NORDVIK

Motzfeldts gate 21

2 soverom | 61 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Motzfeldts gate 21

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.09.2026









Nøkkelinformasjon

Særpreget 3-roms topp- og hjørneleilighet | 12 kvm vestvendt hjørnebalkong | Utsikt mot Oslo Plaza | Heis | P-leie*

Prisantydning	**6 390 000,-**
Omkostninger	**163 360,-**
Totalpris	**6 655 117,-**
Fellesgjeld	**101 757,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 537,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

En 3-roms topp- og hjørneleilighet litt utenom det vanlige. Den store vestvendte balkongen følger boligen rundt, mens kombinasjonen av store vindusflater og takvinduer gir svært gode lysforhold og en spennende romfølelse. Her bor du høyt, fritt og solrikt, med et flott utsyn mot Oslo Plaza og Botanisk hage - Et spennende alternativ for deg som ønsker stor uteplass, utsikt, heis og særpreg, samtidig som du vil bo sentralt med kort vei til Grünerløkka, Bjørvika og resten av sentrum.

Høydepunkter:

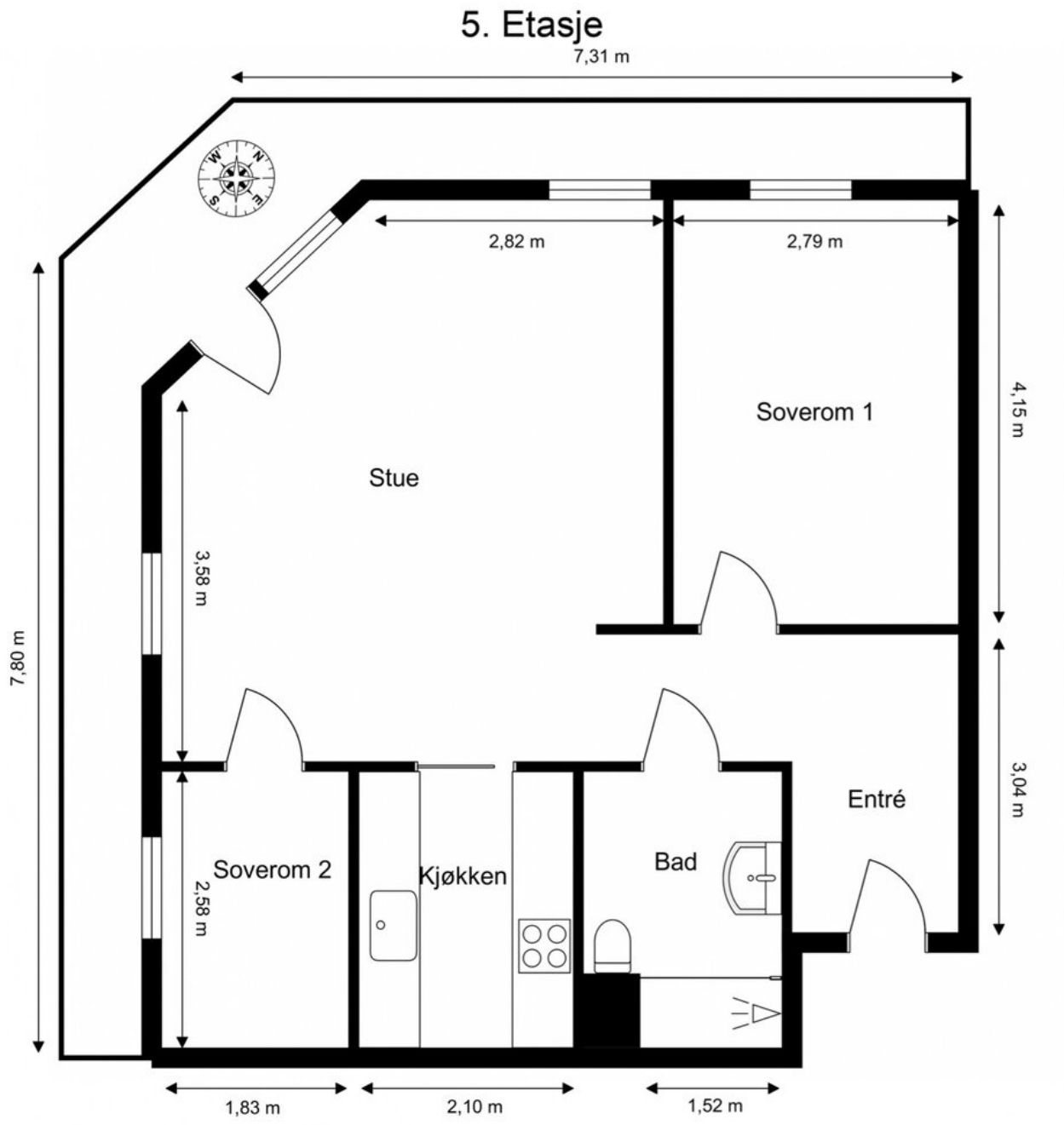
- Unik topp- og hjørneleilighet
- Stor vestvendt hjørnebalkong på 12 kvm
- Store vindusflater og takvinduer
- Flott utsyn mot Oslo Plaza
- KVIK-kjøkken fra 2020
- Garasjeplass kan leies etter venteliste/ansiennitet*
- Kort vei til alt
- Heisadkomst
- Loftsbod

Velkommen innom!

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

Motzfeldts gate 21



Plantegningen er ikke målbar og er kun ment som en illustrasjon av boligens planløsning.
Oppgitte mål er omtrentlig, og tegningen er ikke en teknisk tegning.
































BOSCH


BOSCH




BOSCH


















21






Max høyde 2,1m
Motzfeldtsgt. 21
Ing. Herslebs gt.
ASSA ABLOY


gråbein
Lakkegt.71


Naturhistorisk
museum
Botanisk hage | Utstillinger | Kafé
Botanical Garden | Exhibitions | Café






ZEUS



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
64-0161/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Motzfeldts gate 21, 0561 OSLO
Gnr 229, bnr 91, snr 89 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Espen Nikolaisen Trovåg
Ida Kasin Hammerborg

Kjøpesum og omkostninger
6 390 000,- (Prisantydning)
101 757,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 491 757,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
162 270,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 360,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 360,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 655 117,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 668 117,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1991

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 61 kvm.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 12 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Solforhold
Det er sol fra rundt 12:00 til 22:00 sommerstid. Om vinteren går solen ned rundt 19. Iht. selger.

Innhold
5. Etasje: Stue, kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2.

Loft: Bod

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

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 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.

Våtrom:

Badets alder er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer oppførings- eller rehabiliteringstidspunkt. Materialbruk, overflater og utførelse gir badet et eldre preg, og det ble ikke registrert forhold som tilsier at badet er nylig rehabilitert. Utførelsen har flere trekk som kan være forenlige med en prefabrikkert baderomskabin fra byggets oppføringsperiode. Dette er imidlertid ikke verifisert. Badet har vegghengt innredning med heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og speil over. Det er nedfelt dusjsone med skyvedør, opplegg for vaskemaskin og innebygget sisterne. Ved stikkprøvevis bankekontroll ble det registrert enkelte mindre områder med hul lyd, noe som kan indikere redusert kontakt mellom flis og underlag. Flisene fremsto faste, uten registrert bevegelse eller synlige følgeskader. Det ble ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom.
Veggkonstruksjonen fremstår som en mulig del av en prefabrikkert baderomskabin, og hulltaking ble derfor ikke vurdert å gi sikker tilgang til relevant konstruksjon uten risiko for skade på skjulte installasjoner.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er montert nedfelt stålkum med ettgreps blandebatteri. Avløpsrørene er av plast, og avrenningen fremstod tilfredsstillende ved prøving. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvet er belagt med laminat. Vegger og himling har malte overflater, og det er fliser over kjøkkenbenken. Det er montert komfyrvakt og vannstopp/lekkasjealarm under kjøkkenvasken. Avtrekket på kjøkkenet er koblet til det sentrale ventilasjonsanlegg, avtrekket ble funksjonstestet med papir, som sugde seg fast mot ventilen

Tekniske installasjoner:

Boligen varmes opp med elektrisk gulvvarme på badet og panelovner i stuen og begge soverommene. Det er avtrekk på bad og kjøkken, som er tilkoblet bygningens sentrale ventilasjonsanlegg. Tilluft til leiligheten skjer via spalteventiler i vinduene. Det er ikke registrert tilstrekkelig overstrømningsmulighet mellom soverommene og øvrige deler av leiligheten. Dørene har ikke tilstrekkelig luftespalte under dørbladene eller annen synlig løsning for overstrømning. Hjemmelshaver opplyser at det er felles varmtvannsbereder til leiligheten. Hovedstoppekran er opplyst å være plassert i kjelleren. Denne ble ikke lokalisert eller funksjonsprøvd under befaringen, og det er derfor ikke verifisert hvilken del av anlegget den avstenger. I leiligheten ble det registrert lokale stengeventiler ved de enkelte installasjonene. Disse fungerte ved funksjonsprøving på befaringstidspunktet. Rørføringene er i hovedsak skjult i konstruksjonen og hadde begrenset mulighet for visuell kontroll ved befaringen. Avløpskapasiteten fremstod tilfredsstillende ved funksjonsprøving. Det ble ikke registrert lukt fra avløpsinstallasjonene. Basert på visuelle observasjoner og enkel funksjonskontroll fremstod tilgjengelige deler av vann- og avløpsinstallasjonene å være i normal stand. Sikringsskapet er plassert i gangen, på vegg mot stuen. I henhold til kursfortegnelsen er det montert syv kurser med automatsikringer. Det ble ikke registrert overspenningsvern eller hovedsikring i skapet. Det er montert beskyttelsesdeksel foran sikringene som hindrer berøringsfare. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til manglende branntetting, løse ledninger eller andre synlige avvik ved tilgjengelige deler av det fastmonterte elektriske anlegget. Det er opplyst om at sist EL-kontroll ble utført 2018. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for elektriske installasjoner i leiligheten.

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

Parkering
Selskapet har 45 garasjeplasser til utleie etter ansiennitet. Det er også gjesteparkeringer som kan bookes via nettside. (Md. leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen.). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av plass etter gjeldende priser.

For øvrig er det 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
Nytt kjøkken i 2020. Arbeider utført av fagpersoner.
Nytt dusjbatteri og tak-/håndusj utført av fagpersoner i 2020, samt nye fuger i dusjhjørnet samme år i følge tidligere eier.
Ny silikonfuge i dusjhjørnet i 2025.
Ferskenfargede vegger i stue, og vegger på soverom 2, ble malt i 2022.
Ny heis i 2022, utført av fagpersoner i regi av styret.
Utbedring av fuktskader rundt samtlige takvinduer i 2024, utført av fagpersoner i regi av styret.
Nytt dekke på balkong i 2026, utført av fagpersoner i regi av styret.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Det gjøres oppmerksom på at bygningens fellesforsikring er tegnet gjennom Tryg Forsikring. I egenerklæringsskjemaet er Protector Forsikring oppført.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vår 2020 - Oslo VVS, montering av dusjbatteri m. tak- og hånddusj. Vår 2020 - egeninnsats tidligere eier, nye fuger i dusjhjørne. Høst 2025 - egen innsats, ny silikonfuge langs gulv i dusjhjørne.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Alder ukjent

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høst 2022 - Styrets ansvar, ny heis. Høst 2024 - Styrets ansvar, innvendig utbedring av fuktskader rundt takvinduer. Vår 2026 - Styrets ansvar, nytt dekke på balkong.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vår 2020 - Cesar Bygg AS, flytting/nytt kjøkken. Tidligere eier, som fikk utført arbeidet, har ikke samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2018

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har garasjeplasser med og uten el-billadere, installert av Mer. Nye eiere kan sette seg på venteliste for å få garasjeplass.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vår 2020 - OFS Bygg, flytting/oppussing av kjøkken.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vår 2020 - Cesar bygg as og OFS bygg. Flytting/oppussing av kjøkken. Opprinnelig lå kjøkkenet i det som i dag er soverom 2, men ble flyttet til en innvendig bod ved siden av. Tidligere eier opplyste om at bruksendringen ikke var omsøkt, og vi har heller ikke søkt om bruksendring.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Styrets ansvar.

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Vinter 2022 - Egeninnsats, maling av ferskenfargede vegger i stue og vegger på soverom 2.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Parkett i hjørnet på kjøkkenet spriker noe. Mulig dette kan skyldes ujevnheter i underlaget, se tilstandsrapport.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er en sprekk i en av plastskuffene i fryseren. Fryseren fungerer ellers som den skal.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering fra august 2026.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsvurdering fra august 2026. Oppmåling er omtrentlig.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Bruksendring fra innvendig bod til kjøkken er ikke omsøkt

Bygningssakkyndig
Sigve Haslie

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

Bygningen er oppført med støpt betongplate mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere er utført i betong. Fasadene er kledd med teglstein og partier med fasadeplater. Bygningen har saltak med tekking av metallplater. Iht. byggesakskyndig.

TG2 - Bad – Overflater – vegger og himling:
Beskrivelse
Badet har vegghengt innredning med heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og speil over. Det er nedfelt dusjsone med skyvedør, opplegg for vaskemaskin og innebygget sisterne.
Ved stikkprøvevis bankekontroll ble det registrert enkelte mindre områder med hul lyd, noe som kan indikere redusert kontakt mellom flis og underlag. Flisene fremsto faste, uten registrert bevegelse eller synlige følgeskader.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert avskalling i øvre del av veggen mot kjøkkenet. Det er også registrert enkelte forekomster av svertesopp og skjolder i dusjsonen, ved mykfuger og i synlig flislim.
- Årsaken til avskallingen er ikke avklart, men forholdet kan skyldes tidligere mekanisk påvirkning, for eksempel etter innfesting eller oppheng. Svertesopp og skjolder i dusjsonen vurderes å ha sammenheng med jevnlig fuktbelastning og begrenset uttørking.
- Avskallingen vurderes hovedsakelig som et overflatemessig forhold, med begrenset risiko utover eventuell videre lokal avflassing. Svertesopp og skjolder kan øke dersom området ikke rengjøres og tørkes tilfredsstillende.
  Konsekvens/tiltak
- Forholdene kan medføre behov for lokal overflateutbedring, rengjøring og vedlikehold av mykfugene.
- Avskallet område bør utbedres lokalt ved utskifting av den berørte flisen. Berørte mykfuger og overflater i dusjsonen bør rengjøres, og mykfugene fornyes ved behov.

TG2 - Bad – Overflater – gulv – Fall og avrenning:
Beskrivelse
Det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluket i den nedsenkede dusjsonen. I indre hjørne på motsatt side av armaturet ligger flisen noe lavere enn omkringliggende gulv, og ved vannpåføring ble det stående igjen en mindre vannansamling. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.
Vurdering av avvik:
- Gulvet utenfor dusjsonen har tilnærmet manglende fall mot sluket. I tillegg er det registrert et lokalt lavpunkt i indre hjørne hvor vann blir stående.
- Ved lekkasje eller vannsøl utenfor dusjsonen kan vann bli stående på gulvet og ikke ledes effektivt mot sluket.
  Konsekvens/tiltak
- Forholdet kan medføre at vann blir stående på gulvet over tid. Ved lekkasje eller større vannsøl kan dette øke risikoen for fukt- og vannskader, særlig dersom vann når terskel eller tilstøtende rom.
- Forholdet bør følges opp ved bruk. Ved fremtidig rehabilitering bør gulvet utføres med tilstrekkelig fall og uten lokale lavpunkter, slik at vann ledes mot sluket.

TG2 - Bad – Overflater – gulv – Overflater – gulv:
Beskrivelse
Det er registrert avskalling på en flis ved sluket i dusjsonen, samt begynnende sprekkdannelser i synlig flislim.
Vurdering av avvik:
- Forholdene vurderes å skyldes lokal slitasje, mekanisk påvirkning og bevegelser i materialene over tid.
- Sprekkdannelsene og avskallingen kan utvikle seg videre ved fortsatt vannbelastning og bruk.
  Konsekvens/tiltak
- Forholdet kan medføre ytterligere overflateskader og behov for lokal utskifting eller utbedring.
- Berørt flis bør skiftes, og sprekkdannelser i flislimet bør utbedres for å begrense videre skadeutvikling.

TG2 - Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer:
Beskrivelse
Det ble ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom. Veggkonstruksjonen fremstår som en mulig del av en prefabrikkert baderomskabin, og hulltaking ble derfor ikke vurdert å gi sikker tilgang til relevant konstruksjon uten risiko for skade på skjulte installasjoner.
Vurdering av avvik:
- Det er montert sluk i rustfritt stål i den nedsenkede dusjsonen. Membran, mansjett eller annen utførelse av tilslutningen mellom sluket og det vanntette sjiktet lot seg ikke verifisere ved visuell kontroll. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten

destruktive inngrep, herunder demontering av fliser.
Dette er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid. Badets alder er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer oppførings- eller rehabiliteringstidspunkt. Materialbruk, overflater og utførelse gir badet et eldre preg, og det ble ikke registrert forhold som tilsier at badet er nylig rehabilitert.
Fallforholdene er også typiske for eldre våtrom, men gir ikke grunnlag for sikker datering. Utførelsen har flere trekk som kan være forenlige med en prefabrikkert baderomskabin fra byggets oppføringsperiode. Dette er imidlertid ikke verifisert.
- Manglende dokumentasjon og begrenset innsyn gjør at type, alder og utførelse av det vanntette sjiktet ikke kan fastslås.
- Ukjent alder og utførelse medfører usikkerhet knyttet til det vanntette sjiktets tetthet og gjenværende funksjonstid. Ved eventuell svikt kan fukt trenge inn i omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
- Eventuell svikt kan medføre fuktskader og behov for omfattende rehabilitering av badet og berørte konstruksjoner.
- På grunn av ukjent alder og manglende dokumentasjon må gjenværende funksjonstid anses som usikker. Sluk, fuger og overflater bør følges opp jevnlig, og kjøper må påregne at rehabilitering av badet kan bli nødvendig på sikt.

TG2 - Bad – Sanitærutstyr og innredning:
Beskrivelse
Det er montert innebygd sisterne. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for sisternen. Det ble heller ikke registrert inspeksjonsmulighet eller synlig lekkasjeutløp for eventuelt lekkasjevann.
Vurdering av avvik:
- Sisternen er innebygd uten registrert inspeksjonsmulighet eller synlig løsning for å lede eventuelt lekkasjevann ut i rommet. Utførelsen er ikke dokumentert.
- En eventuell lekkasje kan utvikle seg skjult og forbli uoppdaget over tid.

Konsekvens/tiltak
- Dette kan medføre fuktskader i innbyggingen og tilstøtende konstruksjoner, samt behov for åpning og utbedring.
- Det bør etableres inspeksjonsmulighet og en løsning som gjør eventuelt lekkasjevann synlig i rommet.
Dokumentasjon på sisternen og utførelsen bør innhentes dersom dette er mulig.

TG2 - Bad – Dokumentasjon for våtrom:
Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan våtrommets tettesjikt er utført.
- Manglende dokumentasjon gjør at tettesjiktets type, utførelse og tilslutninger ikke kan verifiseres. Eventuelle skjulte mangler kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
- Kjøper får et begrenset grunnlag for å vurdere om tettesjiktet er fagmessig utført, og må påregne økt usikkerhet knyttet til eventuelle fremtidige utbedringsbehov.
- Dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt bør innhentes dersom den er tilgjengelig.

TG2 - Kjøkken:
Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er montert nedfelt stålkum med ettgreps blandebatteri.
Avløpsrørene er av plast, og avrenningen fremstod tilfredsstillende ved prøving. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Gulvet er belagt med laminat. Vegger og himling har malte overflater, og det er fliser over kjøkkenbenken. Det er montert komfyrvakt og vannstopp/lekkasjealarm under kjøkkenvasken.
Avtrekket på kjøkkenet er koblet til det sentrale ventilasjonsanlegg, avtrekket ble funksjonstestet med papir, som sugde seg fast mot ventilen
Vurdering av avvik:
- I innerste del av kjøkkengulvet ble det registrert betydelig bevegelse i laminatgulvet. Låseskjøten mellom to bord fremstår skadet eller ute av inngrep, noe som medfører at skjøten spriker, særlig ved belastning. Det er også registrert mindre avskallinger flere steder på gulvet.
- Årsaken er ikke avklart. Forholdet kan skyldes skade i låseskjøten, bevegelser i gulvet eller ujevnheter i underlaget. Det ble ikke registrert unormale utslag ved overflatesøk etter fukt, men underlaget er ikke undersøkt, og tilstanden under laminatgulvet er derfor usikker.
- Bevegelse og åpne skjøter kan utvikle seg videre ved belastning. Vann fra rengjøring eller søl kan trenge ned i skjøtene og føre til svelling og skade i underlag.

Konsekvens/tiltak
- Forholdet kan medføre økende skader på laminatgulvet og behov for utskifting av berørte bord. Dersom underlaget har avvik, kan et større område måtte åpnes og utbedres.
- Berørt område bør åpnes slik at låseskjøter og underlag kan kontrolleres. Skadede laminatbord bør skiftes, og eventuelle avvik i underlaget bør utbedres før gulvet reetableres.

TG2 - Ventilasjon:
Beskrivelse
Det er avtrekk på bad og kjøkken, som er tilkoblet bygningens sentrale ventilasjonsanlegg. Tilluft til leiligheten skjer via spalteventiler i vinduene.
Det er ikke registrert tilstrekkelig overstrømningsmulighet mellom soverommene og øvrige deler av leiligheten. Dørene har ikke tilstrekkelig luftespalte under dørbladene eller annen synlig løsning for overstrømning.
Vurdering av avvik:
- Forholdet skyldes dør- og terskelutforming uten tilstrekkelig luftespalte eller annen løsning for luftpassasje mellom rommene.
- Manglende overstrømning kan begrense lufttransporten fra soverommene til rom med avtrekk.

Konsekvens/tiltak
- Dette kan medføre redusert ventilasjon og luftutskifting i soverommene, særlig når dørene er lukket.
- Terskelen ved soveromsdøren bør om mulig erstattes med flat terskel eller tilpasses slik at det etableres tilstrekkelig luftespalte under dørbladet. Alternativt kan det etableres overstrømningsventil.

TG2 - Innerdører:
Beskrivelse
Innvendige dører er utført som standard trefyllingsdører, med unntak av døren til soverom 2, som har glassfelt. Det er montert skyvedør inn til kjøkkenet.
Døren til badet har oppsvelling i underkant av dørbladet.
Ved enkel funksjonstest ble det ikke registrert øvrige merknader.
Vurdering av avvik:
- Oppsvellingen kan ha sammenheng med kondensdannelse i underkant av dørbladet som følge av temperaturforskjeller og luftbevegelse gjennom spalten under døren.
- Ved fortsatt fuktpåvirkning kan oppsvellingen utvikle seg og føre til ytterligere deformasjon av dørbladet.
Konsekvens/tiltak
- Døren kan etter hvert subbe eller få redusert funksjon, og utskifting kan bli nødvendig.
- Forholdet bør følges med på, og videre fuktpåvirkning bør begrenses. Dørbladet kan skiftes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av badet, eller tidligere dersom oppsvellingen utvikler seg og påvirker funksjonen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverkshøyden på balkongen er målt til ca. 105 cm. Ved aktuell nivåforskjell er dette lavere enn dagens sikkerhetsnivå på 120 cm. Forholdet er nærmere omtalt under balkong. Lavere rekkverk gir redusert fallsikring sammenlignet med dagens krav.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10.500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 537,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Felleskostnadene er kr 4 537 pr. måned, hvorav kr 4 346 er ordinære felleskostnader og kr 191 gjelder bredbånd. Felleskostnadene inkluderer varmt vann. De ordinære

felleskostnadene dekker sameiets driftskostnader, herunder blant annet drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, energi/fyring, vaktmestertjenester, renhold, forretningsførsel og øvrig drift. Bredbånd leveres av Telia.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 526 810,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 107 238,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett leveres av Telia og er inkludert i felleskostnadene

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Motzfeldtsgate 21-23, orgnr. 983561004

Om sameiet
Leiligheten er en del av Boligsameiet Motzfeldtsgate 21-23, org.nr. 983 561 004. I årsrapporten for 2025 er sameiet opplyst å bestå av 111 seksjoner. Vedtektene, sist endret i 2020, opplyser at sameiet består av 110 seksjoner, hvorav 109 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon. Det foreligger således et avvik mellom dokumentene når det gjelder antall seksjoner.

Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO AS. Vaktmestertjenestene leveres av Gamle Oslo Servicesentral AS, og vaktmester ser til eiendommen to ganger per uke og utfører i tillegg arbeid på oppdrag fra styret.

Sameiet har felles mekanisk avtrekksventilasjon. Det er ikke tillatt å montere motoriserte avtrekksvifter på kjøkkenet, da dette kommer i konflikt med byggets felles avtrekkssystem.

I januar 2026 ble det inngått avtale med Murercompaniet AS om rehabilitering av balkongene i sameiet, med OBOS Prosjekt AS som prosjektansvarlig. Prosjektet hadde en kostnadsramme på ca. kr 5,4 mill., hvorav kr 1,0 mill. skulle finansieres av oppsparte midler og inntil kr 4,4 mill. ved låneopptak. Årsrapporten opplyser at prosjektet etter planen skulle være ferdig innen utgangen av juli 2026. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter endelig ferdigstillelse. Det er også satt av midler til rehabilitering av gulv og maling av vegger i inngangspartiene i nr. 21 og nr. 23.

På ordinært årsmøte i 2026 ble det vedtatt at forslag om utbedring/utskiftning av deler av gulvbelegget i fellesarealene skulle sendes til styret for utredning og endelig vedtak.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 101 757,-pr. 19.08.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207646792
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80 %
Restsaldo: kr 3 208 857
Innfrielsesdato: 30.09.2031
Type rente: Flytende rente

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207813621
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80 %
Restsaldo: kr 401 260
Innfrielsesdato: 30.08.2029
Type rente: Flytende rente

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208016075
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80 %
Restsaldo: kr 2 689 368
Innfrielsesdato: 30.03.2037
Type rente: Flytende rente

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208750763
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80 %
Restsaldo: kr 3 457 725
Innfrielsesdato: 30.03.2056
Type rente: Flytende rente

Alle lån har flytende rente og 12 terminer per år.

Sameiet vedtok i januar 2026 en finansieringsramme på ca. kr 5,4 mill. for rehabilitering av balkongene, hvorav kr 1,0 mill. skulle finansieres av oppsparte midler og inntil kr 4,4 mill. ved låneopptak. Balkongarbeidene er nå fullført. I innkallingen til ekstraordinært årsmøte ble det opplyst at tiltaket ikke var forventet å medføre behov for økning av felleskostnadene.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 21 092,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 er godkjent av årsmøtet. Sameiet hadde et årsresultat på kr 1 376 553 og en arbeidskapital på kr 2 060 900 pr. 31.12.2025. Balansen viser udekket tap/negativ egenkapital på kr 4 414 713. Det fremgår av regnskapet at negativ egenkapital blant annet må ses i sammenheng med at rehabiliteringskostnader i et eierseksjonssameie kostnadsføres, mens verdien av bygget ikke balanseføres, og at tiltak er finansiert ved låneopptak som nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

I budsjettet for 2026 var det ikke budsjettert med økning av felleskostnadene fra 01.01.2026. Sameiet budsjetterte samtidig med en økning i kommunale avgifter på litt over 5 % og 12 % høyere forsikringskostnader. Disse kostnadsøkningene var hensyntatt i budsjettet.

På årsmøtet i 2026 ble det vedtatt at utbedring/utskiftning av deler av gulvbelegget i fellesarealene skulle sendes til styret for utredning og endelig vedtak. Omfang og eventuell kostnad for dette er ikke opplyst.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt. Leilighetene har sentralmekanisk avtrekksventilasjon, og det er forbudt å installere elektriske/motoriserte avtrekksvifter da disse påvirker det sentrale avtrekkssystemet. Ventiler over vinduer skal holdes åpne for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være generell nattero. Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom kl. 08.00 og 20.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og 20.00 på lørdager og dager før helligdager. På søn- og helligdager kreves særskilt tillatelse fra styret.

Framleie av seksjonen skal godkjennes av styret. Fellesarealene skal ikke benyttes til oppbevaring av private gjenstander.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Alle beboere plikter å sette seg inn i og følge sameiets vedtekter og husordensregler. Det fremgår av årsrapporten at sameiet har avholdt dugnad, men det fremgår ikke av de fremlagte vedtektene eller husordensreglene at seksjonseierne har en uttrykkelig dugnadsplikt.

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

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6653322

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 960 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært sentral beliggenhet mellom Grønland, Tøyen og Botanisk hage, med kort vei til både sentrum, grønne rekreasjonsområder og et spennende utvalg av serveringssteder. Her bor du med det meste du trenger i hverdagen innen behagelig gangavstand.

Nærområdet har de senere årene utviklet seg til en av de mer spennende delene av indre Oslo. I nabogaten ligger den populære kafeen Papegøye. På Teaterplassen finner du Oslo Mekaniske Verksted, en veletablert møteplass for et glass med venner. Tøyen Torg byr også på flere populære steder, blant annet Skatten, Postkontoret og Håndbakt Tøyen, med alt fra kaffe og fersk bakst til pizza, konserter og arrangementer.

Botanisk hage ligger like ved og byr på flotte grøntområder og hyggelige turmuligheter. Like ovenfor ligger Tøyenparken, som er ypperlig for trening, piknik og late sommerdager, og som hvert år er arena for Øyafestivalen. Nye Tøyenbadet ligger også i nærområdet og byr på både innendørs- og utendørsbasseng.

Beliggenheten gjør det enkelt å variere mellom byliv og grønne omgivelser. Grünerløkka og Akerselva ligger en kort spasertur unna, mens Bjørvika, Sørenga, MUNCH, Operaen og resten av sentrum enkelt nås til fots eller på sykkel.

Grønland og Tøyen T-banestasjon ligger få minutter unna, og fra Grønland går samtlige T-banelinjer gjennom sentrum. Oslo S, Jernbanetorget og Oslo Bussterminal ligger også innen komfortabel gangavstand.

For daglige gjøremål finnes det et bredt utvalg av dagligvarebutikker, apotek, serveringssteder og øvrige servicetilbud i området. Grønland Basar og de mange spesialbutikkene på Grønland bidrar til å gjøre nærområdet til et av Oslos mest mangfoldige når det gjelder mat, handel og byliv.

Bebyggelse
Nærområdet har en variert og bymessig bebyggelse bestående hovedsakelig av leilighetsbygg og klassiske bygårder fra ulike tidsepoker, supplert med nyere boligbebyggelse og næringslokaler på gateplan. Området har en tydelig urban karakter, samtidig som gårdsrom, parker og grøntarealer bidrar til å myke opp bebyggelsen. Det er et etablert boligområde med en blanding av boliger, handel, servering og andre lokale tilbud, og området har de senere årene vært omfattet av flere tiltak for utvikling og forbedring av nærmiljø og møteplasser.

Offentlig kommunikasjon
Området har svært gode kollektivforbindelser med buss, T-bane og trikk innen kort gangavstand. Det er ca. 3 minutters gange til nærmeste bussholdeplass, mens Grønland T-banestasjon ligger ca. 6 minutters gange unna og betjenes av T-banens linjer 1–5. Trikk kan nås på ca. 8 minutter til fots. Sentralstasjonen og bussterminalen ligger rundt 10–15 minutters gange fra boligen, med videre forbindelser med tog, Flytog, buss, T-bane og trikk. Området egner seg også godt for gående og syklende, med korte avstander til store deler av indre Oslo.

Offentlige forhold

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

Av dokumentet fremgår det at oppgang 2 kunne tas i bruk når denne var ferdig, mens oppgang 1 på dette tidspunktet ikke kunne tas i bruk. Det ble samtidig bedt om ansvarshavendes skriftlige erklæring når samtlige arbeider var ferdigstilt, slik at ferdigattest kunne utstedes.

Ved ferdigkontroll i 1993 ble det registrert flere gjenstående arbeider, blant annet knyttet til ventilasjon, brannsikring, balkongrekkverk og enkelte tilgjengelighetsforhold. Kommunens senere avslutningsskjema viser at tiltaket var oppført, men at byggesaken ble henlagt uten ferdigattest. Det er samtidig påført at sakens dokumenter viser at tiltaket er utført.

Det foreligger således ikke ferdigattest for bygget i den fremlagte byggesaken.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger byggetegninger. Disse stemmer ikke overens med dagens bruk av boligen. Originalt tegnet rom på stue er fjernet til fordel for en utvidet stueløsning. Originalt tegnet kjøkken er i dag omgjort til soverom og er gjort noe mindre enn originalt tegnet. Dette er en endring fra boligens hoveddel til hoveddel og krever i utgangspunktet ikke godkjennelse fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det stilles egne krav for godkjennelse av soverom. Meglerforetaket har ikke undersøkt om rommet tilfredsstiller disse kravene. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold. Originalt tegnet bad er flyttet nærmere gangen og kjøkken er flyttet til deler av originalt areal tegnet som kjøkken og bad. Bad og kjøkken er boligens hoveddel og krever ikke godkjennelse fra kommunen. Boligens planløsning ved entre er i dag mindre enn originalt tegnet. Det foreligger tinglyst seksjonering som viser dagens løsning på entre.

Det er originalt tegnet inn 3 vinduer på veggen mot nord-vest. I dag er det bare to vinduer på denne veggen. Dette er en endring på byggets fasade, noe som er søknadspliktige tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon på søknad for denne endringen. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo

kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

Eiendommen er regulert til bolig m. tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202608322
Motzfeldts gate 23 - utvidelse av døråpning i bærende vegg

Saksnummer
202506100
Herslebs gate 37 - mulig ulovlig bruksendring

Saksnummer
202507376
Heimdalsgata 30 - bruksendring

Saksnummer
202505498
Motzfeldts gate 18 - forespørsel om mulig ulovlighet - Utskiftning av vinduer

Saksnummer
202513854
Motzfeldts gate 19 B - oppføring av fire balkonger

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:

301/229/91/89:
14.07.1874 - Dokumentnr: 900363 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1887 - Dokumentnr: 900283 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1890 - Dokumentnr: 990718 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1891 - Dokumentnr: 954206 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 229 bnr 97
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1958 - Dokumentnr: 518033 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1958 - Dokumentnr: 518034 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1962 - Dokumentnr: 517658 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1966 - Dokumentnr: 520873 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1966 - Dokumentnr: 522248 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1972 - Dokumentnr: 507881 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. innredning
av atelier på loft.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1991 - Dokumentnr: 59280 - Erklæring/avtale
Best. om nettstasjon nr. 2041.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.2026 - Dokumentnr: 852138 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.12.1991 - Dokumentnr: 70521 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 89
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/7129
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 111 SEKSJONER

24.01.1991 - Dokumentnr: 4285 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:16
Rett til adkomst, vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra üslo kommune v. dir. for Eiendom og Utbygg.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1992 - Dokumentnr: 6613 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:20
Best. om rett til å anlegge/vedlikeholde tekniske ledninger.
Kan bare slettes av Oslo Komune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Spørsmål til selger:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Vi kommer til å savne lyset i toppleiligheten, kveldssolen på balkongen og leilighetens sentrale beliggenheten. Den frodige og stille bakgården med flere sittegrupper vil også bli savnet.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
Det er hyggelige og stille naboer. Det er dugnad en gang i året med ålreit sosialt samvær etterpå.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
Det er utrolig sentralt og variert. Mye kollektivtransport i alle retninger, og gangavstand til Oslo S. Mange butikker, kafeer, restauranter og barer i umiddelbar nærhet. Etter at vi fikk barn har vi også innsett at det er et svært godt tilbud av aktiviteter og lekeplasser i nærområdet. Det

yrende folkelivet og tilgangen på alle fasiliteter er et stort pluss.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Å rusle rundt i Botanisk hage er selvfølgelig flott. Ellers er det fint å besøke bydelene i nærheten: mat på Grünerløkka, beundre den koselige trehusbebyggelsen på Kampen eller ta en kaffe på cafeen i Lille Tøyen Hageby.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 734,-
Befaring med boligstylist kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Overtagelseshonorar kr. 0,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar pr stk kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 148 284,- 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. 3 900,-.

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 6. september 2026

Ansvarlig megler
Eirik Halvorsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45502606

Megler 2
Kenny Nguyen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45769831

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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).

Motzfeldts gate 21

Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 241 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.)	3 min	
203 elever, 13 klasser	0.2 km	
Tøyen skole (1-7 kl.)	6 min	
342 elever, 19 klasser	0.5 km	
Lakkegata skole (1-7 kl.)	8 min	
451 elever, 23 klasser	0.6 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	12 min	
431 elever, 30 klasser	1 km	
Jordal skole (8-10 kl.)	19 min	
617 elever, 44 klasser	1.5 km	
Hersleb videregående skole	5 min	
Elvebakken videregående skole	14 min	
576 elever	1.1 km	

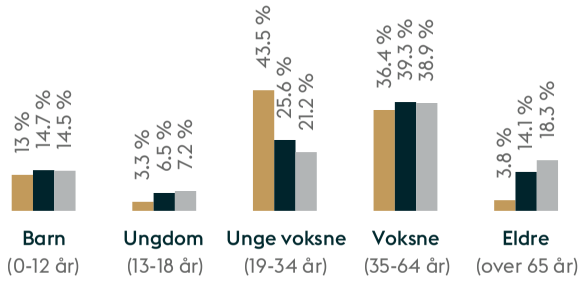
Offentlig transport

Tøyenkirken	3 min	
Linje 5N, 60	0.2 km	
Grønland	7 min	
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.5 km	
Heimdalsgata	7 min	
Linje 17	0.6 km	
Oslo S	14 min	
Totalt 24 ulike linjer	1.1 km	
Oslo Gardermoen	38 min	

Barnehager

Lakkegården barnehage (0-5 år)	2 min	
57 barn	0.2 km	
Mosaikk Urtehagen barnehager (...	3 min	
60 barn	0.2 km	
Enerhaugen barnehage (1-5 år)	4 min	
27 barn	0.3 km	

Aldersfordeling



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

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Trikk

Sport

Urtehagen balløkke	2 min
Rudolf Nilsens plass	2 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min
Fresh Fitness Grønland	6 min

«Dette nabolaget er veldig sentralt og nær til butikker, supermarked og til Botanisk hage.»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



Eiendom

Adresse	**Motzfeldts gate 21, 0561 Oslo**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**Oslo**
Gnr / Bnr	**229 / 91**

Sak

Hjemmelshaver	**Espen Nikolaisen Trovåg og Ida Kasin Hammerborg**
Oppdragsgiver	**Megler**
Befaringsdato	**03.08.2026**
Rapportdato	**12.8.2026**
Rapportnr.	**FD488531**

Takstmann
Sigve Haslie
Bygningssakkyndig
haslie.takst@gmail.com

EIERSKIFTERAPPORT™
Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**6**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**9**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	**3**
2.	Grunnopplysninger	**3**
3.	Tekniske hovedpunkter	**7**
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	**21**
5.	Avslutning	**22**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Badet har enkelte avskallinger, skjolder og forekomster av svertesopp. Badets alder er ukjent, og dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke. Rehabilitering må derfor kunne påregnes på sikt.
Det er registrert betydelig bevegelse og åpning i skjøt i laminatgulvet på kjøkkenet.
Det er ikke registrert tilstrekkelig overstrømningsmulighet mellom soverommene og øvrige deler av leiligheten.
Dørbladet til badet har oppsvelling i underkant.

Anbefalte videre undersøkelser

Det vises til anbefalte tiltak og videre oppfølging under de enkelte bygningsdelene senere i rapporten. Særlig bør årsaken til bevegelsene i kjøkkengulvet avklares ved åpning av berørt område. Dokumentasjon som kan avklare badets alder og utførelse, bør innhentes dersom den er tilgjengelig.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Espen Nikolaisen Trovåg og Ida Kasin Hammerborg**
Oppdragsgiver	**Megler**
Befaringsdato	**03.08.2026**
Rapportdato	**12.8.2026**
Rapportnummer	**FD488531**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Motzfeldts gate 21, 0561 Oslo**
Kommune	**Oslo**
Gnr / Bnr	**229 / 91**
Fnr	**—**
Snr	**89**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Selveier**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Elektriske varmekabler
- Elektriske panelovner

Boligen varmes opp med elektrisk gulvvarme på badet og panelovner i stuen og begge soverommene.

Overordnet byggemetode
Bygningen er oppført med støpt betongplate mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere er utført i betong. Fasadene er kledd med teglstein og partier med fasadeplater. Bygningen har saltak med tekking av metallplater.

Generelle notater

Befaringen ble gjennomført i forbindelse med planlagt salg av boligen. Oppdraget ble formidlet gjennom eiendomsmegler. Hjemmelshaver var til stede under befaringen. Det var normal tilkomst til boligen og de aktuelle rommene. Befaringen ble utført i dagslys.

Tilkomst:
Tilkomst til leiligheten og boden skjer via felles trappeoppgang og heis.

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Nei**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er ikke fremlagt egenerklæringsskjema, samsvarserklæringer for det elektriske anlegget, FDV-dokumentasjon eller annen tilsvarende dokumentasjon for badet. Fremlagt dokumentasjon er nærmere omtalt under de aktuelle punktene i rapporten.

Det ble ikke registrert eller opplyst om forhold som tyder på at rommene benyttes til andre formål enn de er innredet for. Det er ikke foretatt kontroll mot byggesaksdokumentasjon eller godkjente tegninger, og godkjenningsstatusen er derfor ikke verifisert.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ikke undersøkt

Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten. Konsekvensen av eventuelle avvik er derfor ikke vurdert.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
5. Etasje	61 m²	—	—	61 m²	
Loftsbod	—	3 m²	—	3 m²	
Sum hovedbygning	**61 m²**	**3 m²**	**0 m²**	**64 m²**	

Arealopplysninger, målemetode og forbehold
Det er opplyst at leiligheten disponerer én bod på loftet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer om boden er tillagt leiligheten/andelen, eller om den disponeres gjennom bruksrett til fellesareal.

På grunn av lav takhøyde er ikke hele loftsboden måleverdig som BRA. Måleverdig areal utgjør ca. 3 m². Hele gulvflaten lot seg ikke måle på grunn av lagring av personlige eiendeler. I tidligere salgsdokumentasjon er bodens samlede gulvareal opplyst til ca. 5,5 m². Dette arealet er ikke kontrollert eller bekreftet av undertegnede.

Arealet er målt i henhold til NS 3940:2023. Oppmålingen ble utført på befaringstidspunktet med håndholdt laser. Oppgitte arealer er avrundet etter gjeldende måleregler. Det var normal tilkomst til relevante rom under oppmålingen med unntak av boden.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater
Romhøyder i leiligheten:
Stue: ca. 237 cm
Kjøkken: ca. 238 cm
Bad: ca. 218 cm
Soverom 1: ca. 238 cm
Soverom 2: ca. 238 cm
Gang: ca. 237 cm

Romhøydene er målt med håndholdt laser og fremgår ovenfor. Målte høyder i stue, kjøkken og soverom er noe lavere enn den generelle romhøyden på 2,40 m etter byggeforskrift 1987.

Innvendige overflater består hovedsakelig av malte flater. Gulvene har laminat, med fliser på badet. Vegger og himlinger har hovedsakelig malte flater.

Videre er det opplyst om følgende utførte arbeider:
– Vinter 2022: Maling av stue, herunder ferskenfargede vegger, og soverom 2.
– Høst 2024: Reparasjon av fuktskade ved takvinduer. Arbeidet var styrets ansvar.
– Høst 2025: Utskifting av silikonfuge langs gulvet i dusjhjørnet.
– Vår 2026: Nytt dekke på balkongen. Arbeidet var styrets ansvar.

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Bad
Badets alder er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer oppførings- eller rehabiliteringstidspunkt. Materialbruk, overflater og utførelse gir badet et eldre preg, og det ble ikke registrert forhold som tilsier at badet er nylig rehabilitert. Utførelsen har flere trekk som kan være forenlige med en prefabrikkert baderomskabin fra byggets oppføringsperiode. Dette er imidlertid ikke verifisert.

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling
Badet har vegghengt innredning med heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og speil over. Det er nedfelt dusjsone med skyvedør, opplegg for vaskemaskin og innebygget sisterne.
Ved stikkprøvevis bankekontroll ble det registrert enkelte mindre områder med hul lyd, noe som kan indikere

redusert kontakt mellom flis og underlag. Flisene fremsto faste, uten registrert bevegelse eller synlige følgeskader.

Bad – Overflater – vegger og himling

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er registrert avskalling i øvre del av veggen mot kjøkkenet. Det er også registrert enkelte forekomster av svertesopp og skjolder i dusjsonen, ved mykfuger og i synlig flislim.

ÅRSAK

Årsaken til avskallingen er ikke avklart, men forholdet kan skyldes tidligere mekanisk påvirkning, for eksempel etter innfesting eller oppheng. Svertesopp og skjolder i dusjsonen vurderes å ha sammenheng med jevnlig fuktbelastning og begrenset uttørking.

RISIKO

Avskallingen vurderes hovedsakelig som et overflatemessig forhold, med begrenset risiko utover eventuell videre lokal avflassing. Svertesopp og skjolder kan øke dersom området ikke rengjøres og tørkes tilfredsstillende.

KONSEKVENS

Forholdene kan medføre behov for lokal overflateutbedring, rengjøring og vedlikehold av mykfugene.

ANBEFALT TILTAK

Avskallet område bør utbedres lokalt ved utskifting av den berørte flisen. Berørte mykfuger og overflater i dusjsonen bør rengjøres, og mykfugene fornyes ved behov.

Bad – Overflater – vegger og himling – bilder





Bad – Overflater – gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluket i den nedsenkede dusjsonen. I indre hjørne på motsatt side av armaturet ligger flisen noe lavere enn omkringliggende gulv, og ved vannpåføring ble det stående igjen en mindre vannansamling. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.

ÅRSAK

Gulvet utenfor dusjsonen har tilnærmet manglende fall mot sluket. I tillegg er det registrert et lokalt lavpunkt i indre hjørne hvor vann blir stående.

RISIKO

Ved lekkasje eller vannsøl utenfor dusjsonen kan vann bli stående på gulvet og ikke ledes effektivt mot sluket.

KONSEKVENS

Forholdet kan medføre at vann blir stående på gulvet over tid. Ved lekkasje eller større vannsøl kan dette øke risikoen for fukt- og vannskader, særlig dersom vann når terskel eller tilstøtende rom.

ANBEFALT TILTAK

Forholdet bør følges opp ved bruk. Ved fremtidig rehabilitering bør gulvet utføres med tilstrekkelig fall og uten lokale lavpunkter, slik at vann ledes mot sluket.

Bad – Overflater – gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er registrert avskalling på en flis ved sluket i dusjsonen, samt begynnende sprekkdannelser i synlig flislim.

ÅRSAK

Forholdene vurderes å skyldes lokal slitasje, mekanisk påvirkning og bevegelser i materialene over tid.

RISIKO

Sprekkdannelsene og avskallingen kan utvikle seg videre ved fortsatt vannbelastning og bruk.

KONSEKVENS

Forholdet kan medføre ytterligere overflateskader og behov for lokal utskifting eller utbedring.

ANBEFALT TILTAK

Berørt flis bør skiftes, og sprekkdannelser i flislimet bør utbedres for å begrense videre skadeutvikling.

Bad – Overflater – gulv – bilder



Seksjonsnotat – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
Det ble ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom. Veggkonstruksjonen fremstår som en mulig del av en prefabrikkert baderomskabin, og hulltaking ble derfor ikke vurdert å gi sikker tilgang til relevant konstruksjon uten risiko for skade på skjulte installasjoner.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er montert sluk i rustfritt stål i den nedsenkede dusjsonen. Membran, mansjett eller annen utførelse av tilslutningen mellom sluket og det vanntette sjiktet lot seg ikke verifisere ved visuell kontroll.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten destruktive inngrep, herunder demontering av fliser. Dette er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid.

Badets alder er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer oppførings- eller rehabiliteringstidspunkt. Materialbruk, overflater og utførelse gir badet et eldre preg, og det ble ikke registrert forhold som tilsier at badet er nylig rehabilitert. Fallforholdene er også typiske for eldre våtrom, men gir ikke grunnlag for sikker datering. Utførelsen har flere trekk som kan være forenlige med en prefabrikkert baderomskabin fra byggets oppføringsperiode. Dette er imidlertid ikke verifisert.

ÅRSAK

Manglende dokumentasjon og begrenset innsyn gjør at type, alder og utførelse av det vanntette sjiktet ikke kan fastslås.

RISIKO

Ukjent alder og utførelse medfører usikkerhet knyttet til det vanntette sjiktets tetthet og gjenværende funksjonstid. Ved eventuell svikt kan fukt trenge inn i omkringliggende konstruksjoner.

KONSEKVENS

Eventuell svikt kan medføre fuktskader og behov for omfattende rehabilitering av badet og berørte konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

På grunn av ukjent alder og manglende dokumentasjon må gjenværende funksjonstid anses som usikker. Sluk, fuger og overflater bør følges opp jevnlig, og kjøper må påregne at rehabilitering av badet kan bli nødvendig på sikt.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vann- og avløpsinstallasjonene antas å være fra byggeåret, men alderen er ikke verifisert. Rørføringer er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Synlige deler fremstod uten registrerte lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet. Sluket ble visuelt kontrollert, og avløpskapasiteten fremstod tilfredsstillende ved prøving.

Bad – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Avtrekket opplyses å være tilkoblet bygningens sentrale ventilasjonsanlegg. Avtrekket ble funksjonstestet med papir, som sugde seg fast mot ventilen. Avtrekket vurderes å fungere som forventet ved enkel kontroll. Tilluft til badet skjer via spalte under dørbladet.

Bad – Sanitærutstyr og innredning

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er montert innebygd sisterne. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for sisternen. Det ble heller ikke registrert inspeksjonsmulighet eller synlig lekkasjeutløp for eventuelt lekkasjevann.

ÅRSAK

Sisternen er innebygd uten registrert inspeksjonsmulighet eller synlig løsning for å lede eventuelt lekkasjevann ut i rommet. Utførelsen er ikke dokumentert.

RISIKO

En eventuell lekkasje kan utvikle seg skjult og forbli uoppdaget over tid.

KONSEKVENS

Dette kan medføre fuktskader i innbyggingen og tilstøtende konstruksjoner, samt behov for åpning og utbedring.

ANBEFALT TILTAK

Det bør etableres inspeksjonsmulighet og en løsning som gjør eventuelt lekkasjevann synlig i rommet. Dokumentasjon på sisternen og utførelsen bør innhentes dersom dette er mulig.

Bad – Dokumentasjon for våtrom TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt.

ÅRSAK

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan våtrommets tettesjikt er utført.

RISIKO

Manglende dokumentasjon gjør at tettesjiktets type, utførelse og tilslutninger ikke kan verifiseres. Eventuelle skjulte mangler kan derfor ikke utelukkes.

KONSEKVENS

Kjøper får et begrenset grunnlag for å vurdere om tettesjiktet er fagmessig utført, og må påregne økt usikkerhet knyttet til eventuelle fremtidige utbedringsbehov.

ANBEFALT TILTAK

Dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt bør innhentes dersom den er tilgjengelig.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er montert nedfelt stålkum med ettgreps blandebatteri. Avløpsrørene er av plast, og avrenningen fremstod tilfredsstillende ved prøving. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Gulvet er belagt med laminat. Vegger og himling har malte overflater, og det er fliser over kjøkkenbenken. Det er montert komfyrvakt og vannstopp/lekkasjealarm under kjøkkenvasken.
Avtrekket på kjøkkenet er koblet til det sentrale ventilasjonsanlegg, avtrekket ble funksjonstestet med papir, som sugde seg fast mot ventilen

Kjøkken

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

I innerste del av kjøkkengulvet ble det registrert betydelig bevegelse i laminatgulvet. Låseskjøten mellom to bord fremstår skadet eller ute av inngrep, noe som medfører at skjøten spriker, særlig ved belastning. Det er også registrert mindre avskallinger flere steder på gulvet.

ÅRSAK

Årsaken er ikke avklart. Forholdet kan skyldes skade i låseskjøten, bevegelser i gulvet eller ujevnheter i underlaget. Det ble ikke registrert unormale utslag ved overflatesøk etter fukt, men underlaget er ikke undersøkt, og tilstanden under laminatgulvet er derfor usikker.

RISIKO

Bevegelse og åpne skjøter kan utvikle seg videre ved belastning. Vann fra rengjøring eller søl kan trenge ned i skjøtene og føre til svelling og skade i underlag.

KONSEKVENS

Forholdet kan medføre økende skader på laminatgulvet og behov for utskifting av berørte bord. Dersom underlaget har avvik, kan et større område måtte åpnes og utbedres.

ANBEFALT TILTAK

Berørt område bør åpnes slik at låseskjøter og underlag kan kontrolleres. Skadede laminatbord bør skiftes, og eventuelle avvik i underlaget bør utbedres før gulvet reetableres.

Kjøkken – bilder



9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 10

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

1. Øvrige rom TG1 – Svake avvik

VURDERING

I øvrige rom består overflatene av malte vegger og himlinger samt laminatgulv. Overflatene fremstod gjennomgående pene og godt vedlikeholdte. Det ble ikke registrert slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring utover normalt vedlikehold.

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

13. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

1. Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er avtrekk på bad og kjøkken, som er tilkoblet bygningens sentrale ventilasjonsanlegg. Tilluft til leiligheten skjer via spalteventiler i vinduene.

Det er ikke registrert tilstrekkelig overstrømningsmulighet mellom soverommene og øvrige deler av leiligheten. Dørene har ikke tilstrekkelig luftespalte under dørbladene eller annen synlig løsning for overstrømning.

ÅRSAK

Forholdet skyldes dør- og terskelutforming uten tilstrekkelig luftespalte eller annen løsning for luftpassasje mellom rommene.

RISIKO

Manglende overstrømning kan begrense lufttransporten fra soverommene til rom med avtrekk.

KONSEKVENS

Dette kan medføre redusert ventilasjon og luftutskifting i soverommene, særlig når dørene er lukket.

ANBEFALT TILTAK

Terskelen ved soveromsdøren bør om mulig erstattes med flat terskel eller tilpasses slik at det etableres tilstrekkelig luftespalte under dørbladet. Alternativt kan det etableres overstrømningsventil.

1. Ventilasjon – bilder



Manglende spalte under dørblad

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

Hjemmelshaver opplyser at det er felles varmtvannsbereder til leiligheten

1. Vann og avløp

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Hovedstoppekran er opplyst å være plassert i kjelleren. Denne ble ikke lokalisert eller funksjonsprøvd under befaringen, og det er derfor ikke verifisert hvilken del av anlegget den avstenger. I leiligheten ble det registrert lokale stengeventiler ved de enkelte installasjonene. Disse fungerte ved funksjonsprøving på befaringstidspunktet.

Rørføringene er i hovedsak skjult i konstruksjonen og hadde begrenset mulighet for visuell kontroll ved befaringen.

Avløpskapasiteten fremstod tilfredsstillende ved funksjonsprøving. Det ble ikke registrert lukt fra avløpsinstallasjonene. Basert på visuelle observasjoner og enkel funksjonskontroll fremstod tilgjengelige deler av vann- og avløpsinstallasjonene å være i normal stand.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales at kjøper gjør seg kjent med hovedstoppekranens plassering, betjening og hvilken del av anlegget den avstenger, slik at vanntilførselen raskt kan stenges ved en eventuell lekkasje.

18. Yttervegg

Yttervegg: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

1. Vinduer, ytterdør og balkongdør

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vinduene er fra 2011 og består av 2-lags isolerglass i trekarmer. Det er montert spalteventiler i vinduene. Takvinduene er fra 2012 og består av 2-lags isolerglass. Det ble ikke registrert avvik ved synlige beslag på befaringstidspunktet. Lukkemekanismene ved enkelte vinduer ble funksjonstestet og fungerte etter hensikten.

Balkongdøren er fra 2011 og har 2-lags isolerglass. Døren ble funksjonstestet, og det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

Ytterdøren er utført i tre og er brannklassifisert B-30, med oppgitt lydreduksjon på 35 dB. Det ble ikke registrert avvik ved visuell kontroll og enkel funksjonstest.

2. Innerdører

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Innvendige dører er utført som standard trefyllingsdører, med unntak av døren til soverom 2, som har glassfelt. Det er montert skyvedør inn til kjøkkenet.

Døren til badet har oppsvelling i underkant av dørbladet. Ved enkel funksjonstest ble det ikke registrert øvrige merknader.

ÅRSAK

Oppsvellingen kan ha sammenheng med kondensdannelse i underkant av dørbladet som følge av temperaturforskjeller og luftbevegelse gjennom spalten under døren.

RISIKO

Ved fortsatt fuktpåvirkning kan oppsvellingen utvikle seg og føre til ytterligere deformasjon av dørbladet.

KONSEKVENS

Døren kan etter hvert subbe eller få redusert funksjon, og utskifting kan bli nødvendig.

ANBEFALT TILTAK

Forholdet bør følges med på, og videre fuktpåvirkning bør begrenses. Dørbladet kan skiftes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av badet, eller tidligere dersom oppsvellingen utvikler seg og påvirker funksjonen.

2. Innerdører – bilder



20. Yttertak

Yttertak: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Balkong TG1 – Svake avvik

VURDERING

Tilkomst til balkongen skjer via balkongdør fra stuen. Balkongen er vestvendt og har gulv i betong. Rekkverket er utført i stål med perforerte stålplater på innsiden. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 105 cm. Det gjøres oppmerksom på at dette er lavere enn dagens krav på 120 cm ved nivåforskjell over 10 meter.

Konstruksjonen og rekkverket ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige tegn til svekkelser i forankring eller understøtting. Det ble heller ikke registrert avskalling, deformasjoner, riss, sprekker eller rust på tilgjengelige overflater.

Balkongen har tilfredsstillende avrenning. Overgangen mot yttervegg og balkongdør er utført med oppkant og beslag. Det ble ikke registrert synlige skader ved de tilgjengelige overgangene på befaringstidspunktet.

Balkongens areal er målt til ca. 12 m².

22. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke.

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

25. Andre forhold innvendig

Ingen registreringer.

DEL 26

26. Andre forhold utvendig

Seksjonsnotater

Uteområdet i bakgården består av gressarealer og annen grønn beplantning.

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Mur, terreng, stikkledninger og tanker: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskapet er plassert i gangen, på vegg mot stuen. I henhold til kursfortegnelsen er det montert syv kurser med automatsikringer. Det ble ikke registrert overspenningsvern eller hovedsikring i skapet.

Det er montert beskyttelsesdeksel foran sikringene som hindrer berøringsfare. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til manglende branntetting, løse ledninger eller andre synlige avvik ved tilgjengelige deler av det fastmonterte elektriske anlegget.

Det er opplyst om at sist EL-kontroll ble utført 2018.

Framlagt dokumentasjon

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for elektriske installasjoner i leiligheten.

Avvik

Det ble ikke registrert synlige avvik ved tilgjengelige deler av det elektriske anlegget. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer, og det er ikke avklart hvilke elektriske arbeider som er utført etter at krav om slik dokumentasjon trådte i kraft.

Konsekvens

Omfanget av eventuell manglende dokumentasjon kan ikke fastslås. Dokumentasjonsgrunnlaget for senere endringer av det elektriske anlegget er derfor usikkert.

Anbefalt tiltak

Eventuelle samsvarserklæringer bør innhentes fra tidligere eier eller utførende virksomhet dersom de er tilgjengelige, og oppbevares sammen med boligens øvrige dokumentasjon.

29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Boligen har røykvarsler og manuelt slokkeutstyr. Det ble ikke registrert åpenbare synlige forhold ved befaringen som ga grunnlag for merknad om rømningsvei eller branncelleinndeling. Det er ikke utført brannteknisk kontroll eller funksjonstest av utstyret.

30. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Det er ikke foretatt særskilte undersøkelser eller målinger av lyd- og støyforhold. Slike forhold inngår ikke i undersøkelsene som er utført ved befaringen.

31. Innvendige trapper

Observasjoner

Innvendige trapper inngår i byggets fellesareal/fellesdeler og er ikke vurdert i rapporten.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Ved befaringen av tilgjengelige områder ble det ikke observert åpenbare forhold som ga grunnlag for særskilt merknad om helse, miljø eller sikkerhet, utover forhold som er omtalt under de enkelte bygningsdelene.

Avvik

Rekkverkshøyden på balkongen er målt til ca. 105 cm. Ved aktuell nivåforskjell er dette lavere enn dagens sikkerhetsnivå på 120 cm. Forholdet er nærmere omtalt under balkong.

Konsekvens

Lavere rekkverk gir redusert fallsikring sammenlignet med dagens krav.

33. Radon

Observasjoner

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger, og radon er ikke målt som del av oppdraget. Radonforholdene er derfor ikke vurdert.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i tilgjengelige områder ved befaringen.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 9

1. Bad – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling

Avvik: Det er registrert avskalling i øvre del av veggen mot kjøkkenet. Det er også registrert enkelte forekomster av svertesopp og skjolder i dusjsonen, ved mykfuger og i synlig flislim.
Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for lokal overflateutbedring, rengjøring og vedlikehold av mykfugene.
Anbefalt tiltak: Avskallet område bør utbedres lokalt ved utskifting av den berørte flisen. Berørte mykfuger og overflater i dusjsonen bør rengjøres, og mykfugene fornyes ved behov.

2. Ventilasjon generelt – Ventilasjon

Avvik: Det er avtrekk på bad og kjøkken, som er tilkoblet bygningens sentrale ventilasjonsanlegg. Tilluft til leiligheten skjer via spalteventiler i vinduene.

Det er ikke registrert tilstrekkelig overstrømningsmulighet mellom soverommene og øvrige deler av leiligheten. Dørene har ikke tilstrekkelig luftespalte under dørbladene eller annen synlig løsning for overstrømning.
Konsekvens: Dette kan medføre redusert ventilasjon og luftutskifting i soverommene, særlig når dørene er lukket.
Anbefalt tiltak: Terskelen ved soveromsdøren bør om mulig erstattes med flat terskel eller tilpasses slik at det etableres tilstrekkelig luftespalte under dørbladet. Alternativt kan det etableres overstrømningsventil.

3. Kjøkken – Kjøkken
Avvik: I innerste del av kjøkkengulvet ble det registrert betydelig bevegelse i laminatgulvet. Låseskjøten mellom to bord fremstår skadet eller ute av inngrep, noe som medfører at skjøten spriker, særlig ved belastning. Det er også registrert mindre avskallinger flere steder på gulvet.
Konsekvens: Forholdet kan medføre økende skader på laminatgulvet og behov for utskifting av berørte bord. Dersom underlaget har avvik, kan et større område måtte åpnes og utbedres.
Anbefalt tiltak: Berørt område bør åpnes slik at låseskjøter og underlag kan kontrolleres. Skadede laminatbord bør skiftes, og eventuelle avvik i underlaget bør utbedres før gulvet reetableres.

4. Bad – Overflater – gulv – Fall og avrenning
Avvik: Det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluket i den nedsenkede dusjsonen. I indre hjørne på motsatt side av armaturet ligger flisen noe lavere enn omkringliggende gulv, og ved vannpåføring ble det stående igjen en mindre vannansamling. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.
Konsekvens: Forholdet kan medføre at vann blir stående på gulvet over tid. Ved lekkasje eller større vannsøl kan dette øke risikoen for fukt- og vannskader, særlig dersom vann når terskel eller tilstøtende rom.
Anbefalt tiltak: Forholdet bør følges opp ved bruk. Ved fremtidig rehabilitering bør gulvet utføres med tilstrekkelig fall og uten lokale lavpunkter, slik at vann ledes mot sluket.

5. Bad – Overflater – gulv – Overflater – gulv
Avvik: Det er registrert avskalling på en flis ved sluket i dusjsonen, samt begynnende sprekkdannelser i synlig flislim.
Konsekvens: Forholdet kan medføre ytterligere overflateskader og behov for lokal utskifting eller utbedring.
Anbefalt tiltak: Berørt flis bør skiftes, og sprekkdannelser i flislimet bør utbedres for å begrense videre skadeutvikling.

6. Vinduer og ytterdører – Innerdører
Avvik: Innvendige dører er utført som standard trefyllingsdører, med unntak av døren til soverom 2, som har glassfelt. Det er montert skyvedør inn til kjøkkenet.

Døren til badet har oppsvelling i underkant av dørbladet. Ved enkel funksjonstest ble det ikke registrert øvrige merknader.
Konsekvens: Døren kan etter hvert subbe eller få redusert funksjon, og utskifting kan bli nødvendig.
Anbefalt tiltak: Forholdet bør følges med på, og videre fuktpåvirkning bør begrenses. Dørbladet kan skiftes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av badet, eller tidligere dersom oppsvellingen utvikler seg og påvirker funksjonen.

7. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Avvik: Det er montert sluk i rustfritt stål i den nedsenkede dusjsonen. Membran, mansjett eller annen utførelse av tilslutningen mellom sluket og det vanntette sjiktet lot seg ikke verifisere ved visuell kontroll.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten destruktive inngrep, herunder demontering av fliser. Dette er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid.

Badets alder er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer oppførings- eller rehabiliteringstidspunkt. Materialbruk, overflater og utførelse gir badet et eldre preg, og det ble ikke registrert forhold som tilsier at badet er nylig rehabilitert. Fallforholdene er også typiske for eldre våtrom, men gir ikke grunnlag for sikker datering. Utførelsen har flere trekk som kan være forenlige med en prefabrikkert baderomskabin fra byggets oppføringsperiode. Dette er imidlertid ikke verifisert.
Konsekvens: Eventuell svikt kan medføre fuktskader og behov for omfattende rehabilitering av badet og berørte konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: På grunn av ukjent alder og manglende dokumentasjon må gjenværende funksjonstid anses som usikker. Sluk, fuger og overflater bør følges opp jevnlig, og kjøper må påregne at rehabilitering av badet kan bli nødvendig på sikt.

8. Bad – Sanitærutstyr og innredning – Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er montert innebygd sisterne. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for sisternen. Det ble heller ikke registrert inspeksjonsmulighet eller synlig lekkasjeutløp for eventuelt lekkasjevann.
Konsekvens: Dette kan medføre fuktskader i innbyggingen og tilstøtende konstruksjoner, samt behov for åpning og utbedring.
Anbefalt tiltak: Det bør etableres inspeksjonsmulighet og en løsning som gjør eventuelt lekkasjevann synlig i rommet. Dokumentasjon på sisternen og utførelsen bør innhentes dersom dette er mulig.

9. Bad – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt.
Konsekvens: Kjøper får et begrenset grunnlag for å vurdere om tettesjiktet er fagmessig utført, og må påregne økt usikkerhet knyttet til eventuelle fremtidige utbedringsbehov.
Anbefalt tiltak: Dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt bør innhentes dersom den er tilgjengelig.

Signatur og dato

Befaringsdato	**03.08.2026**
Rapportdato	**12.8.2026**
Takstmann	**Sigve Haslie**
Tittel	**Bygningssakkyndig**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ida Kasin Hammerborg	9578-5999-4-2072311	2026-08-15 20:35:36
Espen Nikolaisen Trovåg	9578-5993-4-2604826	2026-08-15 20:59:02

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. aug. 2026

Oppdragsnummer
64-0161/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Motzfeldts gate 21, 0561 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Espen Nikolaisen Trovåg, Ida Kasin Hammerborg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4181701-1.1
Forsikret i: Protector forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vår 2020 - Oslo VVS, montering av dusjbatteri m. tak- og hånddusj. Vår 2020 - egeninnsats tidligere eier, nye fuger i dusjhjørne. Høst 2025 - egen innsats, ny silikonfuge langs gulv i dusjhjørne.

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

Nei

Eventuell kommentar: Alder ukjent

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høst 2022 - Styrets ansvar, ny heis. Høst 2024 - Styrets ansvar, innvendig utbedring av fuktskader rundt takvinduer. Vår 2026 - Styrets ansvar, nytt dekke på balkong.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vår 2020 - Cesar Bygg AS, flytting/nytt kjøkken. Tidligere eier, som fikk utført arbeidet, har ikke samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2018

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har garasjeplasser med og uten el-billadere, installert av Mer. Nye eiere kan sette seg på venteliste for å få garasjeplass.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vår 2020 - OFS Bygg, flytting/oppussing av kjøkken.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vår 2020 - Cesar bygg as og OFS bygg. Flytting/oppussing av kjøkken. Opprinnelig lå kjøkkenet i det som i dag er soverom 2, men ble flyttet til en innvendig bod ved siden av. Tidligere eier opplyste om at bruksendringen ikke var omsøkt, og vi har heller ikke søkt om bruksendring.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Styrets ansvar.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Styrets ansvar.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vinter 2022 - Egeninnsats, maling av ferskenfargede vegger i stue og vegger på soverom 2.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Parkett i hjørnet på kjøkkenet spriker noe. Mulig dette kan skyldes ujevnheter i underlaget, se tilstandsrapport.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er en sprekk i en av plastskuffene i fryseren. Fryseren fungerer ellers som den skal.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering fra august 2026.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsvurdering fra august 2026. Oppmåling er omtrentlig.

---

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

Ja

Beskriv: Bruksendring fra innvendig bod til kjøkken er ikke omsøkt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 64-0161/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Espen Nikolaisen Trovåg	**2026-08-15**	**Ida Kasin Hammerborg**	**2026-08-15**

Identifikasjon

Espen Nikolaisen Trovåg

Identifikasjon

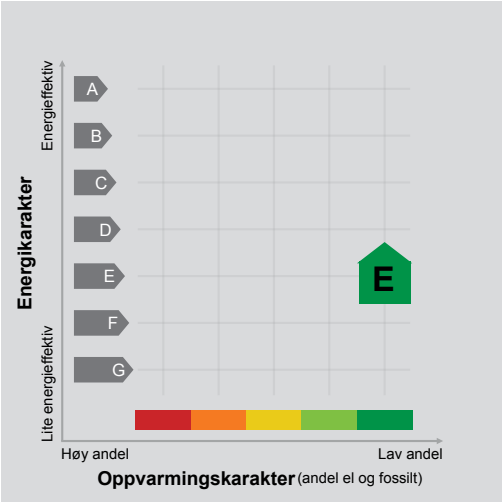
Ida Kasin Hammerborg

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Motzfeldts gate 21
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	91
Seksjonsnummer	89
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81136300
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2025-228519
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

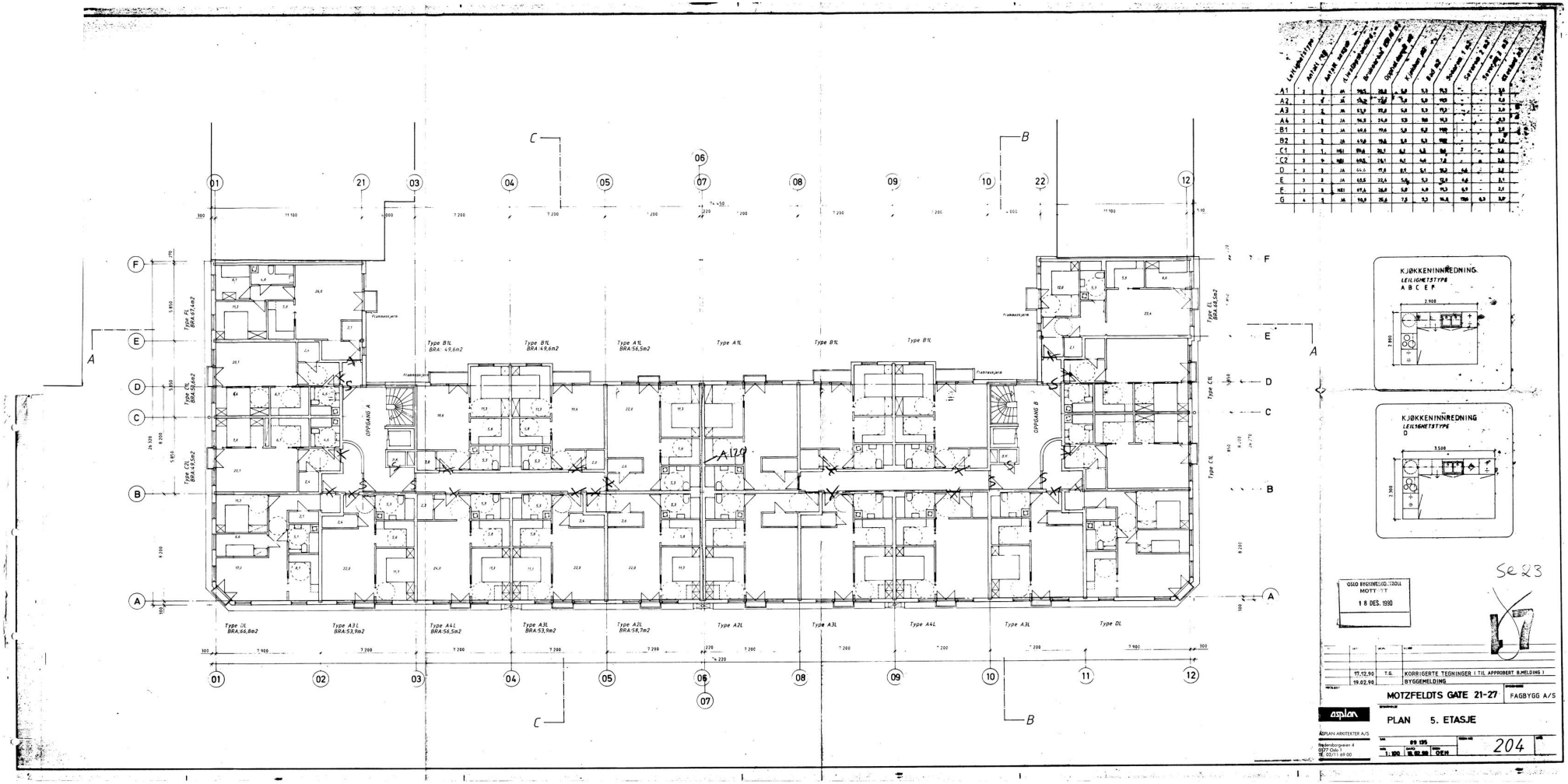
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


KJØKKENINNREDNING
LEILIGHETSTYPE
A B C E F
KJØKKENINNREDNING
LEILIGHETSTYPE
D
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTT
18 DES. 1990
Se 23
17.12.90 T.G. KORRIGERTE TEGNINGER I TIL APPROBERT BMELDING
19.02.90 BYGGEMELDING
MOTZFELDTS GATE 21-27
FAGBYGG A/S
PLAN 5. ETASJE
asplan
ASPLAN ARKITEKTER A/S
Nedenbergveien 4
0277 Oslo
Tlf. 02/11 69 00
09 195
1:100
DEM
204

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Fagbygg A/S
Strømsveien 323

1081 OSLO

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

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

Saken gjelder : **Midlertidig brukstillatelse.**

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Fagbygg A/S
Strømsveien 323

1081 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531	900100591	93/4470

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	5. februar 1993

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

Ny frist 01.07.93.
13/5-93

MELDING OM GJENSTÅENDE ARBEIDER

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

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

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

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

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

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

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

7. Klesboder i leilighetene mangler tilfredstillende ventilasjon.

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

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

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

til brannmotstand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

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

HJELPEMIDDEL

199000350 Blankett nr. 88-4025

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

1. **Melding etter §§85,86**

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

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

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

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

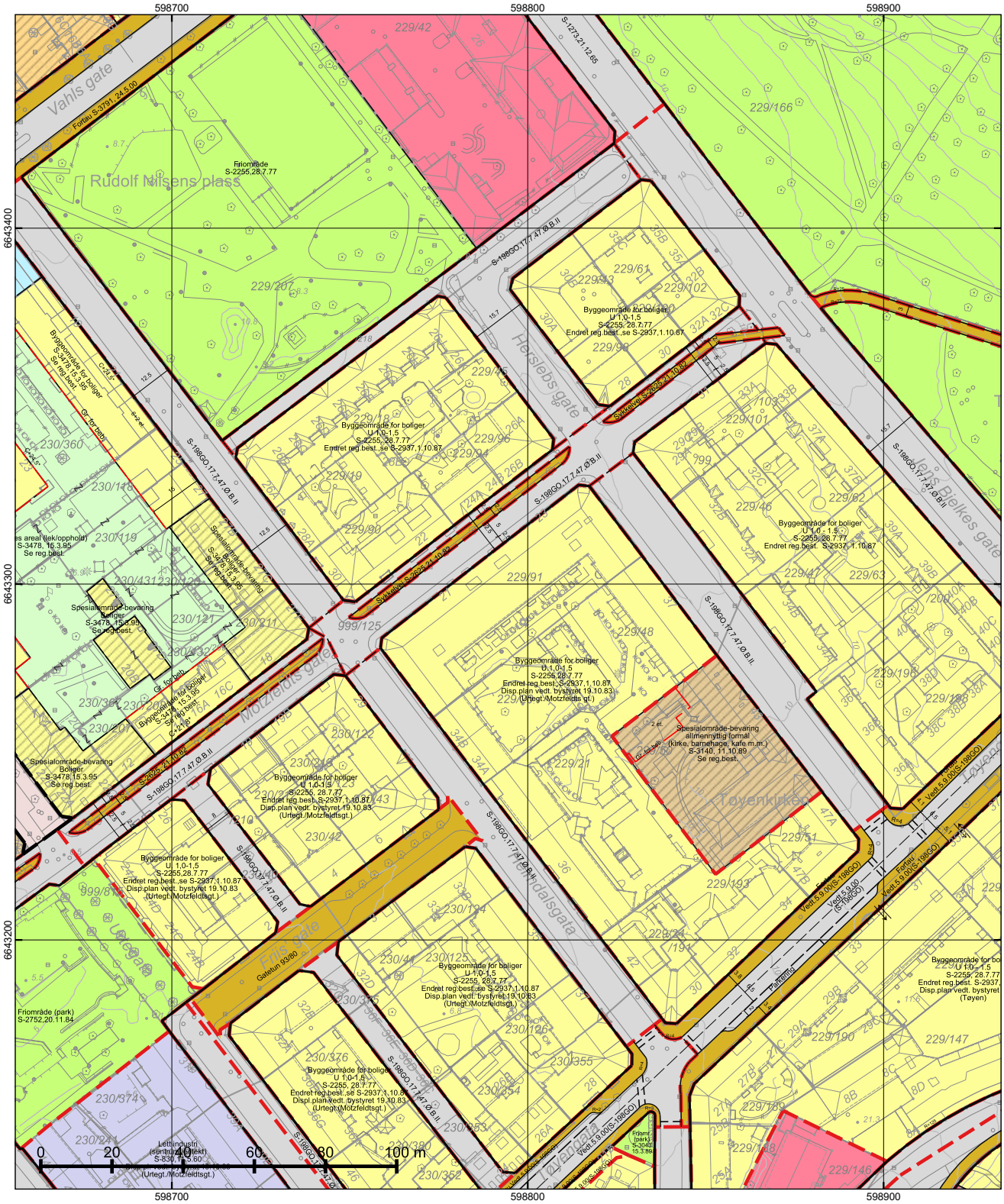
- ✳ ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine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

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

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

✳ Sakens dokumenter forteller at tiltaket er utført.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

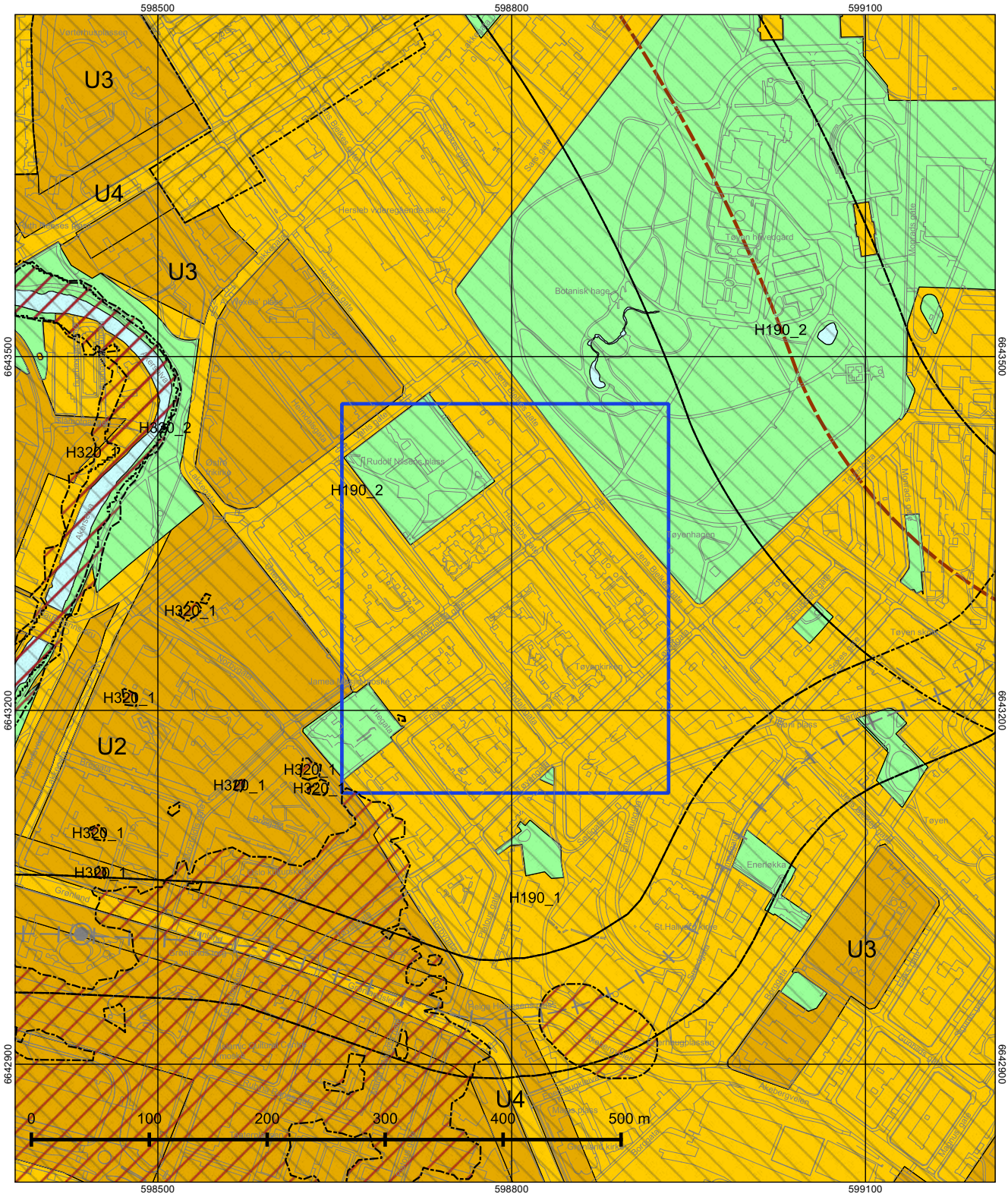
PlottID/Best.nr: 161835/ 86538221
Adresse: Motzfeldts gate 21
Gnr/Bnr: 229/91
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161835/86538221
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 kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2255

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

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).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

18033/18 58
avskrift 8. nov.

Erklæring.

Undertegnede, som eier av matr. nr. 21, Motzfeldtsgate, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann-og kloakkvesens samtykke.

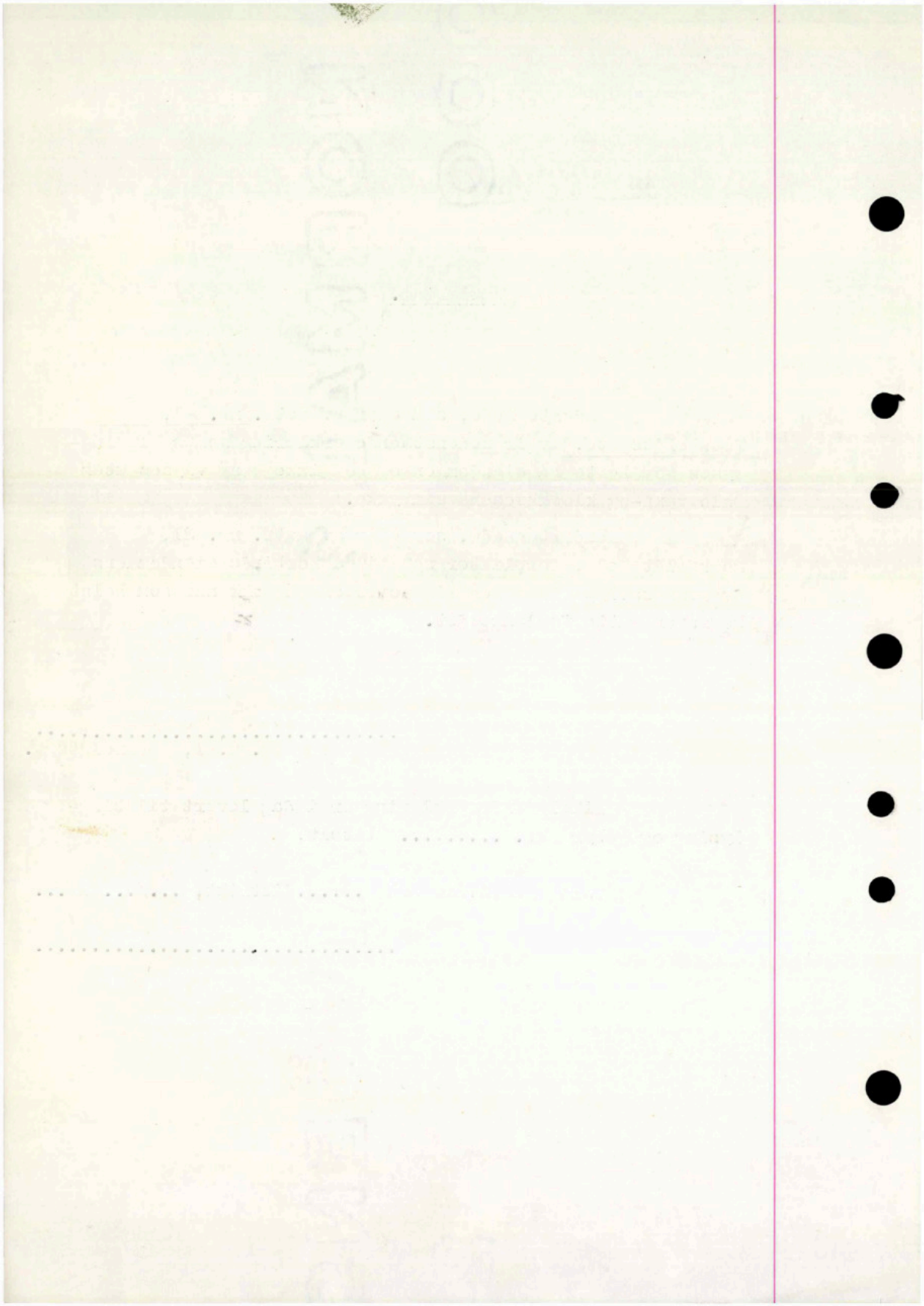
Undertegnede, som eier av matr. nr. 21, Motzfeldtsgate, forplikter seg til å forbinde eiendommens overvannsavløp til offentlig overvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det.

Magda Olsen
Eier av matr.nr.21, Motzfeldtsgt.

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete .....distrikt, .../... 19...

.....



gnr 18034 bnr 18
avskrift 8. nov.

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. ~~8~~ 21 ..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 8./11. 19.58.

..... Magda Olsen

Skjøteinnehaver. Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....

nr. 17658/1962. V
avskrift 14. nov.

Erklæring
vedrørende

Motzfeldtsgt. 21
Eiendom

Garasje — 61/3880
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 7/11-62 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

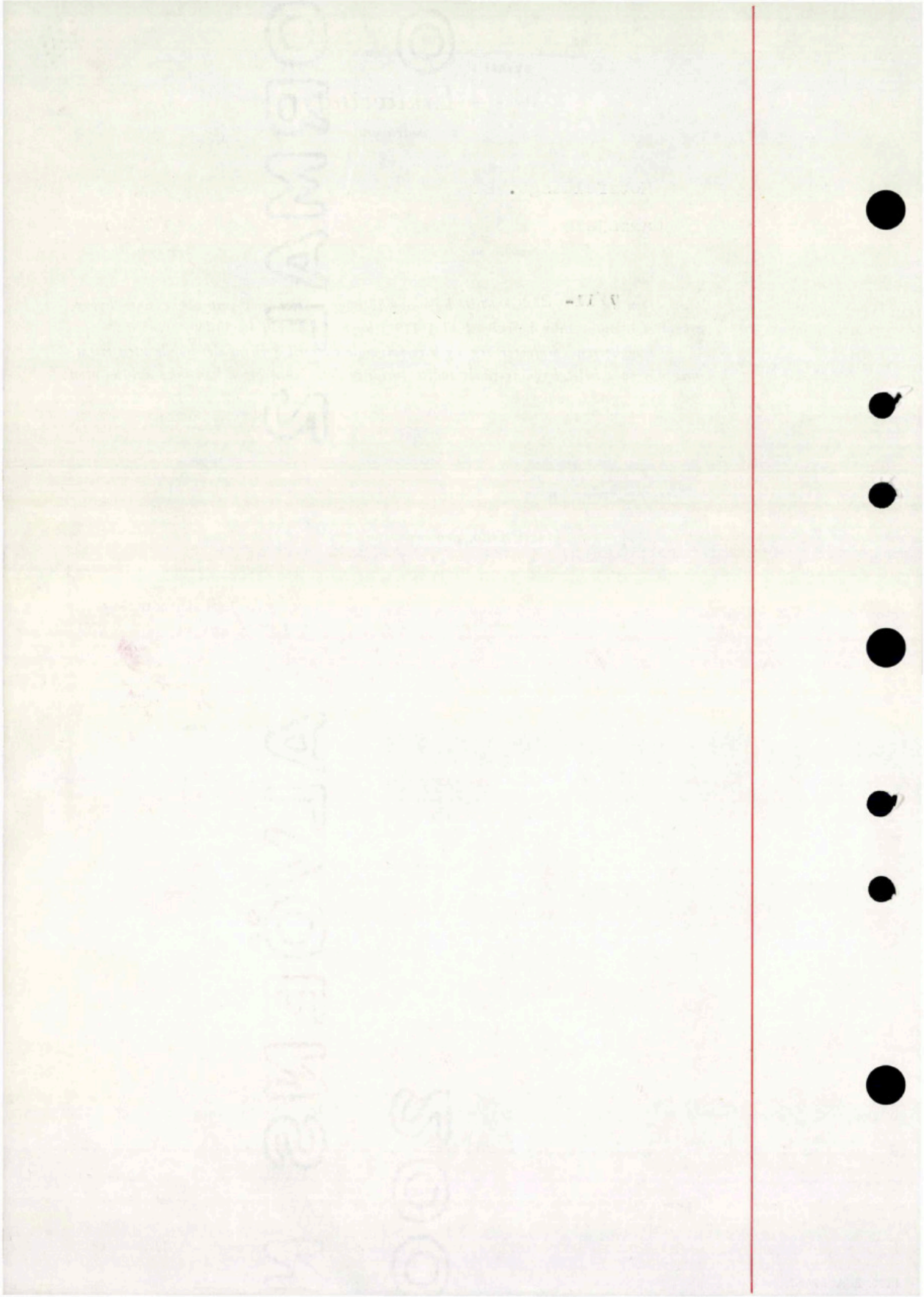
Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 14/11-62.

Magda Olsen
Byggherrens underskrift

Magda Olsen
Skjøteinnehavers underskrift

4 000. R. A. 697/62.



aoi 20873 1966.
avskrift 10. okt. √

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 23

Holtegata gate—~~vei~~ som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den ..../.... 19....

Bj. Strøm
Skjøteinnehaver

Bj. Strøm
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

.....

dok 22248/1966.
avskrift 30, okt. √

ERKLÆRING

For framtidig tilknytting til offentlig overvannskloakk.

Undertegnede, som eier av matr. nr. 23 gate Motzfeldts, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann-og kloakkvesens samtykke.

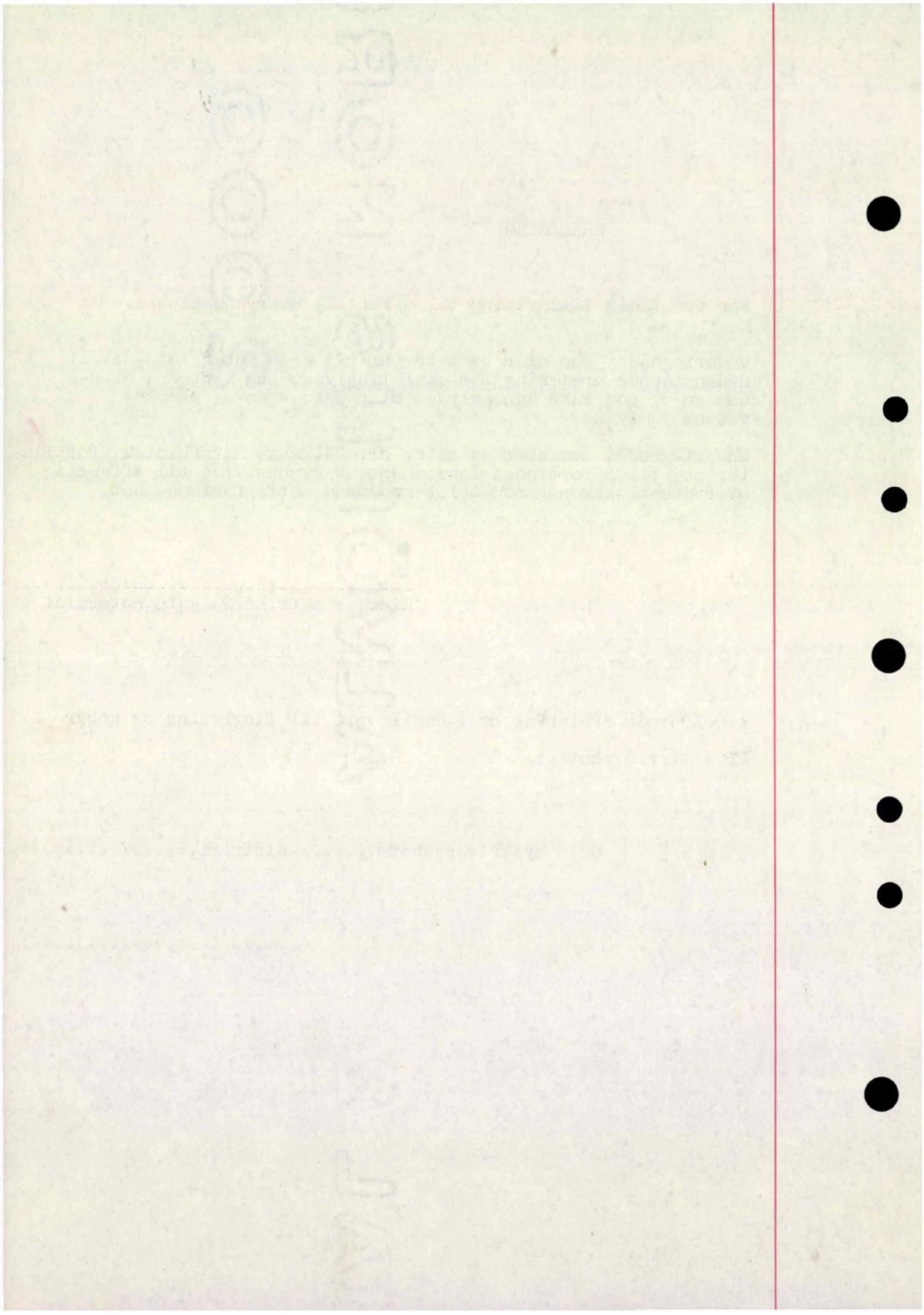
Undertegnede, som eier av matr. nr. 23, gate Motzfeldts., forplikter seg til å forbinde eiendommens overvannsavlöp til offentlig overvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det.

Bj. Strøm
Eier av matr.nr.23 gate Motzfeldts.

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr.....betalt.

Oslo byskriverembete.....distrikt,...../....19.....

.....



V

Bnr. 7881 / 1972
Avd. ... 1/6

Erklæring

vedrørende

Motzfeldtsgt. 21
Eiendom

Innredning atelier på loft — 72 71/440
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 25/6-71 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef i henhold til § 8 i bygnings-* loven *~~vedtekt for Oslo~~ meddelt midlertidig unntak fra ~~bestemmelsene i~~* Östre bydelsplan II stadfestet 17/7-47

~~samme vedtekts §~~

~~byggeforskriftenes kap.~~ §

~~byplanvedtekt av~~

i anledning: bygningen ligger i strid med gjeldende regulering

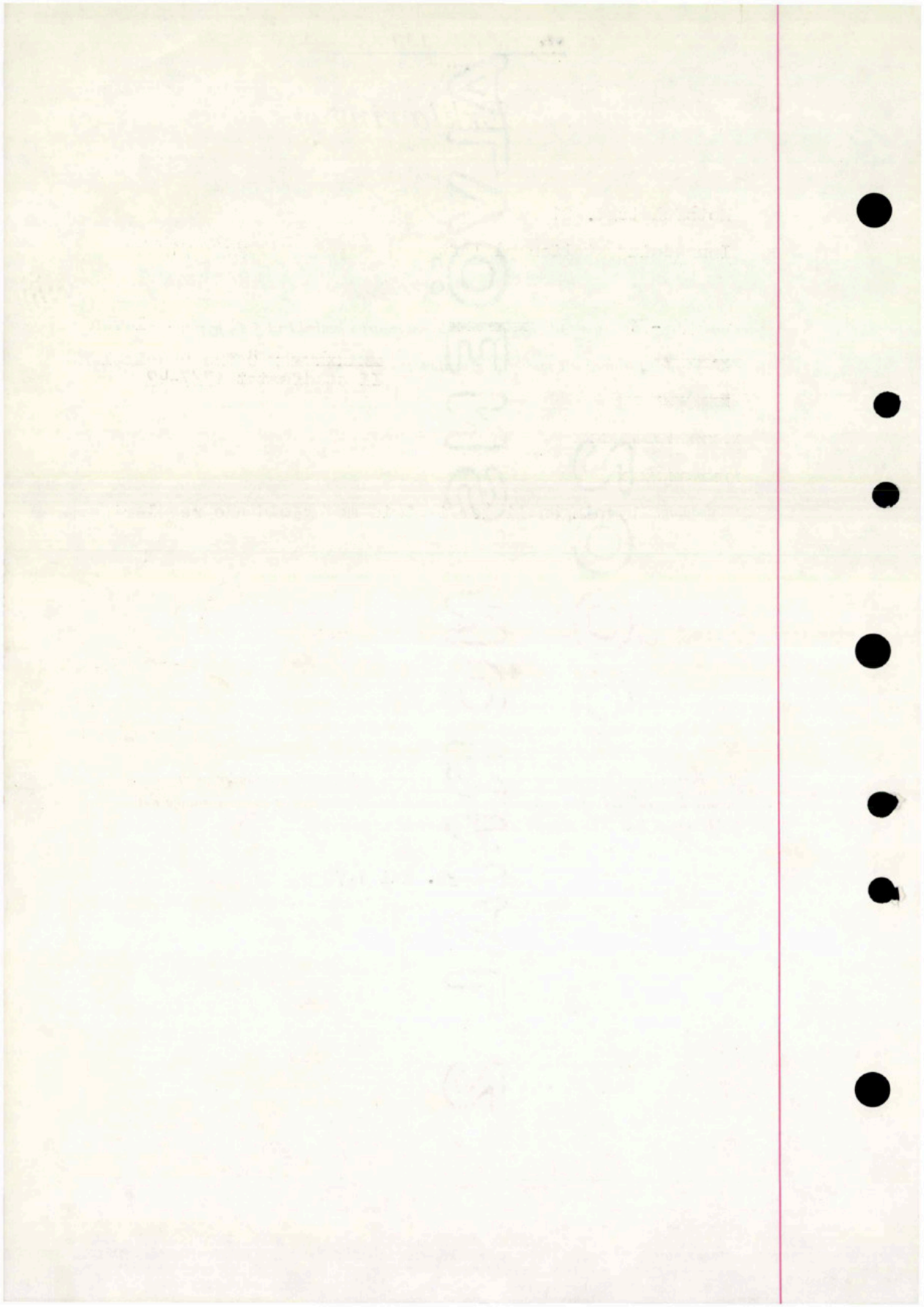
Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 30. mai 1972

Byggherrens underskrift.

Skjøteinnehavers underskrift.

Skj. B 41
2000. R. A. 23665/70.



Nettstasjon nr. 2041
Motzfeldtsgate 27

DAGBOKFØRT

06.NOV.91 059280

BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 59280 Tinglyst: 06.11.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K O N T R A K T

mellom Fagbygg A/S, som eier av gnr. ~~299~~ 229, bnr. 91, nedenfor benevnt eieren, og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående nettstasjon på omhandlede eiendom.

§ 1

Eieren avstår herved til OL et rom beliggende som vist på OL's stasjonstegning nr. 732.2-2041, datert 07.04.91, hvis størrelse og utforming er omforent mellom eieren og OL, og for øvrig utført etter bygningskontrollens krav.

I overensstemmelse med OL's stasjonstegning og generelle byggebeskrivelse, refunderer OL kr 5000,- eks. mva. pr. m2 for stasjonsrommet, inkl. tilfredsstillende ventilasjonsanordninger. Ved installasjon av en trafo refunderer OL for inntil 16 m2.

OL utfører og bekoster selv all elektrisk installasjon i rommet. Det bygningstekniske utstyr, som er oppført på tegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av OL. Vedlikehold av dette utstyr samt innvendig vedlikehold påhviler OL.

§ 2

OL har rett til å føre kabler/ledninger ut fra nettstasjonen til andre konsumenter. OL's personale og tranportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger (oljetanker o.l.) som hindrer adkomst og forlegging av kabler/ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas. Ledninger, kabler, rør, kanaler o.l. som er OL uvedkommende, tillates ikke ført gjennom rommet. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terreng.

§ 3

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å fjerne de installasjoner og anlegg som er foretatt i rommet uten omkostninger for eieren.

§ 4

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning.

Oslo, den 19.08.91

Eier: Fagbygg A/S

Erling Storm
Tom Bernard Løvåsdal
Lars Ivarsson

OSLO LYSVERKER

Knut Finstad
avdelingsingeniør

Kopiens riktighet bekreftes
Oslo, 26.09.91

Johan Fredr. Ziesler

Johan Fredrik Ziesler
teknisk direktør

Bjørnar Kristiansen
avdelingeingeniør

Oslo kommune
Nils Harnæs
fung. avd.sjef

Returneres til:

Steinar Moe, statsaut.eiendomsmegler
Postboks 5830 Hegdehaugen
0308 Oslo

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

INNGBOKFØRT 27.12.91 070521
BYSKRIVEREN I OSLO

Riktig kopi bekreftes
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	229	91	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
911558793	Fagbygg A/S	

Doknr: 70521 Tinglyst: 27.12.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	G	992	20	B	65	39	B	57	58	B	52	77	B	50	96	B	52
2	B	53	21	B	47	40	B	52	59	B	52	78	B	47	97	B	53
3	B	50	22	B	51	41	B	52	60	B	57	79	B	68	98	B	65
4	B	64	23	B	64	42	B	65	61	B	57	80	B	52	99	B	50
5	B	52	24	B	53	43	B	47	62	B	52	81	B	52	100	B	47
6	B	52	25	B	52	44	B	51	63	B	52	82	B	57	101	B	68
7	B	52	26	B	52	45	B	64	64	B	65	83	B	57	102	B	52
8	B	57	27	B	57	46	B	53	65	B	47	84	B	52	103	B	52
9	B	57	28	B	57	47	B	52	66	B	51	85	B	52	104	B	57
10	B	52	29	B	52	48	B	52	67	B	64	86	B	65	105	B	57
11	B	52	30	B	52	49	B	57	68	B	53	87	B	47	106	B	52
12	B	53	31	B	53	50	B	57	69	B	52	88	B	51	107	B	52
13	B	65	32	B	65	51	B	52	70	B	52	89	B	64	108	B	78
14	B	52	33	B	50	52	B	52	71	B	57	90	B	53	109	B	86
15	B	52	34	B	47	53	B	53	72	B	57	91	B	52	110	B	86
16	B	57	35	B	68	54	B	65	73	B	52	92	B	52	111	B	78
17	B	57	36	B	52	55	B	50	74	B	52	93	B	57			
18	B	52	37	B	52	56	B	47	75	B	53	94	B	57			
19	B	52	38	B	57	57	B	68	76	B	65	95	B	52			

Sum tellere: 7129 = nevner: 7129

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet har panterett for et beløp stort kr 20.000.- i hver seksjon til sikkerhet for seksjonens andel av sameiets fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste kjøpesum. Sameiet plikter senere å vike prioritet, dog slik at sikkerheten ligger innenfor 90% av seksjones verdi.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [x] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[x] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

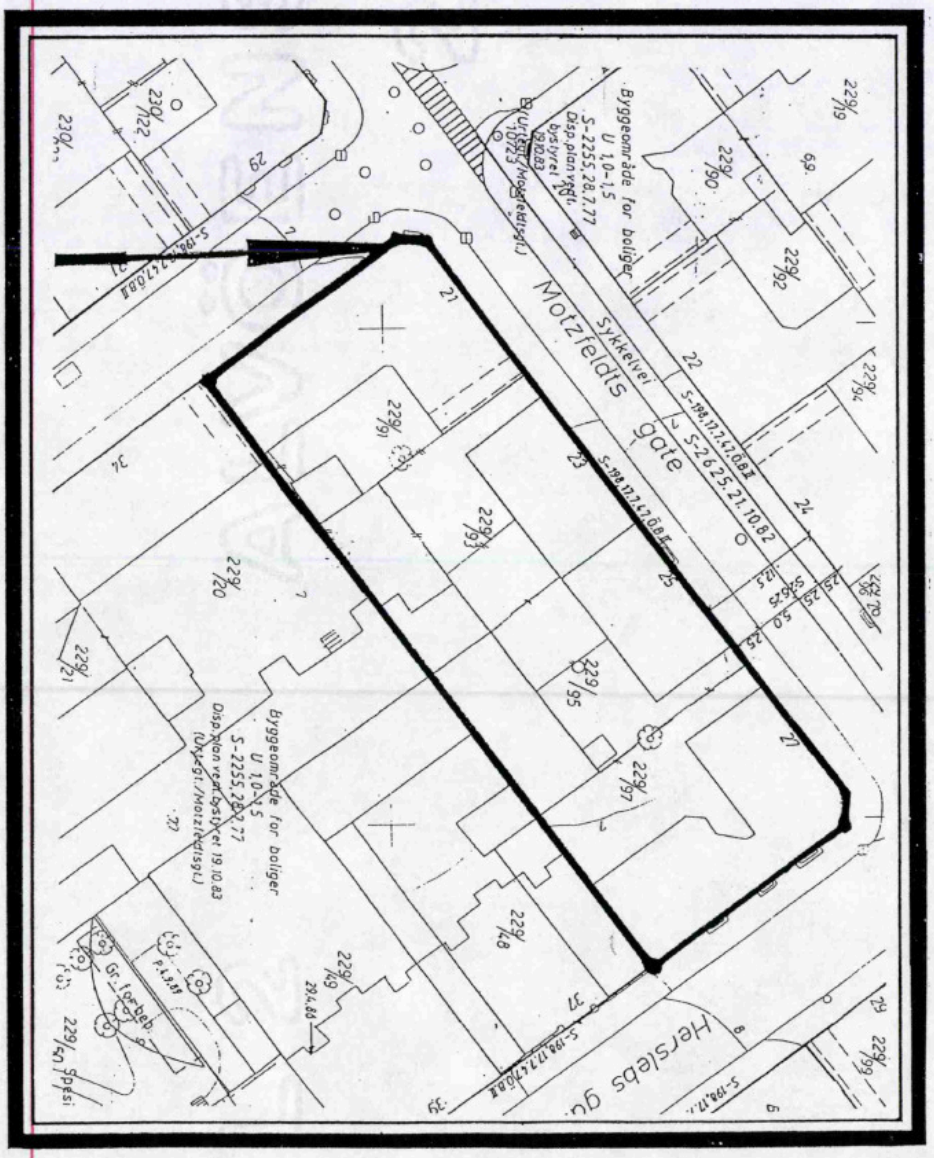
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, den 1.10.91	Fagbygg A/S Halvor Stormoen Leif Tore Bugge

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

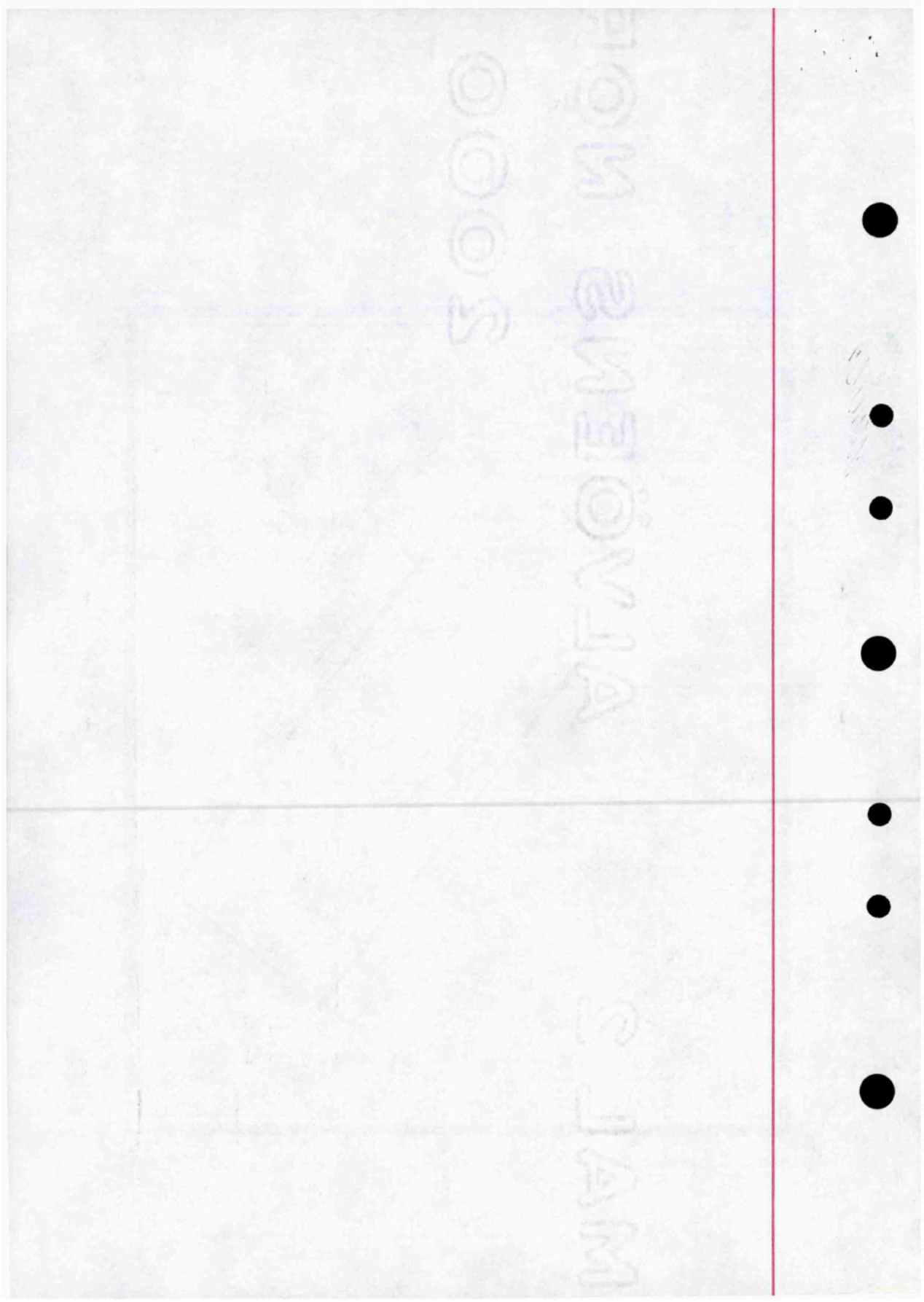
Motzfeldtsgt. 21/27

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 229 bnr 91, Oslo
Side 1

SITUASJONSPLAN



Riktig kopi bekreftes
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler

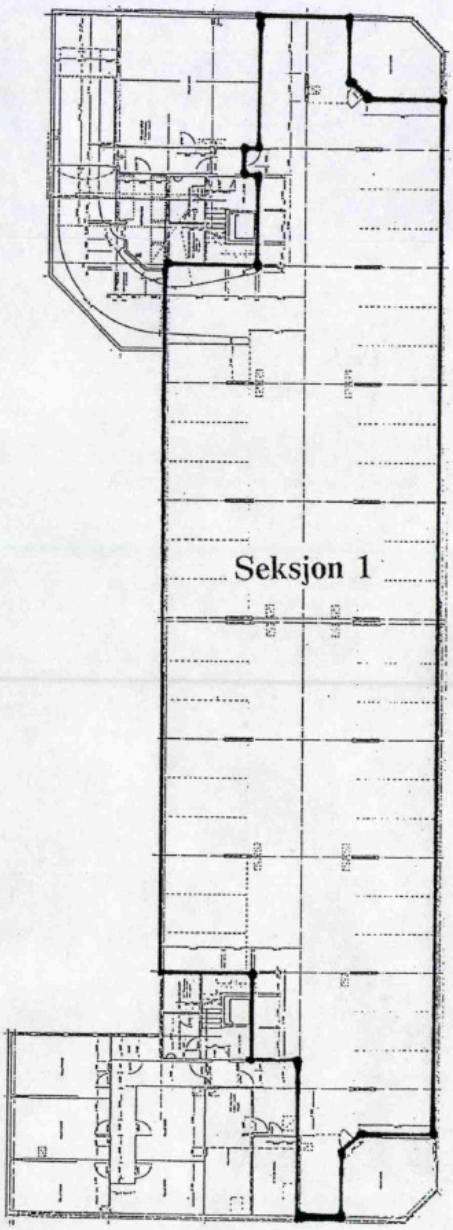


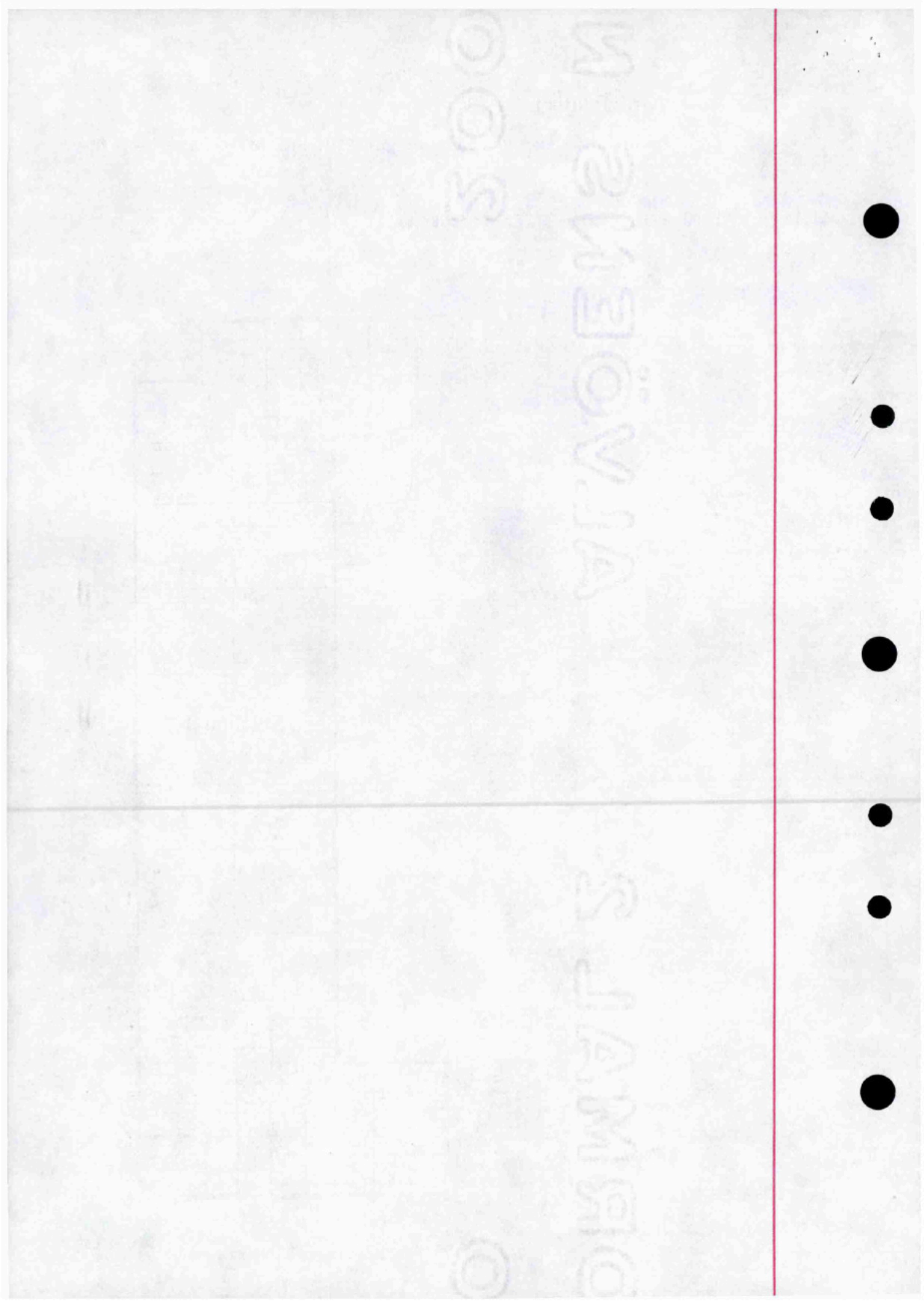
Motzfeldtsgt. 21/27

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 229 bnr 91, Oslo
Side 2

Kjelleretasje
med seksjon 1 (garasjeseksjon)

Riktig kopi bekreftes
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler



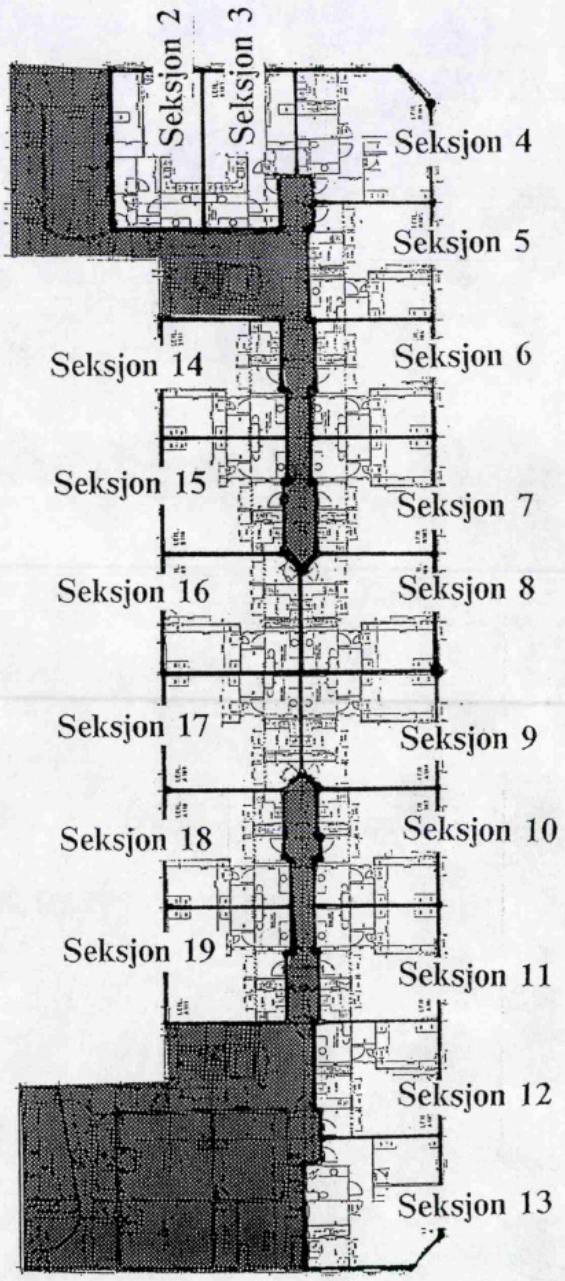


Motzfeldtsgt. 21/27

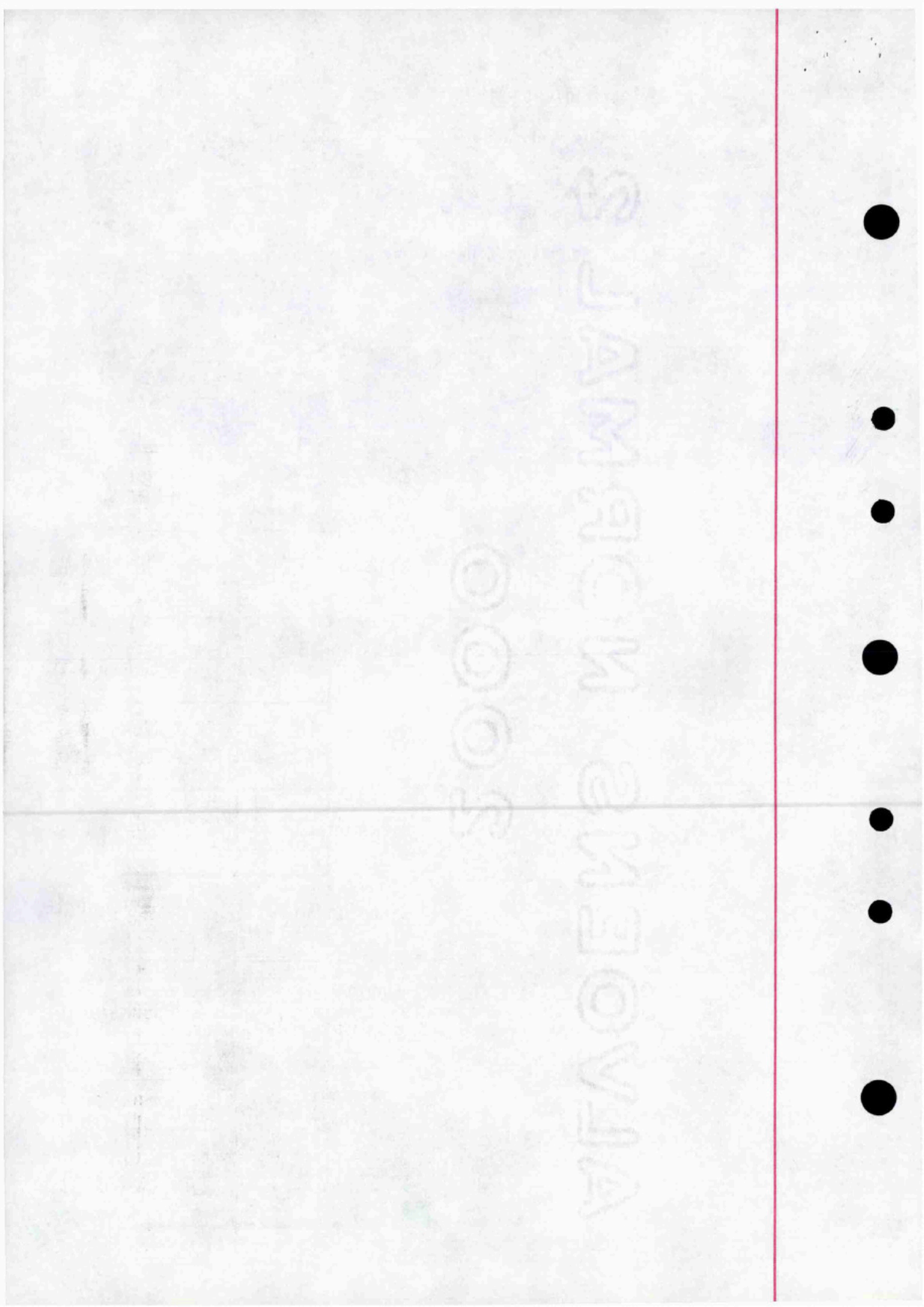
Oppdeling i eierseksjoner av gnr 229 bnr 91, Oslo
Side 3

1. etasje
med seksjonene 2 til og med 19

Skraverte felt er fellesarealer



Rikig kopi bekreftes
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler

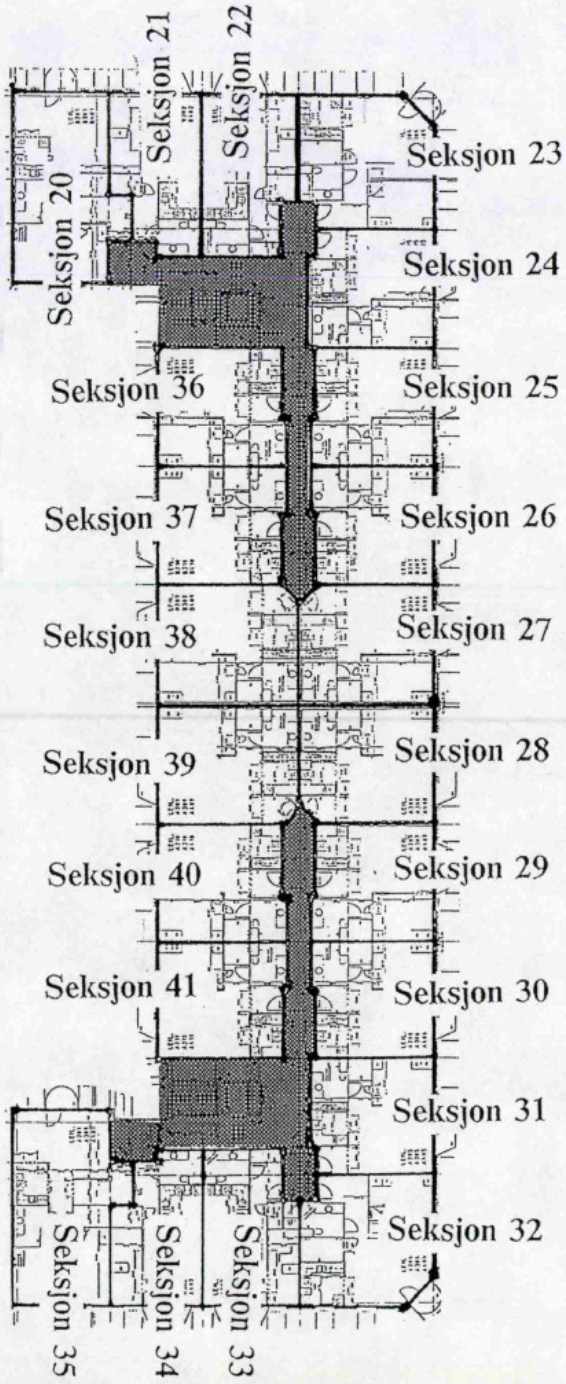


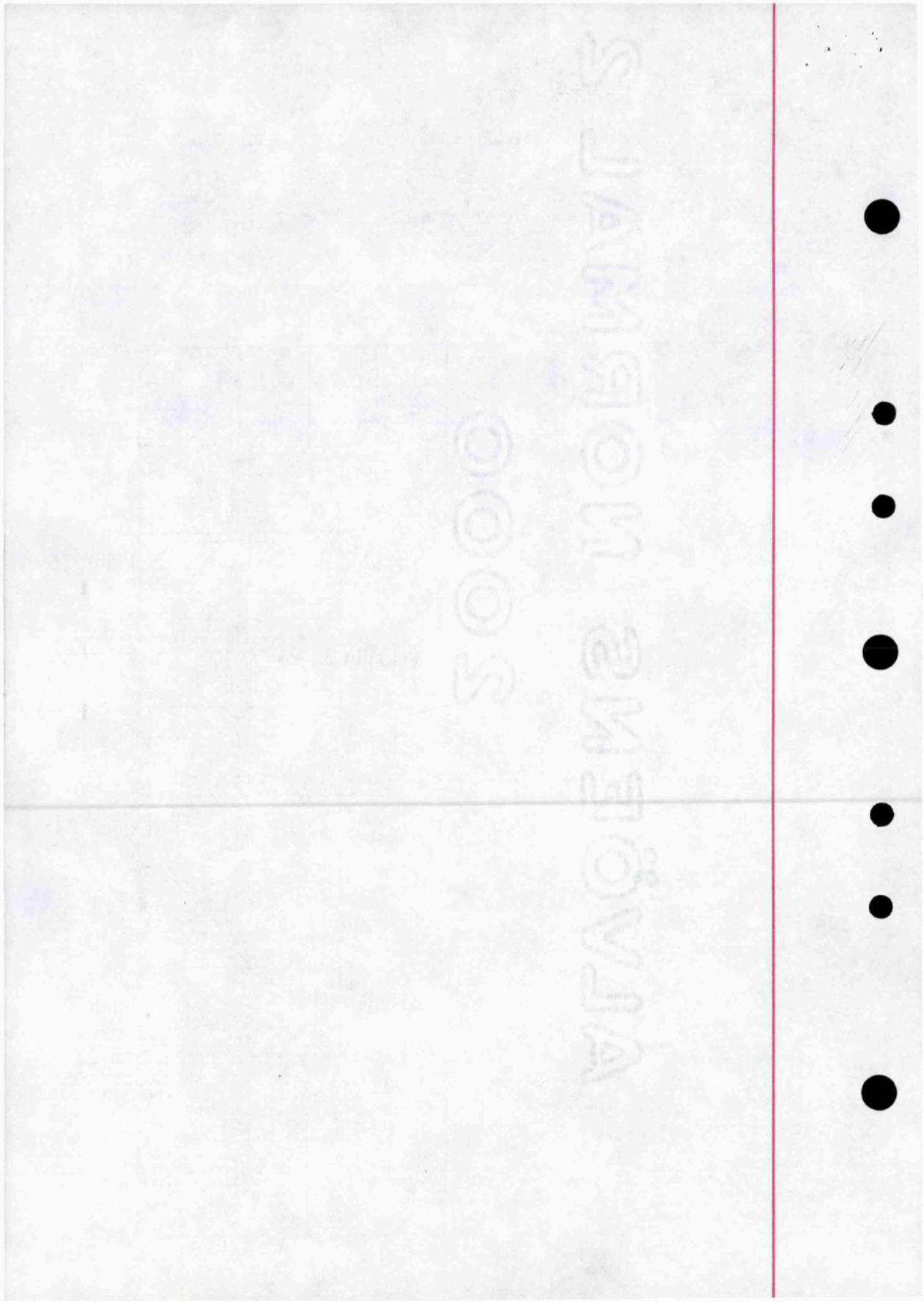
Motzfeldtsgt. 21/27

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 229 bnr 91, Oslo
Side 4

2. etasje
med seksjonene 20 til og med 41

Skraverte felt er fellesarealer





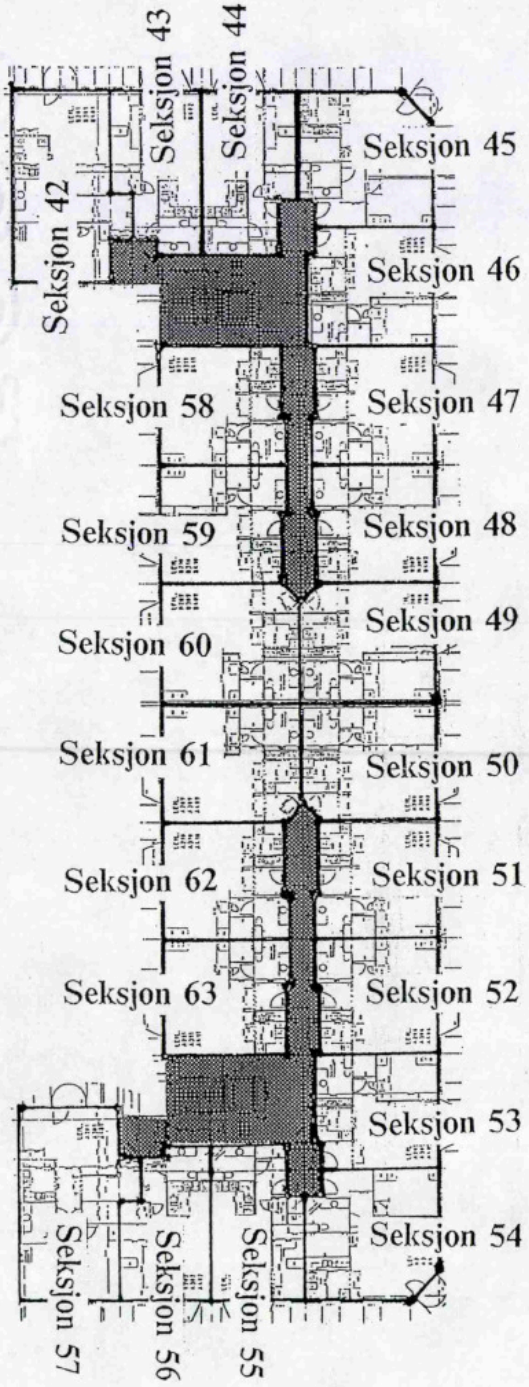
Riktig kopi bekreftes
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler

