

DRIFTSBUDSJETT - NORMALT DRIFTSÅR - MOTZFELDTS GATE 3 BORETTSLAG

		Sum	Kommentar
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader		**1 161 195**	
	3600 Innkrevde felleskostnader brøk	1 048 320	
	3600 Kabel-TV/Internett	112 875	Se konto 6607
Andre inntekter		**0**	
	399 Diverse - leieinntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 161 195**	
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		**4 200**	
	5400 Arbeidsgiveravgift	4 200	
Styrehonorar		**30 000**	
	530 Styrehonorar	30 000	
Revisjonshonorar		**10 000**	
	671 Revisorhonorar	10 000	
Forretningsførerhonorar		**83 538**	
	670 Forretningsførerhonorar	83 538	
Konsulent og forvaltn.tjen		**10 000**	
	673 Konsulenthonorar	10 000	
Drift og vedlikehold		**151 750**	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	35 000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	12 250	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	10 000	
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	35 000	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	0	
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	0	
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	35 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	24 500	
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg	0	
Forsikringer		**93 000**	
	7501 Forsikring bygninger	93 000	
	7504 Premie sikringsordning		
Festeavgift		**0**	
	775 Festeavgift	0	
Kommunale avgifter		**304 000**	
Kostnader sameie		**0**	
	487 Kostnader forening/utomhus	0	
Energi / fyring		**140 000**	
	620 Elektrisk energi	140 000	
	628 Fjernvarme	0	
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		**112 875**	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	112 875	
Andre driftskostnader		**180 340**	
	655 Driftsmaterialer	11 900	
	674 Vaktmestertjenester	80 615	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	57 825	
	678 Snørydding og gressklipping	20 000	
	689 Andre kontorkostnader	10 000	
	694 Porto	0	
	741 Kontingent BBL	0	
	777 Bank og kortgebyr	0	
Leie av tekniske anlegg eller inst.		**0**	
	648 Diverse leiekostnader	0	
Avskrivninger på driftsmidler som kan aktiveres		**0**	
	600 Avskrivninger	0	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 119 703**	
DRIFTSRESULTAT		**41 493**	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Finansinntekter		**0**	
	8026 Renter sparekonto i OBOS	0	
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0	
Finanskostnader renter lån		**0**	
	295 Renter lån	0	Se finansieringsplan
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		**0**	
ÅRSRESULTAT		**41 493**	

Forutsetninger:		Kommentar
Antall leiligheter	**27**	
Areal totalt for Bolig (BRA)	**1 344**	
Felleskostnader:		
1 - Felleskostnader	**65**	pr kvm pr mnd
2 - Kapitalkostnader	**Se finansieringsplan**	
3 - Digital-Tv/bredbånd	**348**	pr leil pr mnd

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.
Budsjettet er basert på opplysninger om
eiendommen gitt av selger/utbygger, innhentede tilbud og erfaringstall.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan
endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet
og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet
Det tas forbehold om renteendringer på borettslagets fellesgjeld og generell privekst på varer og tjenester (inflasjon)

Utarbeidet pr august 2026

BESKYTTET

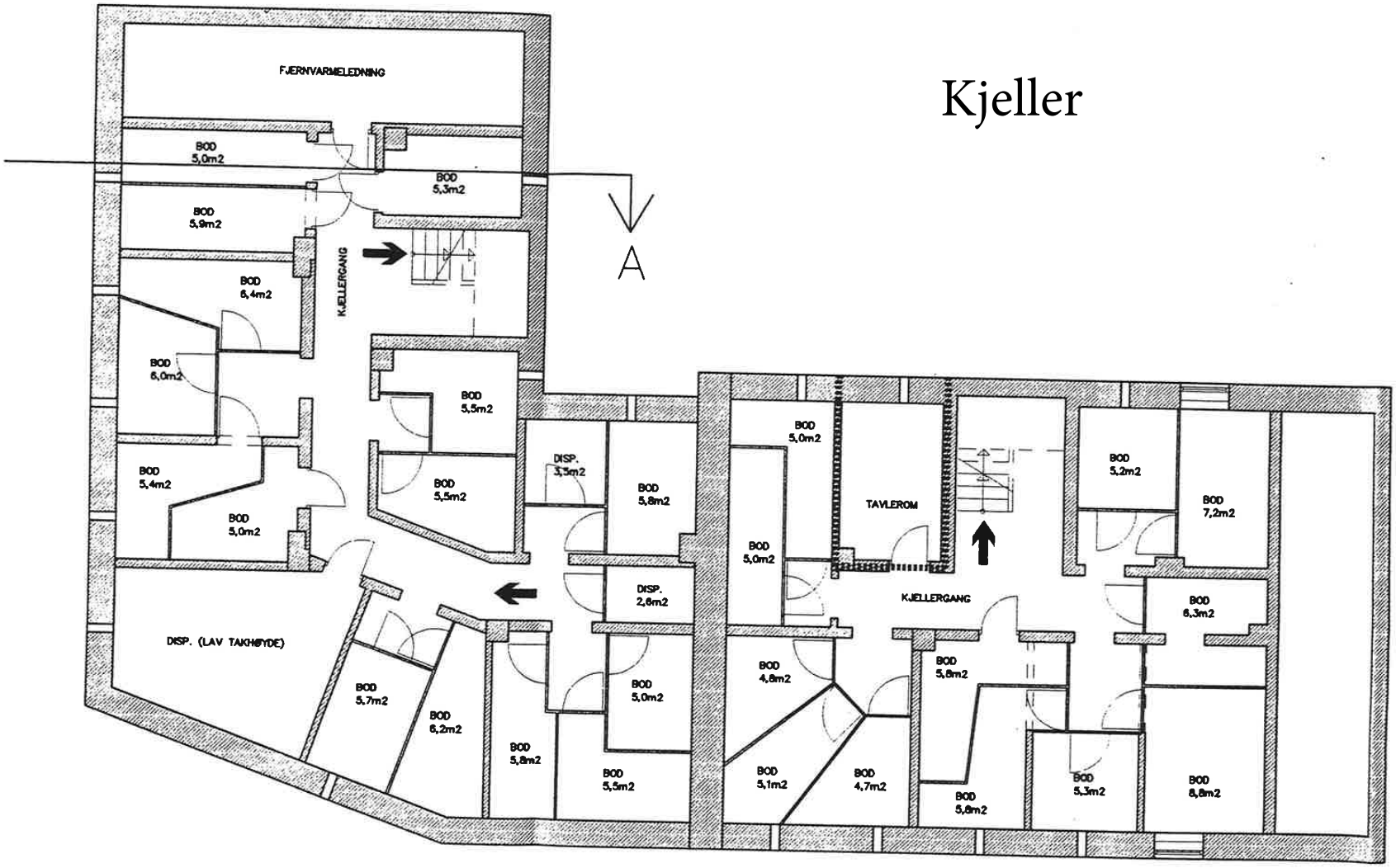
Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

BESKRIVELSE AV BYGG – MOTZFELDTS GATE 3

Motzfeldts gate 3 (A og B) er en bygård i mur, med 27 leiligheter fordelt på fire etasjer pluss loft. Kjeller inneholder boder. Bygget ble oppført i perioden 1875-1880, og ble totalrenovert i 2000-2001. Bygget ligger på hjørnet av Motzfeldts gate og Breigata, med inngang fra Motzfeldts gate. Det er to oppganger (A og B). Alle leilighetene over 1. etasje har enten balkong eller takterrasse. Det er også en felles, skjermet bakgård.

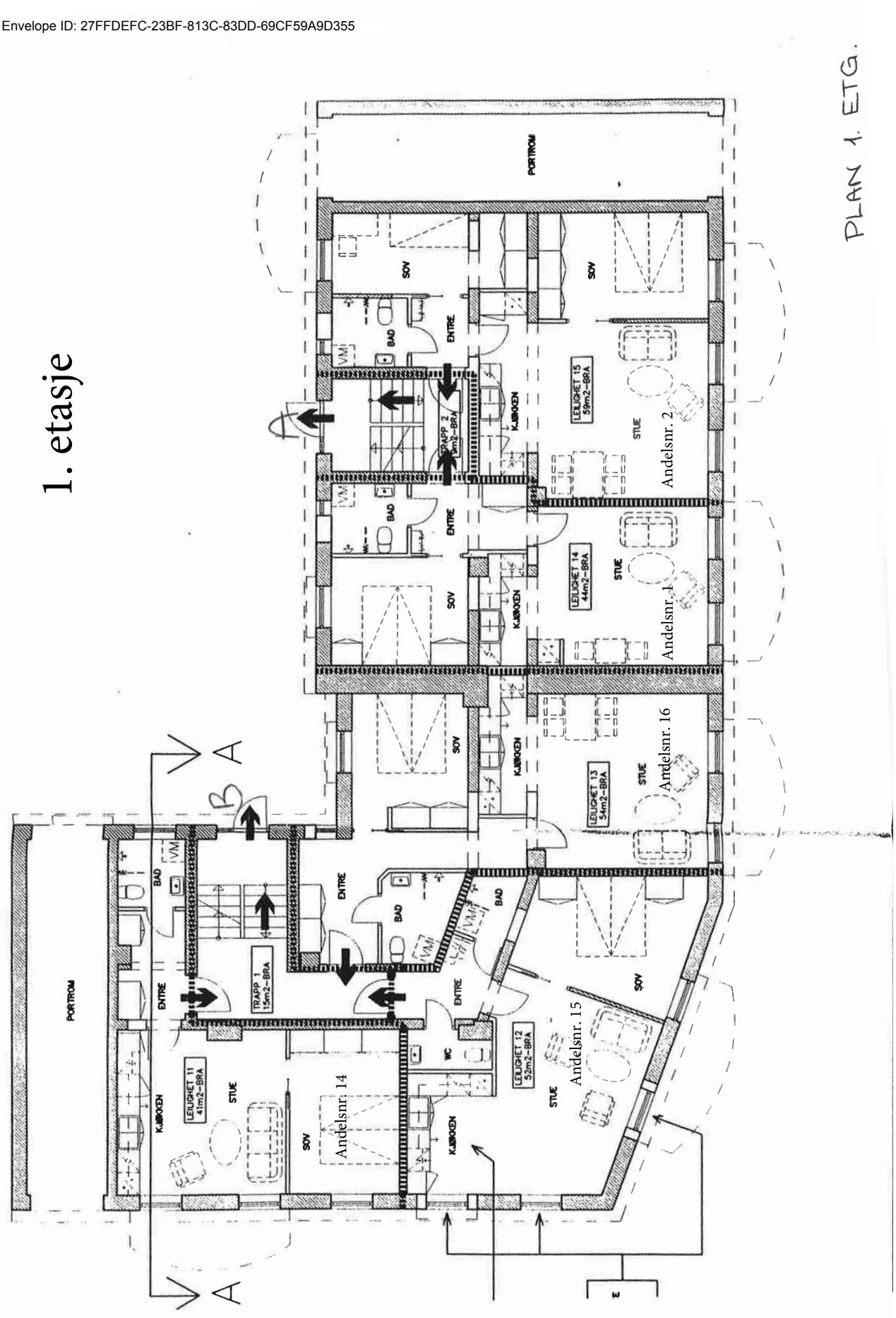
Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

Kjeller



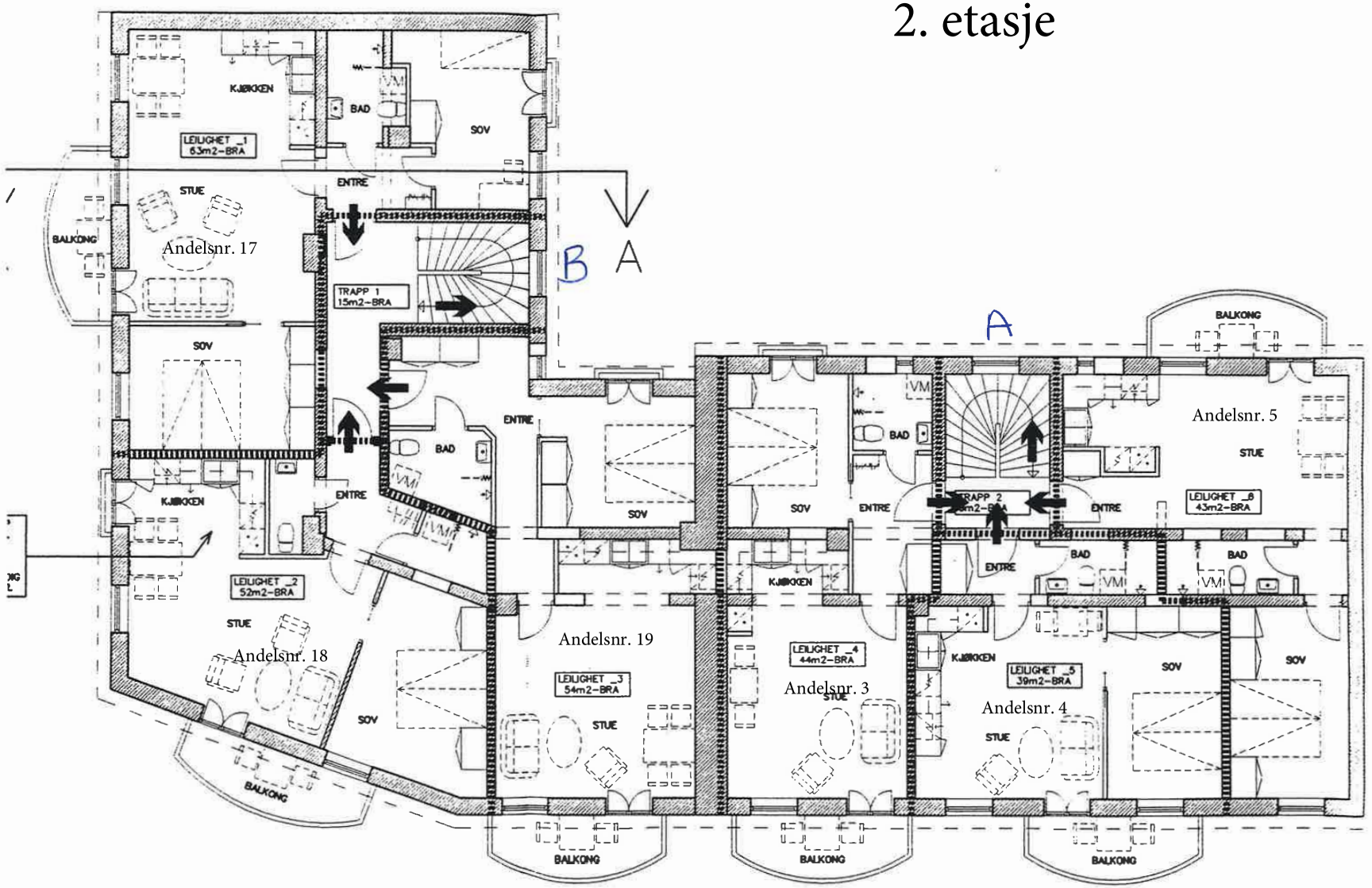
PLAN U.ETG.

Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355



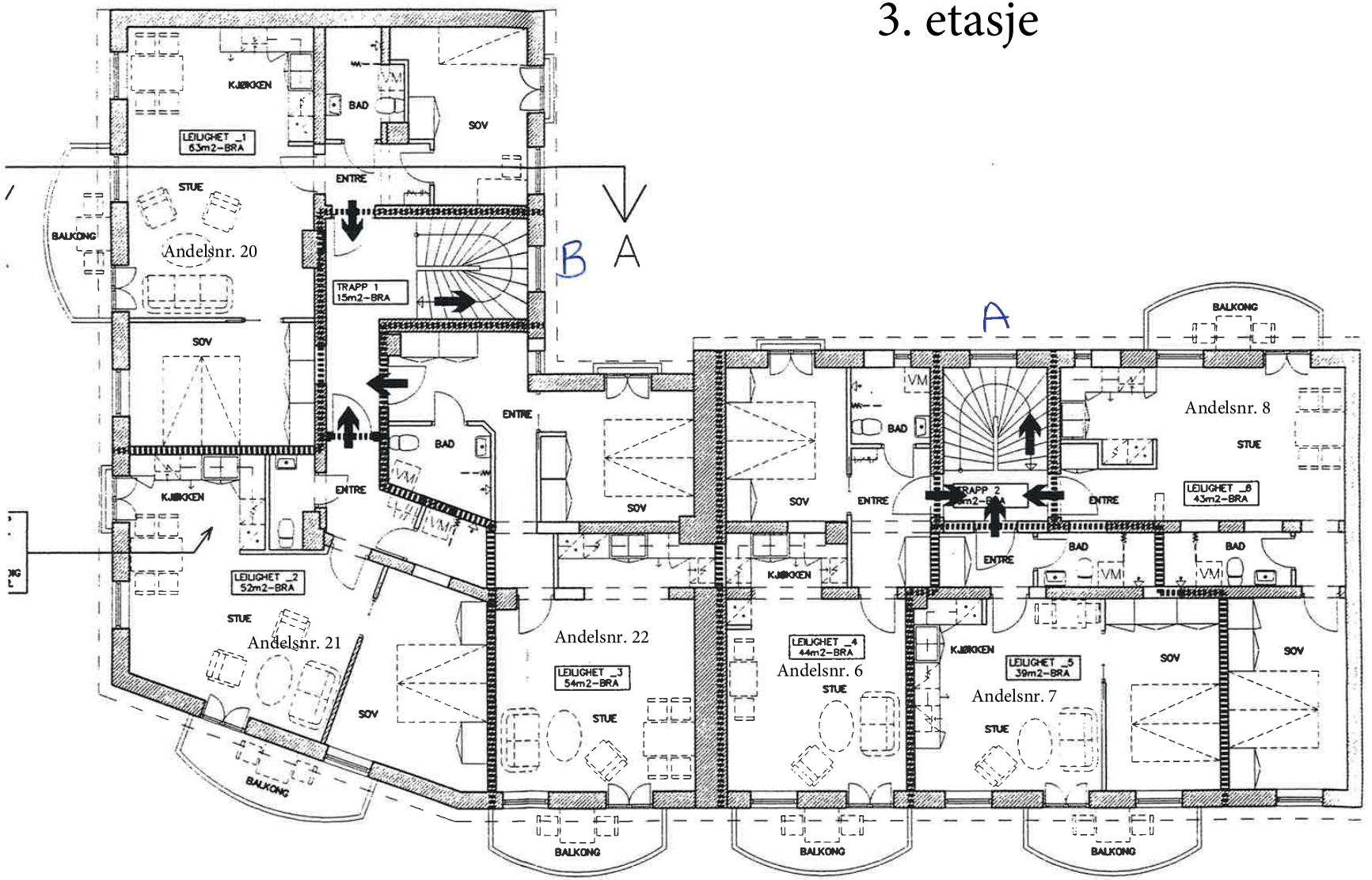
Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

2. etasje



PLAN 2.-4. ETG.

3. etasje

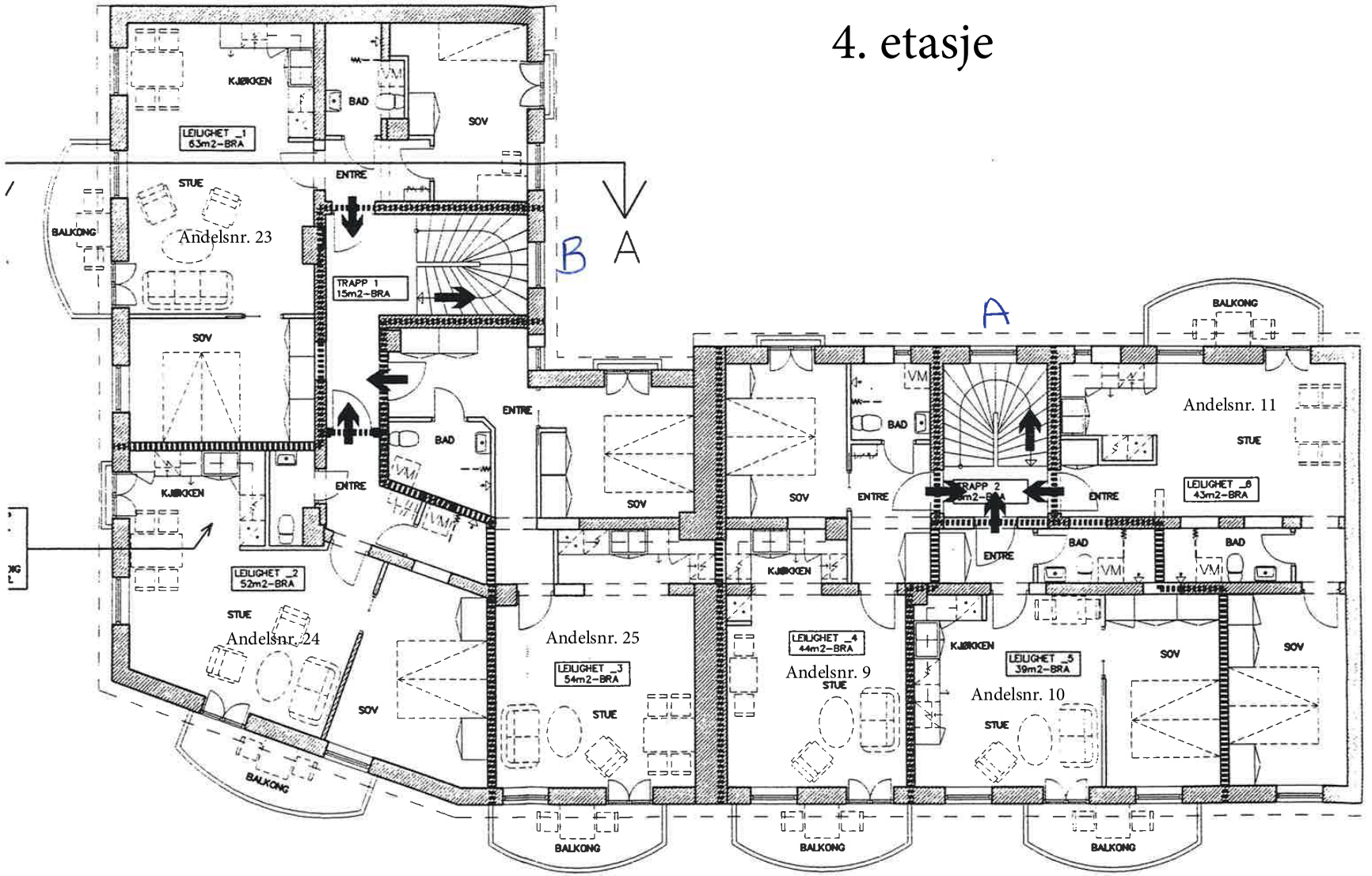


PLAN 2.-4. ETG.

Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

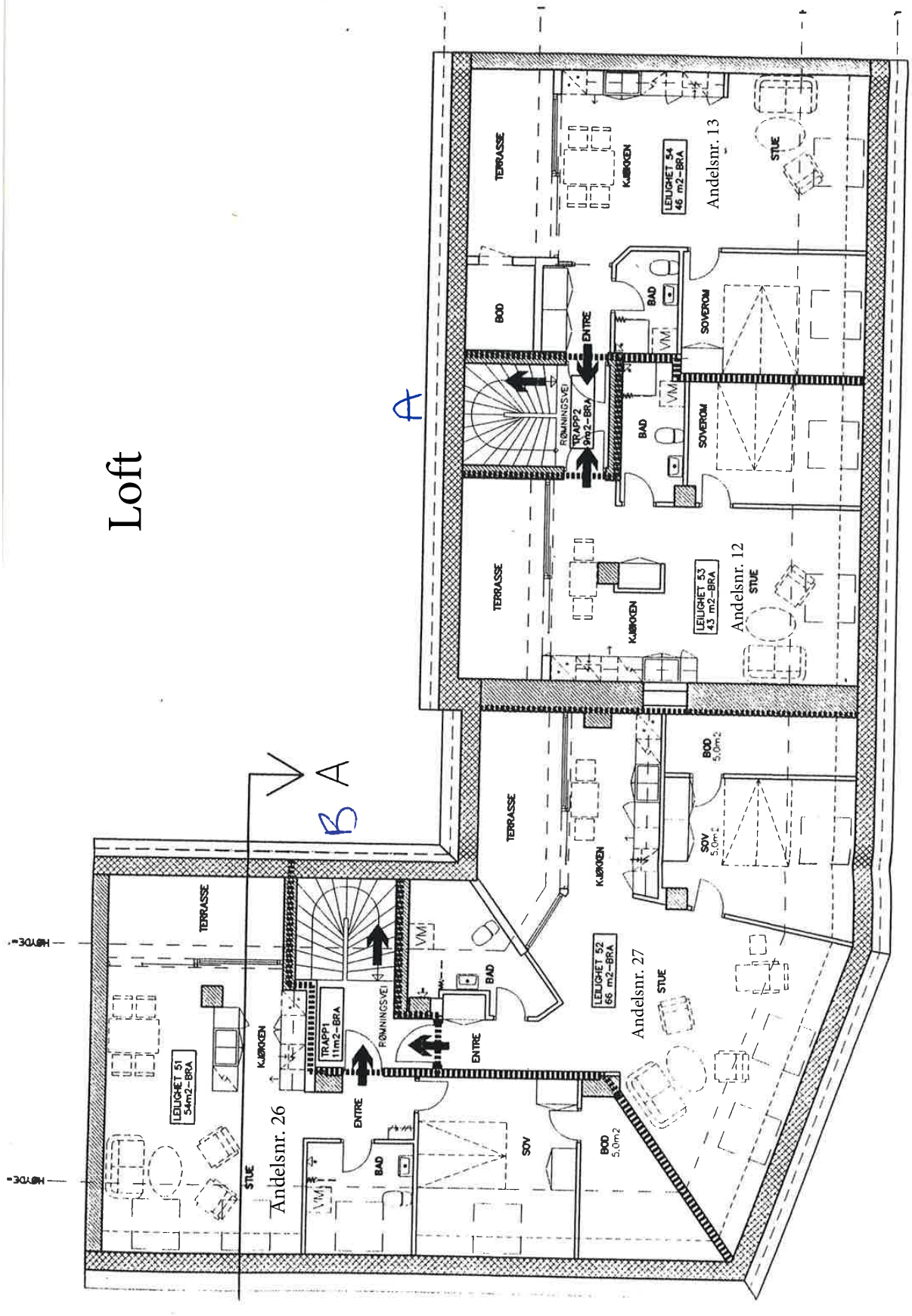
4. etasje

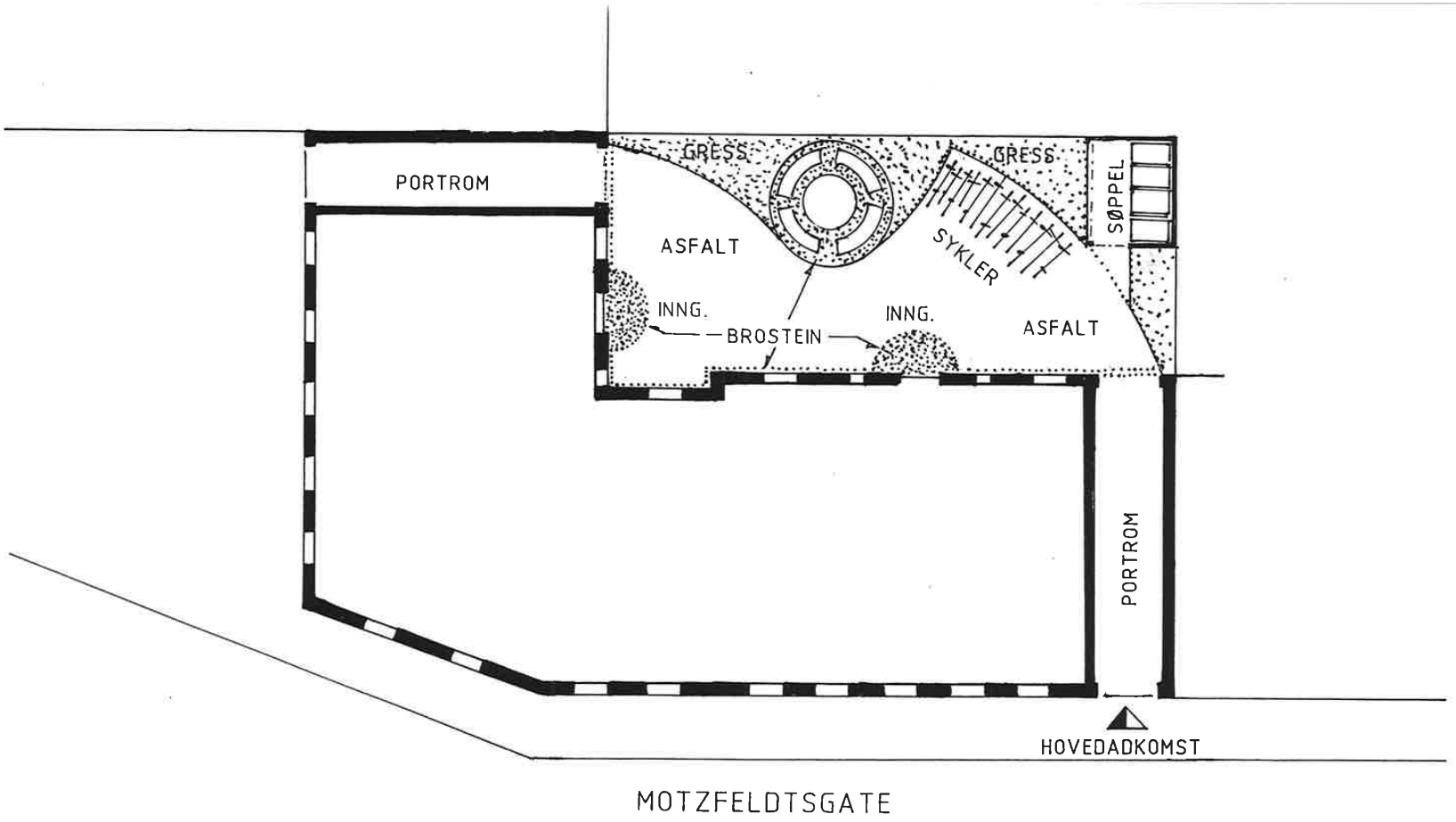


PLAN 2.-4. ETG.

Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

PLAN LOFT





UTOMHUS- PLAN

Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

Indikativt tilbud om lån

Motzfeldts Gate 3 Borettslag
v/Tommy Benum
24.08.2026

BESKYTTET

Hvorfor velge OBOS-banken

OBOS-banken tilbyr banktjenester til borettslag, sameier og andre boligselskaper. Vi bistår med økonomisk rådgivning og hjelper styret med å finne de beste finansieringsløsningene. Det gir større trygghet når det skal fattes beslutninger om økonomi og vedlikehold.

Tre grunner til å velge OBOS-banken

1. **Trygt**. Styret får støtte av rådgivere med økonomisk og juridisk spisskompetanse
2. **Enkelt**. Høy grad av fleksibilitet ved behov for endringer på løpende lån
3. **Lønnsomt**. Gode betingelser over tid

Rehabilitering

Vi har spisskompetanse på rehabiliteringsprosjekter og økonomisk planlegging. Våre rådgivere bistår styret med å sette opp en likviditetsanalyse som forteller hvor mye egenkapital som bør benyttes, hvor mye lån som bør tas opp, og hvordan felleskostnadene påvirkes. Vi tilbyr også byggherregaranti og andre tjenester som kan være nødvendig i forbindelse med rehabilitering.

Lån

Vi bistår styret med å finne riktig finansieringsløsning for kortsiktig og langsiktig lånebehov. Vi har solid kompetanse på økonomi for boligselskaper. Vi har lave termin- og etableringsgebyrer, og tar ingen gebyrer ved endring av lån.

Kassekreditt

Kassekreditt er en kortsiktig kreditt som kan brukes til å finansiere boligselskapets midlertidige likviditetsbehov. Kreditten etableres som en trekkrettighet på selskapets driftskonto. Det vil si at selskapet kan overtrekke kontoen, og kun betale renter på benyttet kreditt.

Andre tjenester

- Sparekonto
- Øremerket sparing i vedlikeholdsfond
- Betalingsløsning for innbetalinger fra beboere
- Betalingskort for styremedlemmer

BESKYTTET

Indikativt tilbud om lån

Vi har gleden av å tilby lån med følgende betingelser:

Lånetaker	Motzfeldts Gate 3 Borettslag
Låneformål	Finansiering fellesgjeld
Lånebeløp	kr 4 300 000
Belåningsgrad	Inntil 4 prosent av kjøpesummen
Sikkerhet	1. prioritets pantedokument på kr 4 300 000 i borettslagets eiendom
Lånetype	Annuitetslån
Løpetid	40 år
Avdragsfrihet	3 år
Nominell rente	5,74 % pr år
Terminforfall	Månedlig
Omkostninger	Termingebyr kr 50. Etableringsgebyr kr 15 000. Ved tinglysning av pantedokumenter påløper omkostninger til det offentlige etter lov om rettsgebyr.

Forutsetninger:

*Tomten forutsettes overskjøtet heftelsesfritt til borettslaget før lån kan utbetales.
*Samtlige leiligheter/boliger forutsettes solgt iht. fastsatte priser og etter gjeldende lovgivning før lån kan utbetales.
*Kjøpekontrakt mellom utbygger (selger) og borettslaget (kjøper), som dokumenterer riktig riktige eiendomsbetegnelser og kjøpesum tilsvarende samlet kjøpesum iht. prisliste, må foreligge før utbetaling av lån finner sted.
*Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse forutsettes mottatt.
*Overtakelsesprotokoller må foreligge.
*Beskjed fra megler/oppgjørsinstans om at alle vilkår er oppfylt, og at lån til kjøp av borettslaget kan utbetales, må foreligge.
*Felleskostnadene må til enhver tid dekke borettslagets drifts- og kapitalkostnader.
*Borettslaget forplikter seg til å holde eiendommen tilstrekkelig forsikret.
*Forretningsføreravtale med forretningsfører godkjent av OBOS-banken må være etablert før utbetaling av lån.
*Dersom forretningsføreravtalen avsluttes, må OBOS-banken underrettes omgående og godkjenne ny forretningsfører.

Vi gjør oppmerksom på at tilbudet er indikativt, og at et bindende tilbud forutsetter kredittvurdering og godkjenning i bankens besluttende organer.

Når kredittbehandlingen er gjennomført sender vi et forpliktende lånetilbud til signering.

BESKYTTET

Vi håper at tilbudet er i overenstemmelse med forventningene, og ser frem til et positivt samarbeid.
Ta gjerne kontakt ved behov for mer informasjon.

Vennlig hilsen
Martin Malmstedt
Rådgiver bedriftsmarked
OBOS-banken

BESKYTTET

STIFTELSESDOKUMENT

Den 25.08.25 ble stiftelsesmøte med andelstegning avholdt for Motzfeldts gate 3 Borettslag

Tilstede som stifter og andelstegner var:
MVT Holding AS, org.nr. 935417007, adresse Gimleveien 20A, 0266 OSLO

MVT Holding AS ble representert av styrets leder, Lars Brinck Egge.

Andeler
Det tegnes 27 andeler à kr 5 000,-.

Andelene skal være innbetalt innen 28.09.25.

For å tegne andel må andelseier betale et innskudd til laget, se vedlagte finansieringsplan.

Styret
Til styreleder ble Lars Brinck Egge valgt

Til styremedlemmer ble Åse-Katrine Brinck Egge og Tommy Benum valgt

Revisor
Som revisor ble valgt BDO AS, orgnr 993606650.

Vedtekter
Vedtektene er å anse som borettslagets vedtekter. Se vedlegg 1.

Åpningsbalanse
Åpningsbalansen er i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk, se vedlegg 2.
Revisors bekreftelse, se vedlegg 3.

Bygge- og finansieringsplan
Vedlagt er bygge- og finansieringsplanen.
Planen inneholder tegninger og beskrivelse av borettslagets bygg med leiligheter, kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett. Den viser også hvilken bolig som er knyttet til hvilken andel og fordelingen av felleskostnader. Se vedlegg 4 og 5.

Tegning av andeler/stiftelse:
MVT Holding AS har tegnet 27 andeler i Motzfeldts gate 3 Borettslag.

Sted: Oslo
Dato: 25.08.25

For MVT Holding AS,
Lars Brinck Egge (styrets leder) /s/

Vedlegg: 1 Vedtektene
2 Åpningsbalansen
3 Bekreftelsen fra revisor
4 Bygge- og finansieringsplanen del 1 – Finansieringsplan
5 Bygge- og finansieringsplan del 2 –Driftsbudsjettet
6 Bygge og finansieringsplan del 3 – Beskrivelse av bygget og plantegninger

Document ID 09222115557555162805 Signert LBE

Verifikasjon

Document ID 09222115557555162805

Dokument

Stiftelsesdokument Motzfeldts gate 3
Hoveddokument
1 side
Initiert 2025-08-25 15:12:04 CEST (+0200) av Vibeke Farnes (VF)
Ferdigstilt 2025-08-25 15:16:38 CEST (+0200)

Initiativtaker

Vibeke Farnes (VF)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
vibeke.farnes@obos.no
+4741367236

Underskriverne

Lars Brinck Egge (LBE)
MVT Holding AS
lars@egge.no

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Lars Brinck Egge"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-09-01 03:13:00 CEST (+0200)
Signert 2025-08-25 15:16:38 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Malmskriverveien 18
1337 Sandvika
www.bdo.no

Foretaksregisteret
Postboks 900
8910 Brønnøysund

Villighetserklæring

Vi erklærer at vi påtar oss oppdraget som revisor i Motzfeldts gate 3 Borettslag.

Sandvika, 1. september 2025
BDO AS

Roald Haugland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6UEEY-0DOMY-OGM2V-XWWBB-6ZV38-RZEAE

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."

Haugland, Roald
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-877037
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-09-01 08:12:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6UEEY-0DOMY-OGM2V-XWWBB-6ZV38-RZEAE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Til stifterne av Motzfeldts gate 3 Borettslag

Uttalelse om åpningsbalanse - Motzfeldts gate 3 Borettslag

Vi har kontrollert åpningsbalansen datert 25.8.2025 for Motzfeldts gate 3 Borettslag som viser en andelskapital på NOK 135 000.

Stifternes ansvar for åpningsbalansen

Stifterne er ansvarlig for åpningsbalansen, som viser hvilke eiendeler borettslaget skal overta (og hvilke forpliktelser det skal påta seg) i forbindelse med at det stiftes.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å uttale oss om klassifisering og presentasjon i åpningsbalansen på grunnlag av vår kontroll.

Vi har utført vår kontroll og avgir vår uttalelse i samsvar med standard for attestasjonsoppdrag SA 3802-2 "Revisors attestasjoner etter selskapslovgivningen". Standarden krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører våre kontroller for å oppnå betryggende sikkerhet for at informasjonen i åpningsbalansen er klassifisert og presentert i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Vår kontroll gir etter vår mening et forsvarlig grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er klassifisering og presentasjon i åpningsbalanse datert 25.8.2025 for Motzfeldts gate 3 Borettslag i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og prinsippene beskrevet i note 1.

Sandvika, 28. august 2025
BDO AS

Roald Haugland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A1KX6-H9K2F-DOVNG-V4WFH-ANMHS-2R4Z6

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."

Haugland, Roald
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-877037
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-08-28 11:26:08 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: A1KX6-H9K2F-DOVNG-V4WFH-ANMHS-2R4Z6

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Til Foretaksregisteret

Bekreftelse av mottatt andelskapital i penger - Motzfeldts gate 3 Borettslag

Vi bekrefter at borettslaget har mottatt andelskapital i penger som dekker summen av samtlige andeler i Motzfeldts gate 3 Borettslag til pålydende NOK 135 000.

Sandvika, 28. august 2025
BDO AS

Roald Haugland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D0N4V-RI9WZ-NPXFB-NN2BX-KV3I6-WFK0I

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."

Haugland, Roald
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-877037
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-08-28 11:26:08 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: D0N4V-RI9WZ-NPXFB-NN2BX-KV3I6-WFK0I

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Til Foretaksregisteret

Bekreftelse av mottatt andelskapital i penger - Motzfeldts gate 3 Borettslag

Vi bekrefter at borettslaget har mottatt andelskapital i penger som dekker summen av samtlige andeler i Motzfeldts gate 3 Borettslag til pålydende NOK 135 000.

Sandvika, 28. august 2025
BDO AS

Roald Haugland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D0N4V-RI9WZ-NPXFB-NN2BX-KV3I6-WFK0I

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."

Haugland, Roald
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-877037
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-08-28 11:26:08 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: D0N4V-RI9WZ-NPXFB-NN2BX-KV3I6-WFK0I

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedlegg 2

ÅPNINGSBALANSE FOR MOTZFELDTS GATE 3 BORETTSLAG

BALANSE

EIENDELER

OMLØPSMIDLER

Fordringer

Fordring på innbet. andelskapital	Kr 135 000
Sum omløpsmidler	**Kr 135 000**
SUM EIENDELER	**Kr 135 000**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt andelskapital kr. 5000 x 27 andeler	Kr 135 000
Sum egenkapital	**Kr 135 000**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**Kr 135 000**

Sted, Dato

_____ _____

Signatur

Note 1
Åpningsbalansen er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Document ID 09222115557555152177 Signert LBE

Verifikasjon

Document ID 09222115557555152177

Dokument

Åningsbalanse - Motzfeldts gate 3
Hoveddokument
1 side
Initiert 2025-08-25 14:08:27 CEST (+0200) av Vibeke Farnes (VF)
Ferdigstilt 2025-08-25 14:10:40 CEST (+0200)

Initiativtaker

Vibeke Farnes (VF)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
vibeke.farnes@obos.no
+4741367236

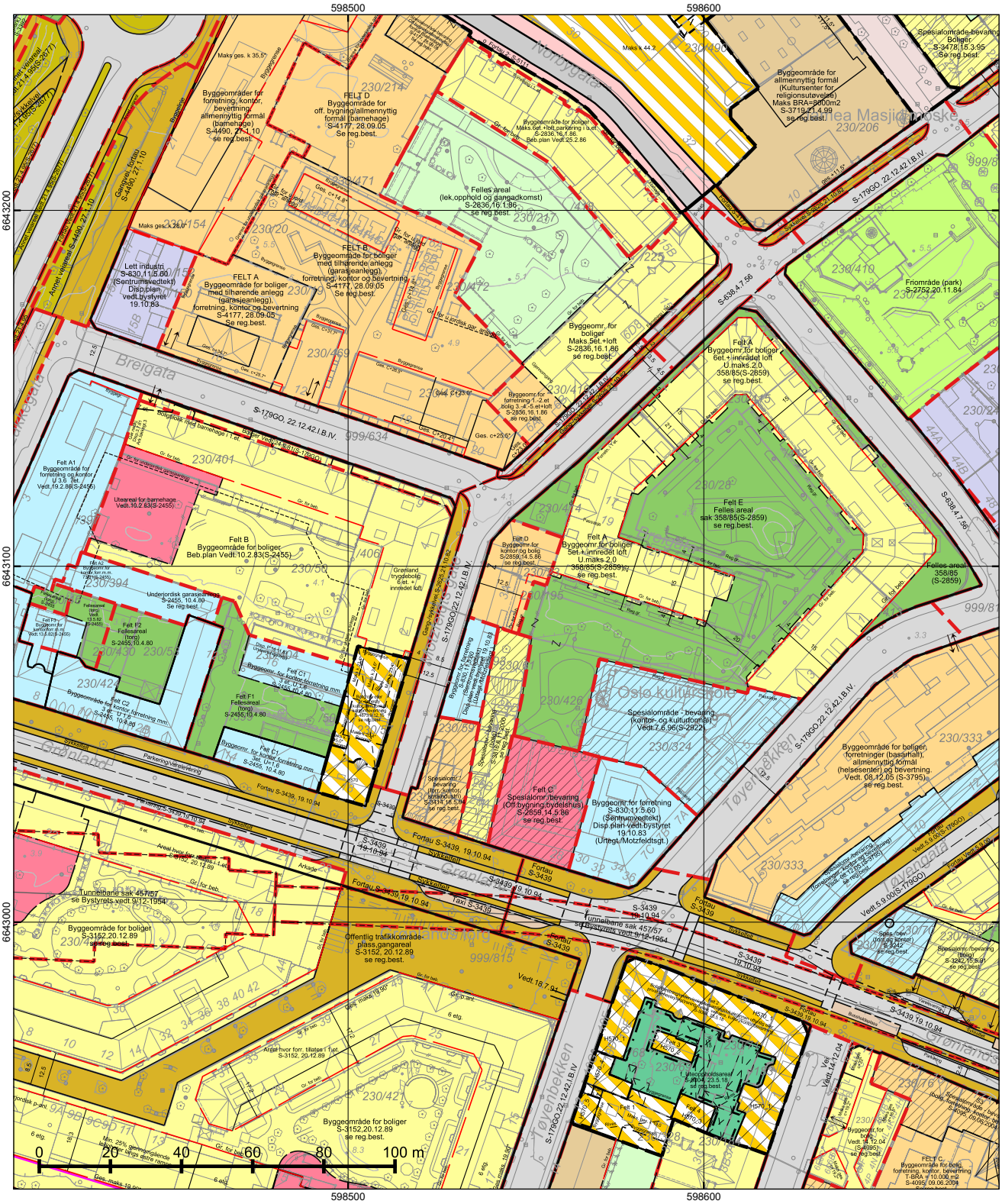
Underskriverne

Lars Brinck Egge (LBE)
MVT Holding AS
lars@egge.no

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Lars Brinck Egge"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-09-01 03:13:00 CEST (+0200)
Signert 2025-08-25 14:10:40 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify


598500
598600
6643200
6643100
6643000
Breigata
Nordbygata
Grønlandsleiret
Grønlandsleiret
Tøyenbekken
Tøyenbekken
Tøyenbekken

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 452 - Lek/opphold/sport
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

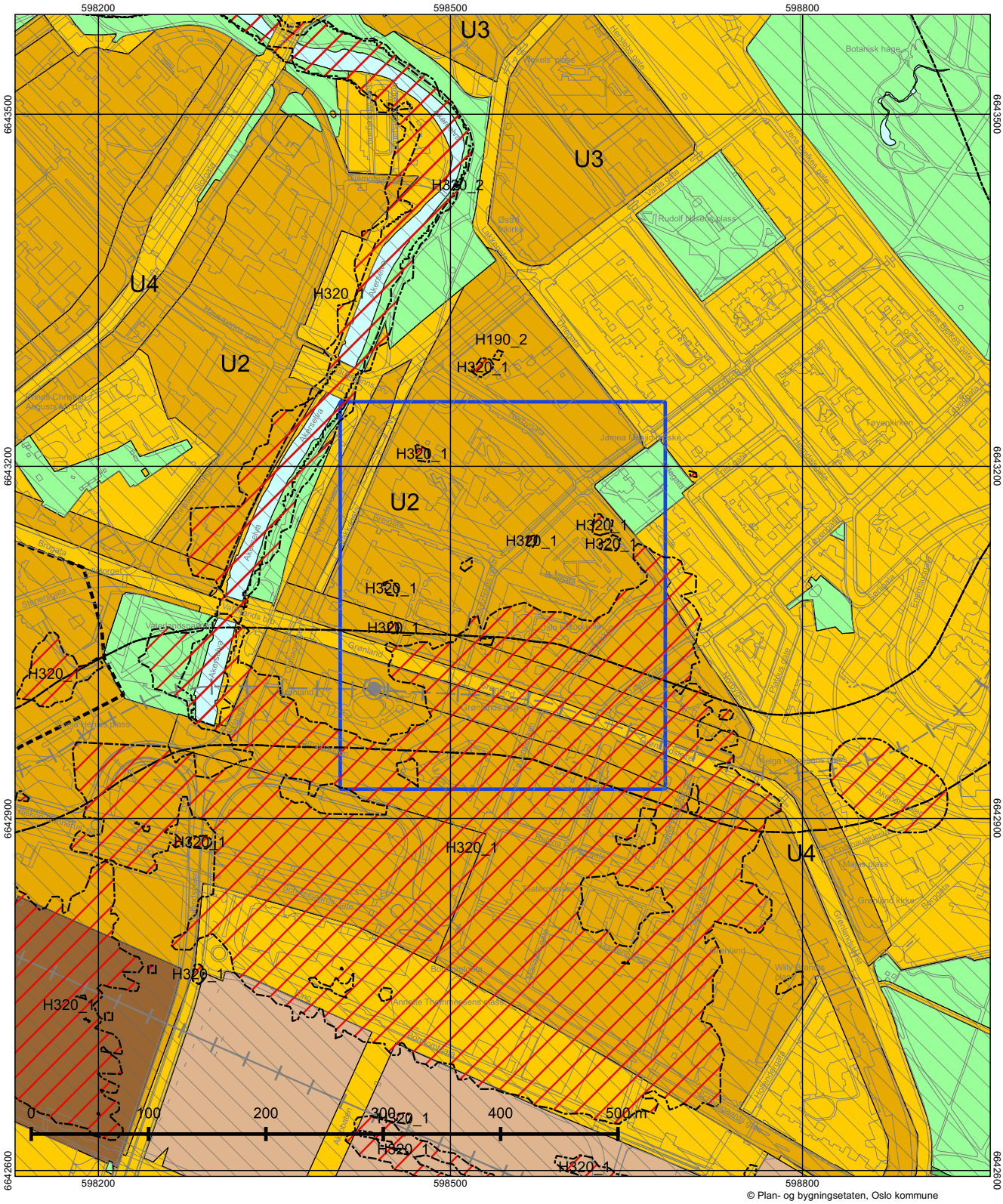
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159497/86535037
Deres ref.:

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



Oslo

S-2859

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kvartalet Grønland -Motzfeldts gate - Norbygata - Tøyenbekken (kv. 15 og del av 17)Grønland - boliger, kontor, bevaring.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603658

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 35885

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

Oslo Byplankontors forslag til reguleringsbestemmelser i tilknytning til forslag til endret reguleringsplan for kvartalene 15 og 17. (mellom Grønland, Motzfeldts gate, Nordbygata og Tøyenbekken).

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Byggeområde for boliger (med tilhørende anlegg) - felt A.
Byggeområde for kontorer - felt B.
Spesialområde/bevaring (bydelshus) - felt C
Byggeområde for kontor og boliger - felt D
Felles areal - felt E

I første etasje langs Motzfeldts gate tillates innredning av butikker.

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger (felt A) kan oppføres boligblokker med maks utnyttelsesgrad 2,0. Byggehøyden skal ikke overstige 6 etasjer + innredet loftsetasje.

§ 4. For nye kontorer og forretninger skal parkeringsdekningen være overensstemmende med "parkeringsnormen for næringsvirksomhet" vedtatt av Oslo Formannskap 2.2.1983. Endelig bestemmelse vedr. parkeringsdekningen tas av bygningsrådet (byplansjefen) i forbindelse med behandlingen av søknad om byggetillatelse. For nye boliger skal parkeringsdekningen være overensstemmende med formannskapets vedtak av 21.6.1982.

§ 5. Før det innsendes søknad om byggetillatelse for felt A, skal bygningsrådet (byplansjefen) ha godkjent bebyggelsesplan for feltet. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det også sendes inn plan for den ubebygde del av feltet, jfr. par 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo.

§ 6. Støy fra veitrafikk må ikke overskride støygrensene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Nødvendige beregninger av støy og plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemeldingen.

Oslo

35885

Forslag til endret regulerings- og bebyggelsesplan for kvartalene 15 og 17 på Grønland (Grønland - Motzfeldts gate - Norbygata - Tøyenbekken)

35885 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198504195

Vedtaksdato: 21.11.1985
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se reg.best. i videreføringen av planen, S-2859
Knytning(er) mot andre planer: S-2859

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 260 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund
MOTZFELDTS GATE 3A

Dato: 25.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522774
8873401

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 195

Vi viser til bestilling av 20251125 for MOTZFELDTS GATE 3A.

GNR. 230 BNR. 195

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.07.1874.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

280 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

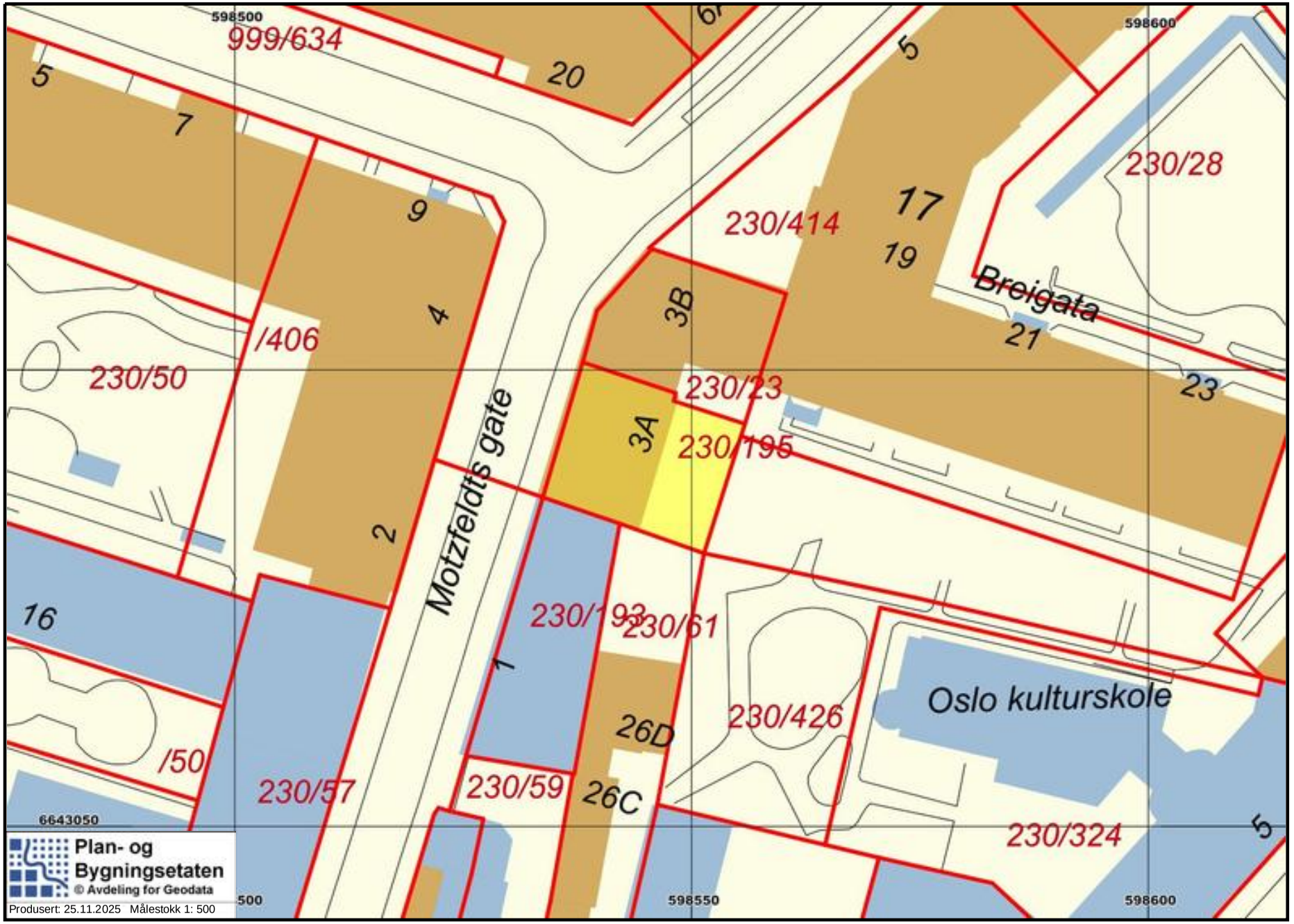
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598500
598600
999/634
20
5
7
9
4
/406
230/50
2
Motzfeldts gate
3B
3A
230/23
230/195
230/414
17
19
Breigata
21
23
230/28
5
16
/50
230/57
1
230/193
230/61
26D
26C
230/59
230/426
Oslo kulturskole
230/324
5
6643050
598550
598600
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 25.11.2025 Målestokk 1: 500

Oslo

S-179GO

Reguleringsplan. Indre bydeler IV og Grunerløkka (NB.Unntak)

Vedtaksdato: 22.12.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200540

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 20090, 15179, 12175, 19479, 6182, V230458, V240981, V190192, V120105, V070905, V070905N2, V050900

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

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

Indre bydelsplan IV og Grunerløkka (NB Unntak)

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk , men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" -

Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

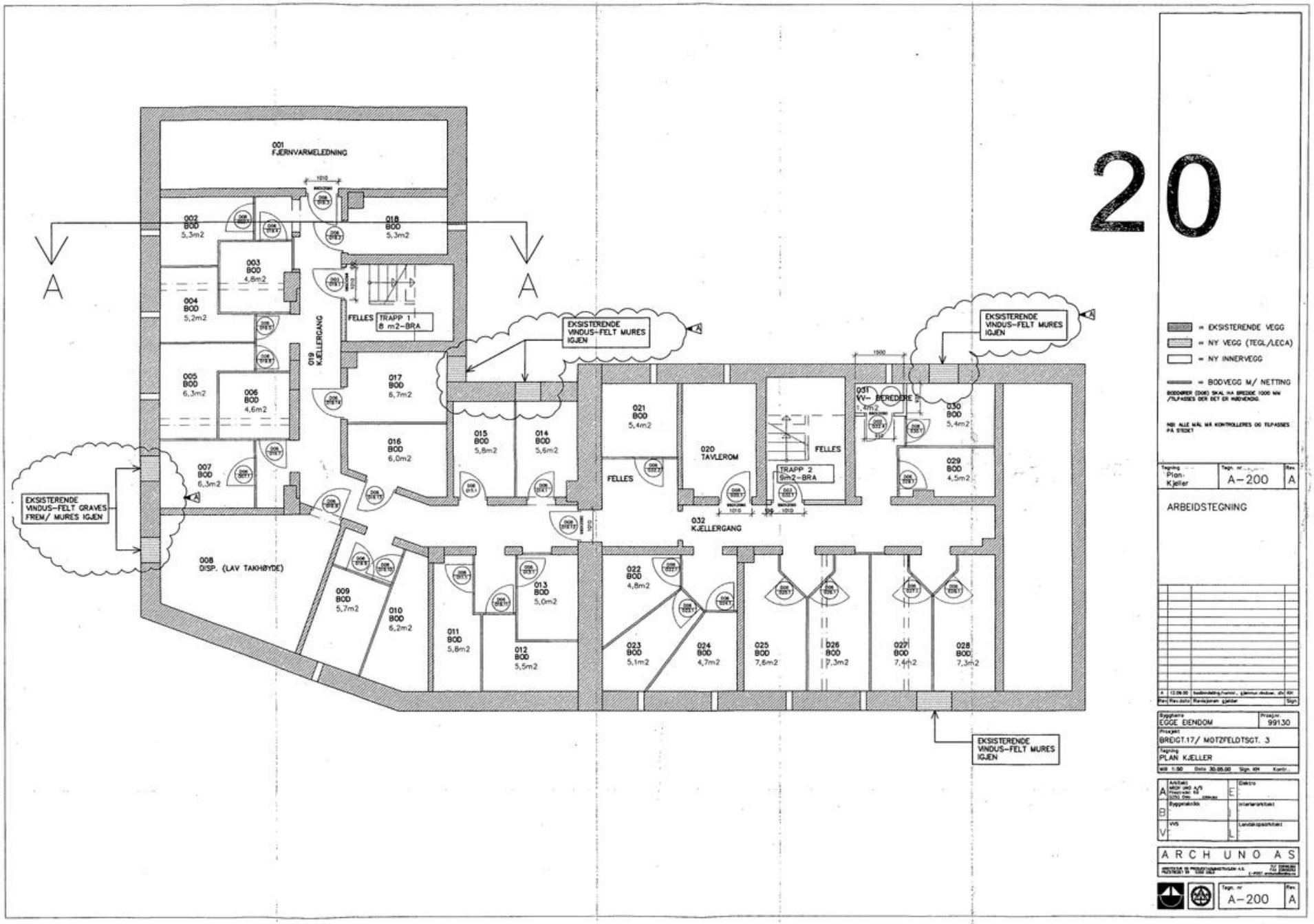
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

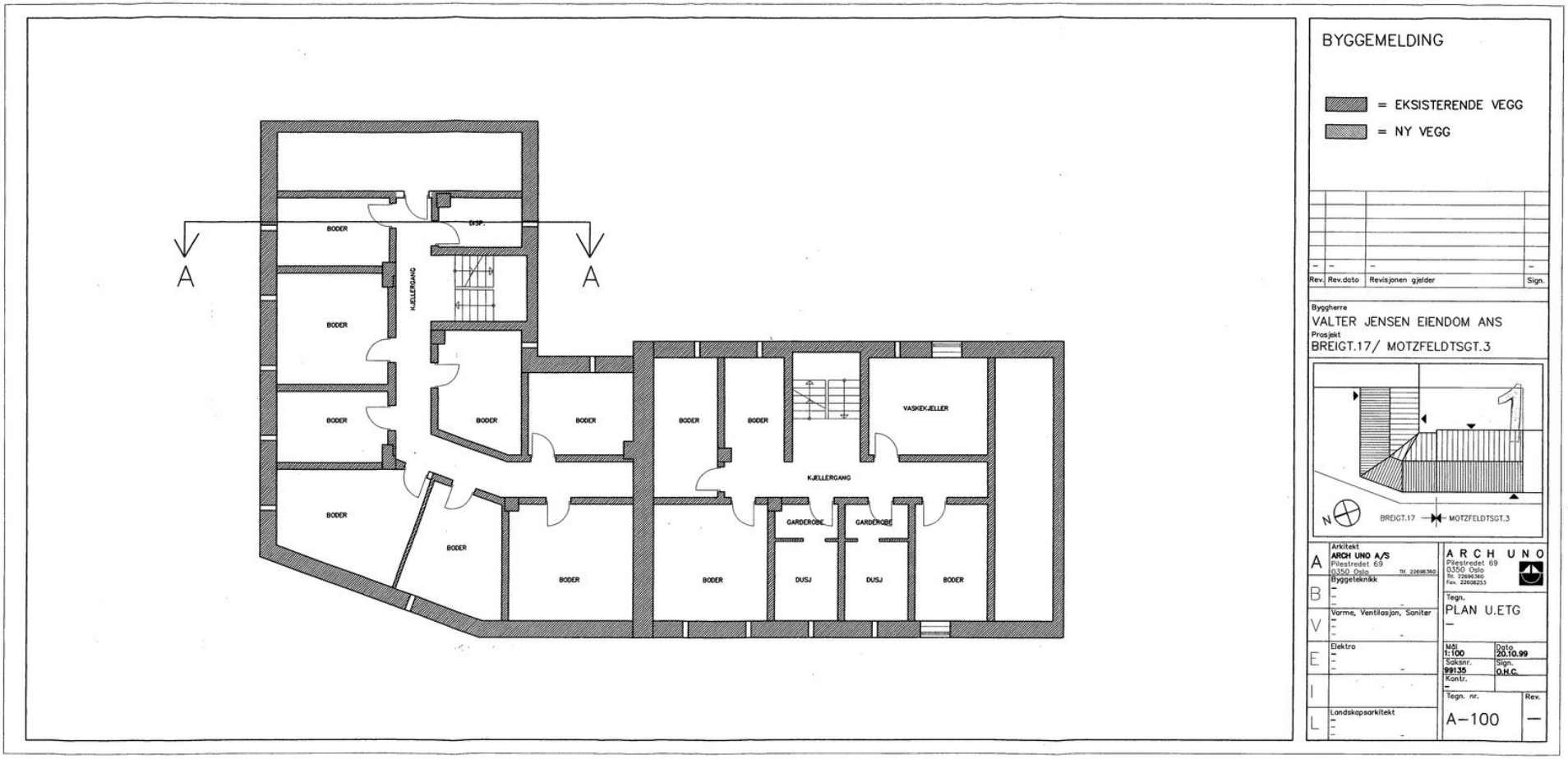
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.
Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.


20
001 FJERNVARMELEDNING
002 BOD 5,3m2
003 BOD 4,8m2
004 BOD 5,2m2
005 BOD 6,3m2
006 BOD 4,6m2
007 BOD 6,3m2
008 DISP. (LAV TAKHØYDE)
009 BOD 5,7m2
010 BOD 6,2m2
011 BOD 5,8m2
012 BOD 5,5m2
013 BOD 5,0m2
014 BOD 5,6m2
015 BOD 5,8m2
016 BOD 6,0m2
017 BOD 6,7m2
018 BOD 5,3m2
019 KJELLERGANG
FELLES TRAPP 1 8 m2-BRA
EKSISTERENDE VINDUS-FELT MURES IGJEN
EKSISTERENDE VINDUS-FELT GRAVES FREM/ MURES IGJEN
021 BOD 5,4m2
020 TAVLEROM
FELLES
TRAPP 2 9m2-BRA
031 VV- BEREDERE
030 BOD 5,4m2
029 BOD 4,5m2
032 KJELLERGANG
022 BOD 4,8m2
023 BOD 5,1m2
024 BOD 4,7m2
025 BOD 7,6m2
026 BOD 7,3m2
027 BOD 7,4m2
028 BOD 7,3m2
= EKSISTERENDE VEGG
= NY VEGG (TEGL/LECA)
= NY INNERVEGG
= BODVEGG M/ NETTING
BODDØRER (D08) SKAL HA BREDDE 1000 MM /TILPASSES DER DET ER NØDVENDIG.
NB! ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES OG TILPASSES PÅ STEDET
Tegning Plan - Kjeller
Tegn. nr A-200
Rev A
ARBEIDSTEGNING
Byggherre EGGE EIENDOM
Prosjekt nr 99130
Prosjekt BREIGT.17/ MOTZFELDTSGT. 3
Tegning PLAN KJELLER
ARCH UNO AS
Tegn. nr A-200
Rev A



BYGGEMELDING

= EKSISTERENDE VEGG

= NY VEGG

Rev.	Rev.dato	Revisjonen gjelder	Sign.
–	–	–	–

Byggherre
VALTER JENSEN EIENDOM ANS
Prosjekt
BREIGT.17/ MOTZFELDTSGT.3

A Arkitekt
ARCH UNO A/S
Pilestredet 69
0350 Oslo
Tlf. 22696360

B Byggeteknikk
–
–
–

V Varme, Ventilasjon, Saniter
–
–
–

E Elektro
–
–
–

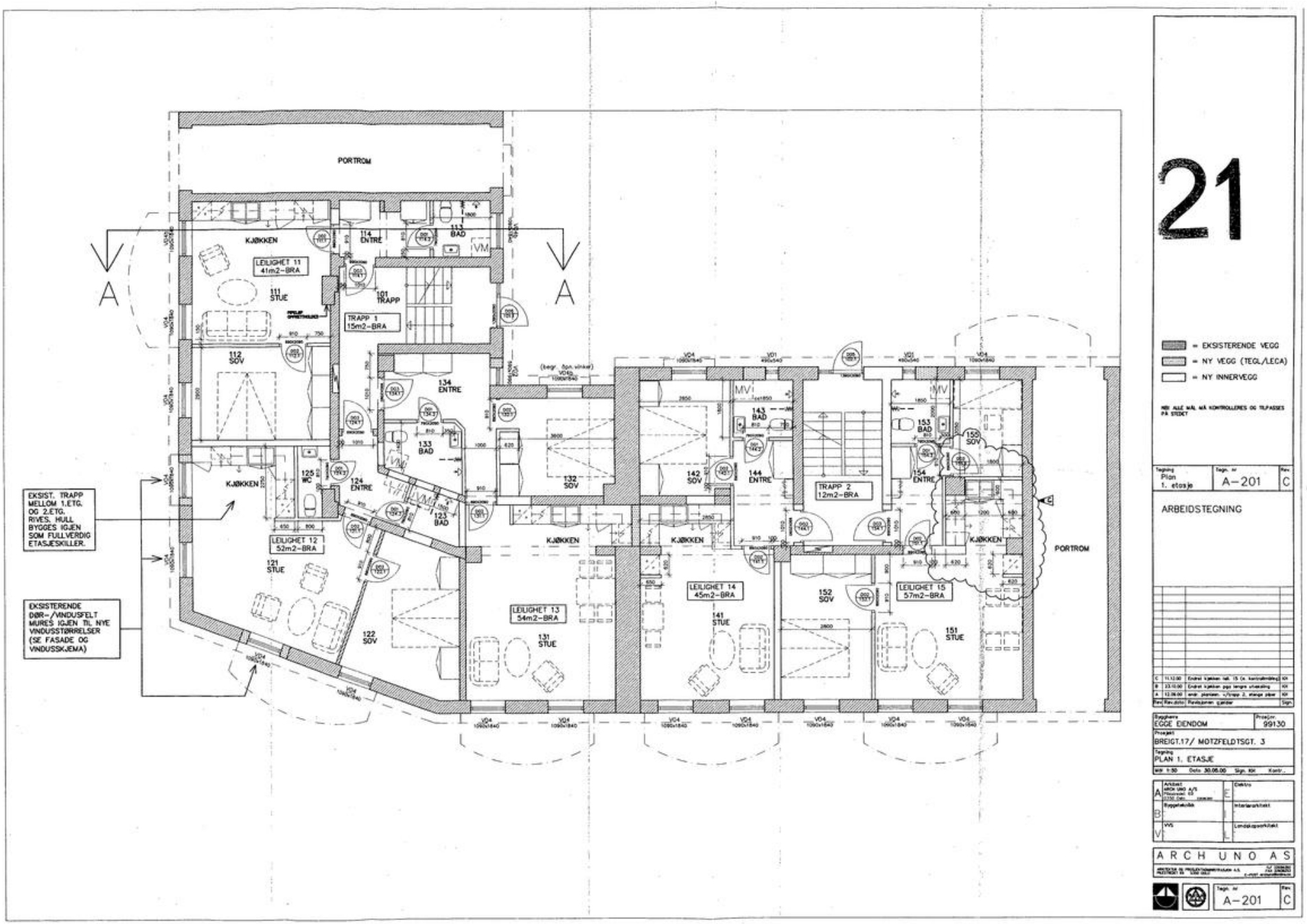
I

L Landskapsarkitekt
–
–
–

ARCH UNO
Pilestredet 69
0350 Oslo
Tlf. 22696340
Fax. 22606253

Tegn.
PLAN U.ETG
–

Mål 1:100
Dato 20.10.99
Saksnr. 9913S
Sign. O.H.C.
Kontr. –
Tegn. nr. A–100
Rev. –



21

= EKSISTERENDE VEGG
= NY VEGG (TEGL/LECA)
= NY INNERVEGG

MED ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES OG TILPASSES PÅ STEDET

Tegning	Tegn. nr	Rev.
Plan 1. etasje	A–201	C

ARBEIDSTEGNING

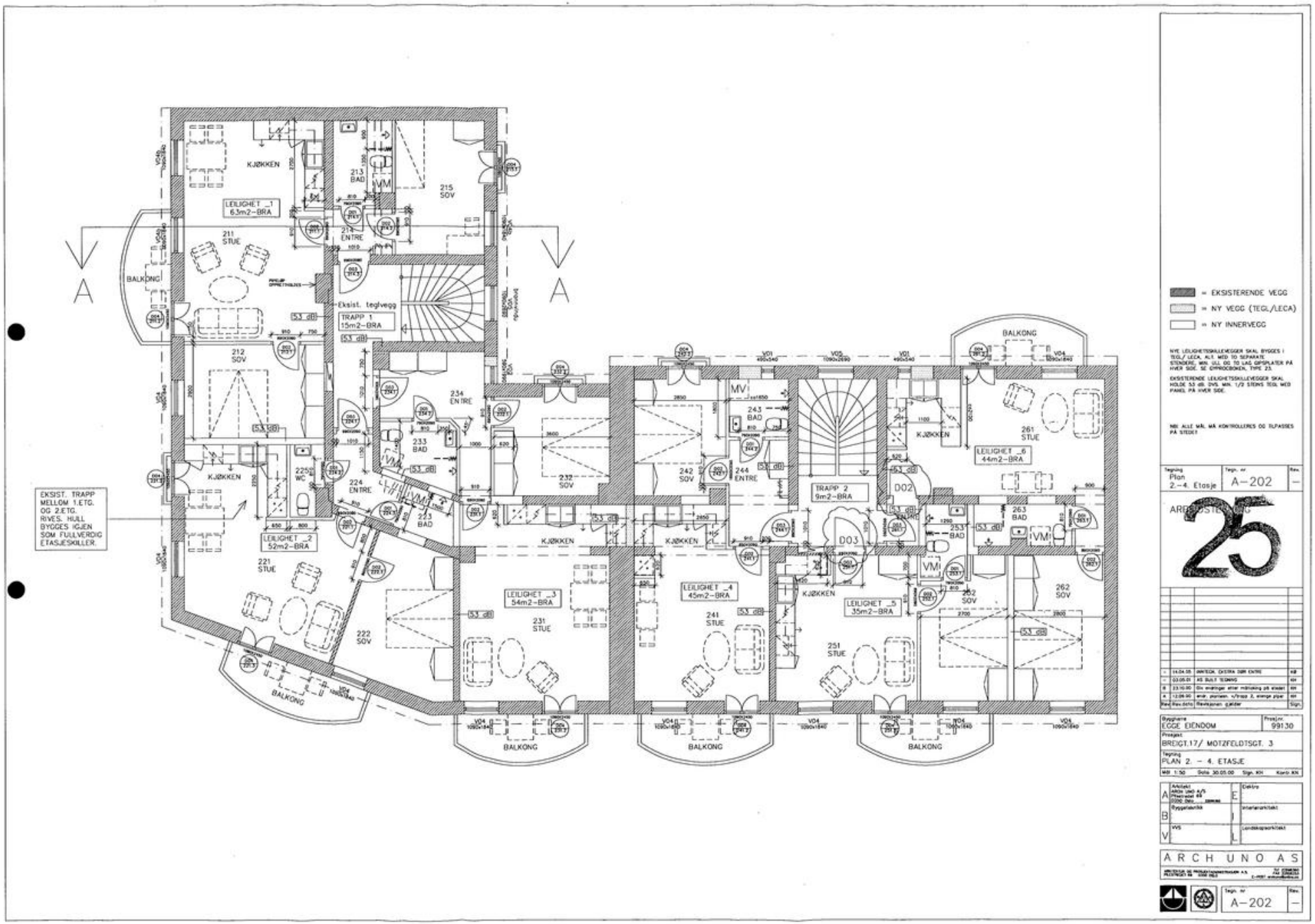
Rev	Rev.dato	Revisjonen gjelder	Sign.
C	11.12.00	Endret kjøkken rett. 15 (e. kontrollmåling)	KH
B	23.10.00	Endret kjøkken pga lengre vinkelvegg	KH
A	12.09.00	endr. planløsn. v/trapp 2, mange påpir	KH

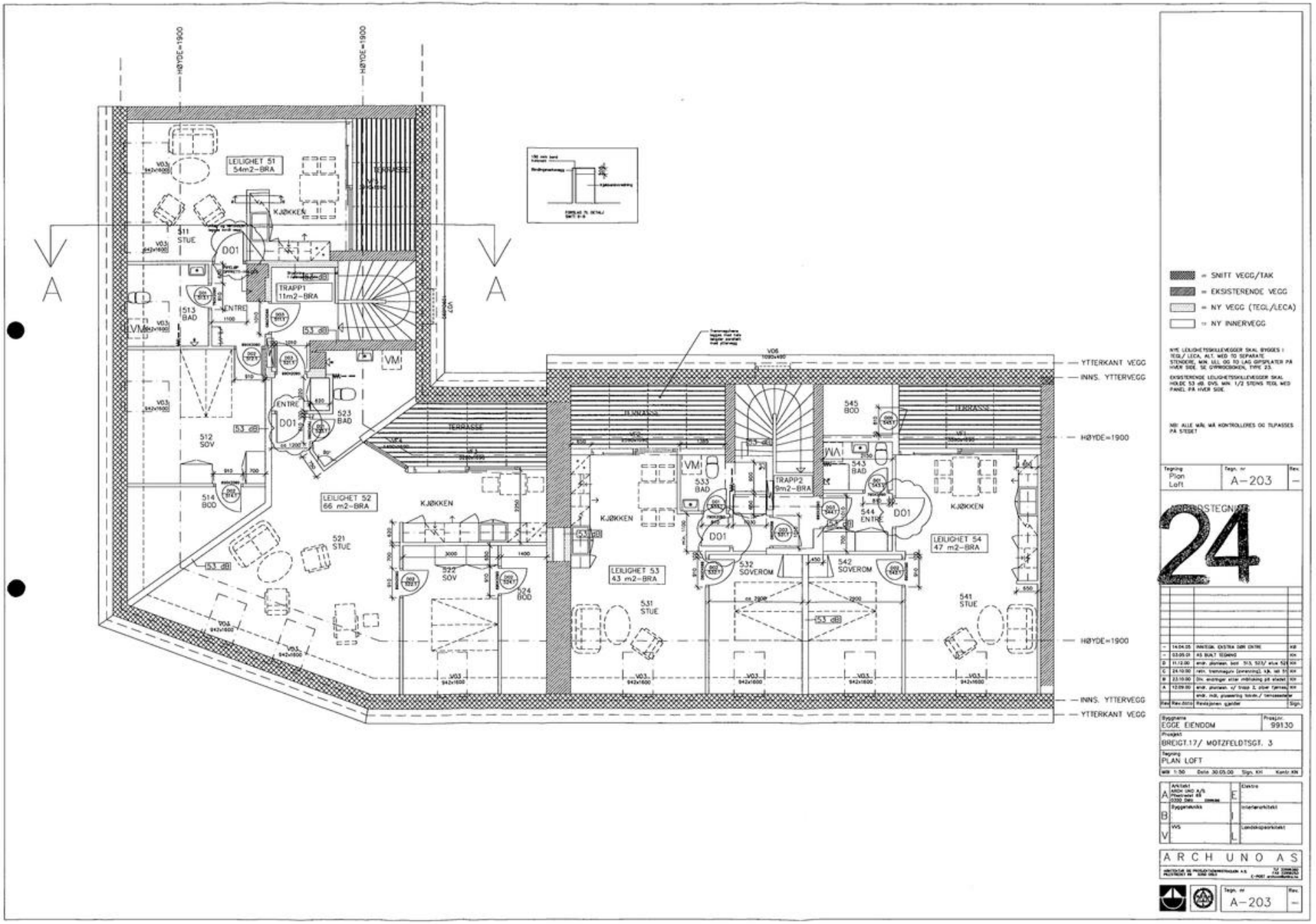
Byggherre	EGGE EIENDOM
Prosjekt	BREIGT.17/ MOTZFELDTSGT. 3
Tegning	PLAN 1. ETASJE
Prosjnr.	99130
M/ 1:50	Dato: 30.05.00 Sign. KH Kontr..

A	Arkitekt ARCH UNO A/S	Elektro
B	Byggeteknikk	Interiørarkitekt
V	VVS	Landskapsarkitekt

ARCH UNO AS

Tegn. nr	Rev.
A–201	C


KJØKKEN
LEILIGHET _1
63m2-BRA
211
STUE
213
BAD
214
ENTRE
215
SOV
BALKONG
Eksist. teglvegg
TRAPP 1
15m2-BRA
212
SOV
234
ENTRE
233
BAD
225
WC
224
ENTRE
223
BAD
LEILIGHET _2
52m2-BRA
221
STUE
222
SOV
EKSIST. TRAPP MELLOM 1.ETG. OG 2.ETG. RIVES. HULL BYGGES IGJEN SOM FULLVERDIG ETASJESKILLER.
LEILIGHET _3
54m2-BRA
231
STUE
232
SOV
LEILIGHET _4
45m2-BRA
241
STUE
242
SOV
243
BAD
244
ENTRE
TRAPP 2
9m2-BRA
LEILIGHET _5
35m2-BRA
251
STUE
252
SOV
253
BAD
LEILIGHET _6
44m2-BRA
261
STUE
262
SOV
263
BAD
D02
D03
MV
VM
A
A
= EKSISTERENDE VEGG
= NY VEGG (TEGL/LECA)
= NY INNERVEGG
NYE LEILIGHETSSKILLEVEGGER SKAL BYGGES I TEGL/ LECA, ALT. MED TO SEPARATE STENDERE, MIN. ULL OG TO LAG GIPSPLATER PÅ HVER SIDE. SE GIPROCBOKEN, TYPE 23.
EKSISTERENDE LEILIGHETSSKILLEVEGGER SKAL HOLDE 53 dB. DVS. MIN. 1/2 STEINS TEGL MED PANEL PÅ HVER SIDE.
NB! ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES OG TILPASSES PÅ STEDET
Tegning: Plan 2.–4. Etasje
Tegn. nr: A–202
Rev: –
ARBEIDSTEGNING
25
Byggherre: EGGE EIENDOM
Prosj.nr: 99130
Prosjekt: BREIGT.17/ MOTZFELDTSGT. 3
Tegning: PLAN 2. – 4. ETASJE
M/ 1:50
Dato: 30.05.00
Sign: KH
Kontr: KN
Arkitekt: ARCH UNO A/S
Elektro
Byggeteknikk
Interiørarkitekt
VVS
Landskapsarkitekt
ARCH UNO AS
Tegn. nr: A–202
Rev: –


HØYDE=1900
HØYDE=1900
A
A
LEILIGHET 51
54m2-BRA
KJØKKEN
511
STUE
D01
TRAPP1
11m2-BRA
513
BAD
ENTRE
53 dB
VM
512
SOV
ENTRE
D01
523
BAD
514
BOD
LEILIGHET 52
66 m2-BRA
KJØKKEN
521
STUE
522
SOV
524
BOD
TERRASSE
VG6
YTTERKANT VEGG
INNV. YTTERVEGG
HØYDE=1900
TERRASSE
545
BOD
VM
533
BAD
TRAPP2
9m2-BRA
543
BAD
544
ENTRE
D01
KJØKKEN
D01
LEILIGHET 53
43 m2-BRA
KJØKKEN
LEILIGHET 54
47 m2-BRA
532
SOVEROM
542
SOVEROM
531
STUE
541
STUE
HØYDE=1900
INNV. YTTERVEGG
YTTERKANT VEGG
= SNITT VEGG/TAK
= EKSISTERENDE VEGG
= NY VEGG (TEGL/LECA)
= NY INNERVEGG
Tegning
Plan
Loft
Tegn. nr
A-203
Rev.
–
24
Byggnavn
EGGE EIENDOM
Prosjekt nr.
99130
Prosjekt
BREIGT.17/ MOTZFELDTSGT. 3
Tegning
PLAN LOFT
M/B 1:50
Dato 30.05.00
Sign. KH
Kontr. KN
ARCH UNO AS
Tegn. nr
A-203
Rev.
–

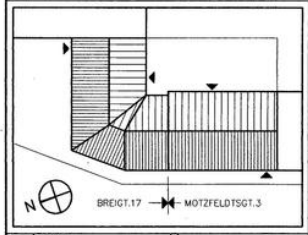


16

BYGGEMELDING

Rev.	Rev.dato	Revisjonen gjelder	Sign.
A	09.05.00	Endret plassering balkongdør	KH

Byggherre
VALTER JENSEN EIENDOM ANS
Prosjekt
BREIGT.17/ MOTZFELDTSGT.3



A Arkitekt
ARCH UNO A/S
Pilestredet 69
0350 Oslo
Tlf. 22696360

B Byggeteknikk

V Varme, Ventilasjon, Sanitær

E Elektro

I

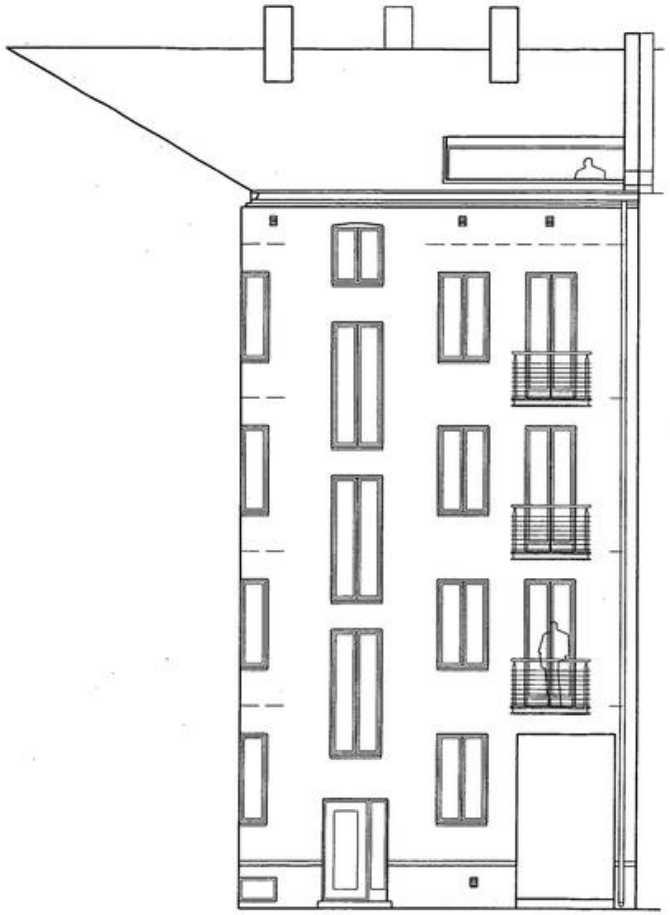
L Landskapsarkitekt

ARCH UNO
Pilestredet 69
0350 Oslo
Tlf. 22696360
Fax. 22606250

Tegn.
FASADE ØST

Mål	Dato
1:100	20.10.99
Saksnr.	Sign.
991.35	O.H.C.
Kontr.	

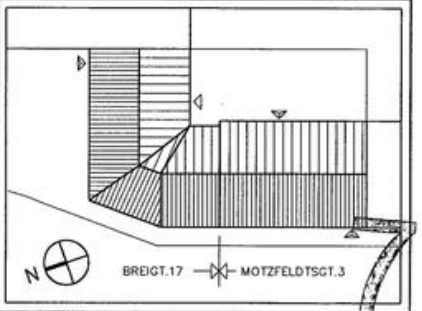
Tegn. nr. A–123
Rev. A



BYGGEMELDING

Rev.	Rev.dato	Revisjonen gjelder	Sign.
–	–	–	–

Byggherre
VALTER JENSEN EIENDOM ANS
Prosjekt
BREIGT.17/ MOTZFELDTSGT.3



A Arkitekt
ARCH UNO A/S
Pilestredet 69
0350 Oslo Tlf. 22696360

B Byggeteknikk
–
–
–

V Varme, Ventilasjon, Sanitær
–
–
–

E Elektro
–
–
–

I

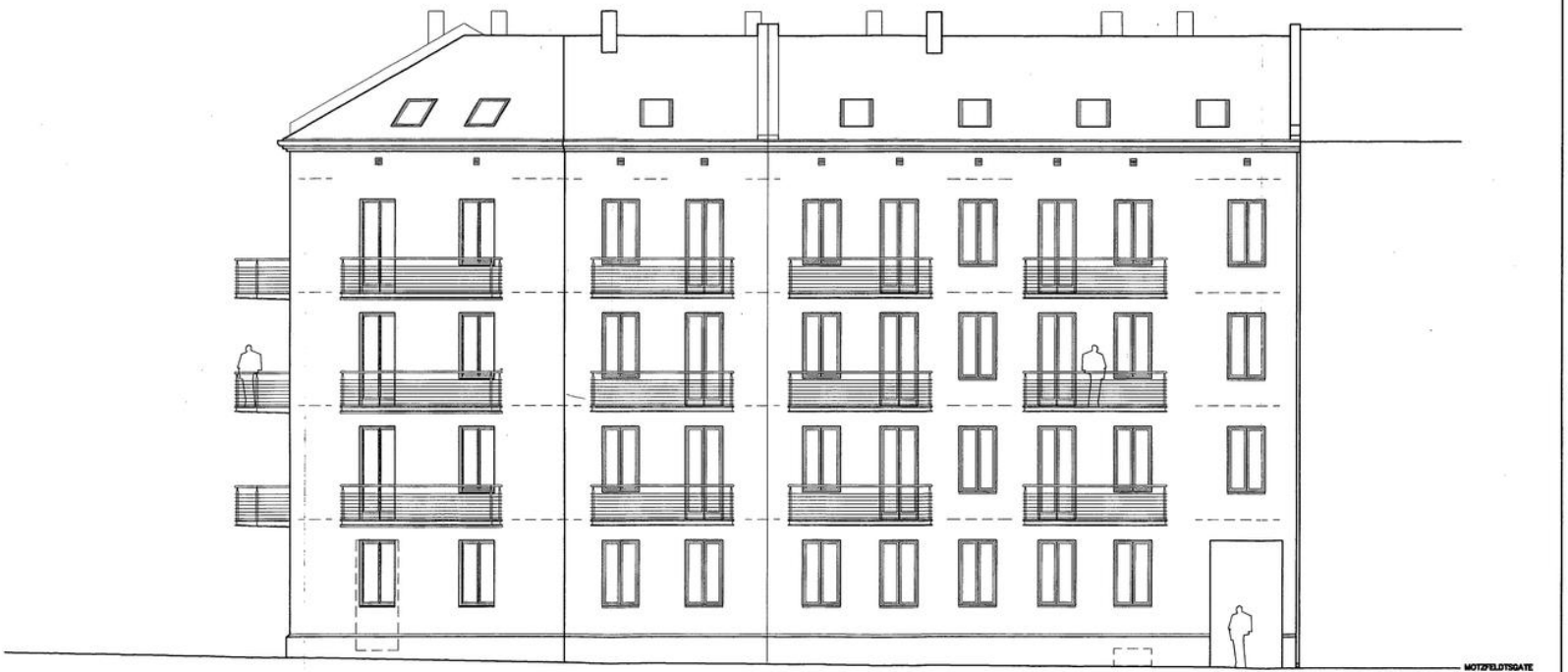
L Landskapsarkitekt
–
–
–

ARCH UNO
Pilestredet 69
0350 Oslo
Tlf. 22696360
Fax. 22608253

Tegn.
FASADE SYD
–

Mål	Dato
1:100	20.10.99
Saksnr.	Sign.
99135	O.H.C.
Kontr.	
–	

Tegn. nr. A–124
Rev. —

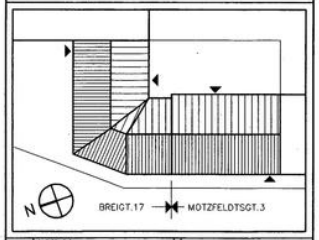


BYGGEMELDING

18

B	16.08.00	Rettet takvinduer; bredde/ plassering	KH
A	09.05.00	Rettet tak/ takvinduer	KH
Rev.	Rev.dato	Revisjonen gjelder	Sign.

Byggherre
VALTER JENSEN EIENDOM ANS
Prosjekt
BREIGT.17/ MOTZFELDTSGT.3



A
B
V
E
I
L

Arkitekt
ARCH UNO A/S
Pilestredet 69
0350 Oslo
Tlf. 22694360

Byggeteknikk
–

Varme, Ventilasjon, Sanitær
–

Elektro
–

Landskapsarkitekt
–

ARCH UNO
Pilestredet 69
0350 Oslo
Tlf. 22694360
Fax. 22608253

Tegn.
FASADE VEST
–

Mål 1:100	Dato 20.10.99
Saksnr. 99135	Sign. O.H.C.
Kontr. –	
Tegn. nr. A–121	Rev. B

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Arch Uno AS
Parkveien 41B
0258 OSLO
post@archuno.no

Dato: 06-11-2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199911070-47 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MOTZFELDTS GATE 3B	Eiendom:	230/23/0/0
Tiltakshaver:	Kirsti Mette Egge, c/o V. Jensen Eiendom	Adresse:	Postboks 3060 Elisenberg, 0207 OSLO
Søker:	Arch Uno AS	Adresse:	Parkveien 41B, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - MOTZFELDTS GATE 3 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Endring av ansvarsforhold.

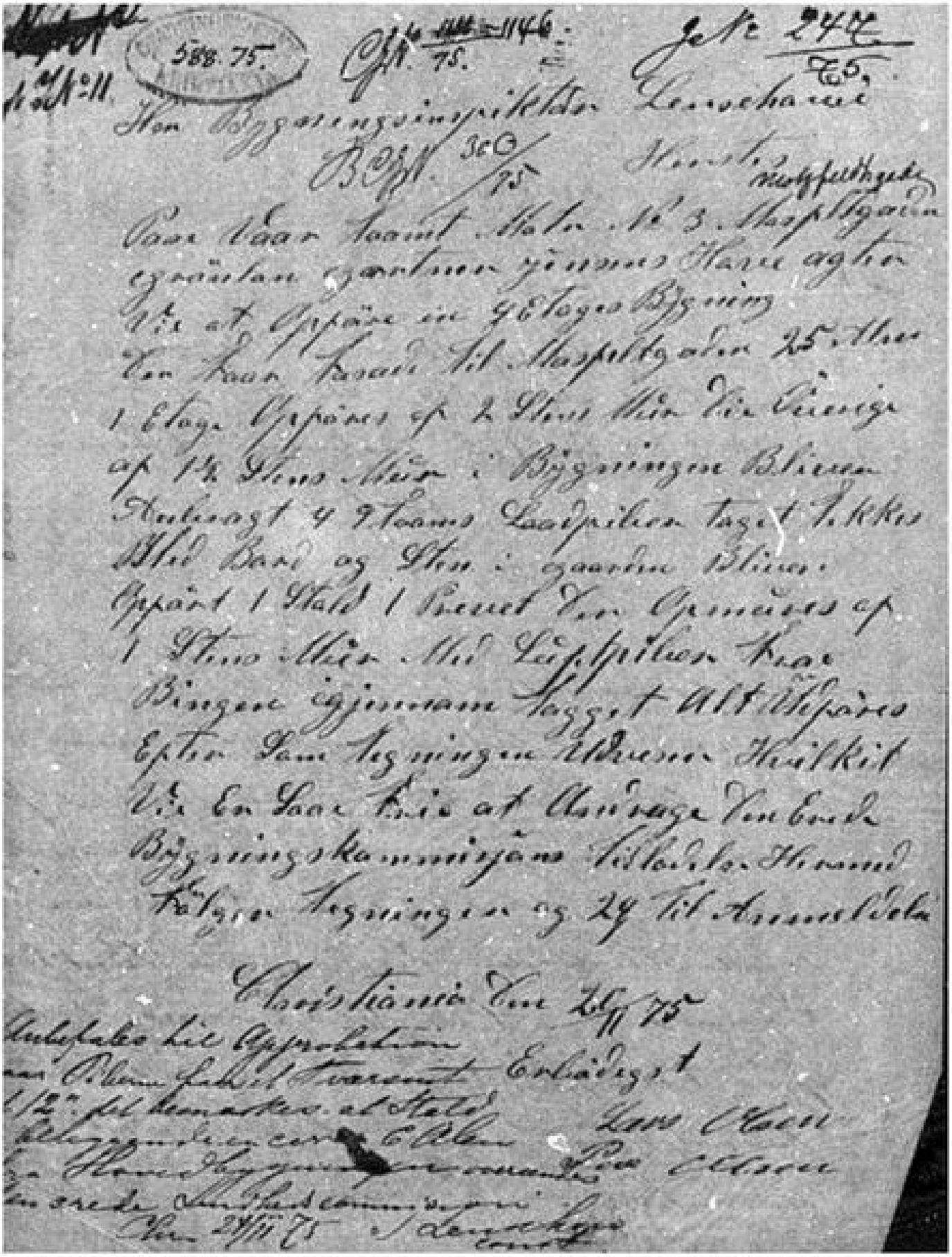
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 199911070	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
961314941 ØIE AS	UTF/KUT, ttk. 2, bygninger og installasjoner Øue tar over ansvaret fra Norsk Renluft AS, Rolf Nilsens Eftf og ESMI as

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.



Oulx et Cesana

Pol 2 1/6 75 Dillmann

Overendes Skadeserstatningsforretningen og Kjøreveiekommissionen til Afgjørelse af de i Lov af Juni 1858 §§ 6, 7 og 8 paabudne Veiers mellem Oulx og Cesana

Oulx 2 Juli 75 Dillmann

Hindeforholdet af Mobefaldet Side-Mo forbi omhandlede Grund bestemmes den rette Linje, der tænkes trukket dens Skjæringspunkt med Bredgs Sydside til dens Skjæringspunkt med Lands Nordside. Førstnævnte Punkt ligger 1m,5 sydvestenfor Cöten 1115. sidstnævnte 1m,5 nordvestenfor Cöten 915. Forlaget vil longe [illegible] Facade komme at ligge indtil [illegible] over Fiirer end den nordvestlige [illegible]

Middelinje. Grunden og Bygningen maa
forsynes med de i Loven foreskrevne Re-
der, der maa graves af Fald med Mu-
ren af mindst 1 Fod paa 60 Fod. Kjæl-
gulvene maa overalt ligge mindst 12
Tommer over Kjælderrummets Bundkant.
Afløb fra Binge tilstedes ikke.

Kristiania d. 26de Sept. 1873

P. M. Linde

Forslag af Lunde.

27/III 1875

Bygningsloven

Afgjørelsen forsaavidt Arbeidet udføres
i indeværende Aar. Stadsingeniøren
bestemmer, hvor at medtage Un-
dersøgelsen til Afgjørelse. Tiderne
maa derhos gives et Tidsrum af 12 i
Tirdant.

Christia 27/III 75. Gjertsen.

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Bolig- og eiendomsetaten
Oslo, den 7/9-2000 AR
TINGLYST
DAGBOKNR. 52874
12 SEPT 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYFOGDEMBETE

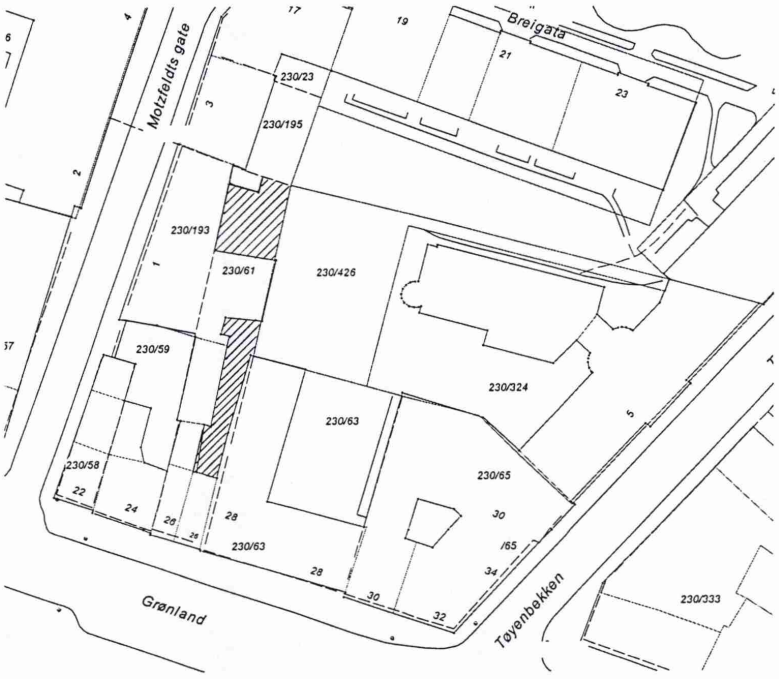
ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

Undertegnede eier av Grønland 26
gnr/bnr 230/61 i kvartal 25-02-06, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr 230/61 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr, 230/195, 230/23, 230/414, 230/415, 230/412, 230/413 og 230/426 som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 230/61 som er skravert på inntegnede kartutsnitt (* jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr 230/61 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr 230/61, forutsatt at dette ikke kan forårsake skade på bebyggelsen i Grønland 26, og gis rett til adkomst over gnr/bnr 230/61 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

Doknr: 52874 Tinglyst: 12.09.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AR

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Bolig- og eiendomsetaten
Oslo, den 7/9-2000 A.L

4. Eieren av gnr/bnr 230/61 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr/bnr 230/61 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard for eldre eiendommer og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 230/61, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

Oslo, den 21/6 2000

For ~~Grønland 26 A/S org.nr.: 934185188~~
Sameiet Grønland 26
som eier av
Grønland 26, gnr. 230, bnr. 61

styreleder
Astrid Frisell
(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)
ASTRID FRISELL
220966[redacted]
(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)

(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)

På vegne av hjemmelshaver samtykkes det i at denne erklæring kan tinglyses på gnr 230 bnr 61 i henhold til vedlagte fullmakt.

Oslo, 24 august 2000

Stein Ness
advokat

(Gårdsromserklæring090699)

Ava

nr. 16769/1976
avskrift 3/9

§ 8. Arbeid.

E R K L Æ R I N G

vedrørende Motzfeldts gate 3
Eiendom

71/520
Bygn.kontr. jnr.

Innredning av hybler i 3. og 4. etasje.
Arbeidets art.

Den 23.8.76 har Oslo ~~bygningsråd~~/bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i § 75 nr.1 i bygningslov med vedtekt for Oslo

i anledning av at hyblene ikke har eget vannklosett og bad eller dusj.

Dispensasjonen kan til enhver tid tas tilbake. Eier/fester forplikter seg og etterfølgende eiere/festere til uten utgift for kommunen, etter pålegg når som helst å fjerne/endre det utførte, og hvis det kreves å gjenopprette den tidligere tilstand.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den

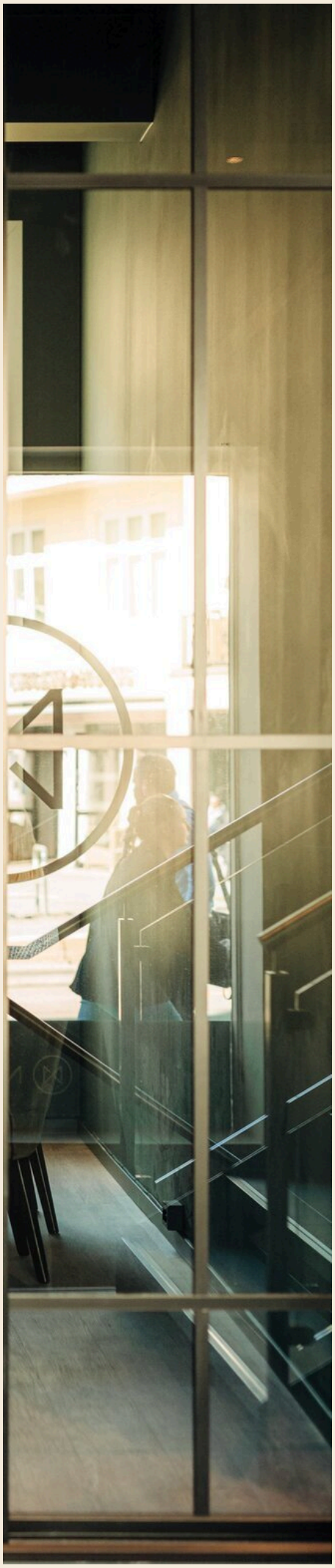
Kirsti Mette Brinch Egge
Eier/fester.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0583/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Motzfeldts gate 3B 0187 OSLO
Matrikkel: Gnr 230, bnr 23 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Oskar Johansson
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
o.johansson@nordvikbolig.no
930 63 069



Mads S. Gustavsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
m.gustavsen@nordvikbolig.no
415 56 279

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: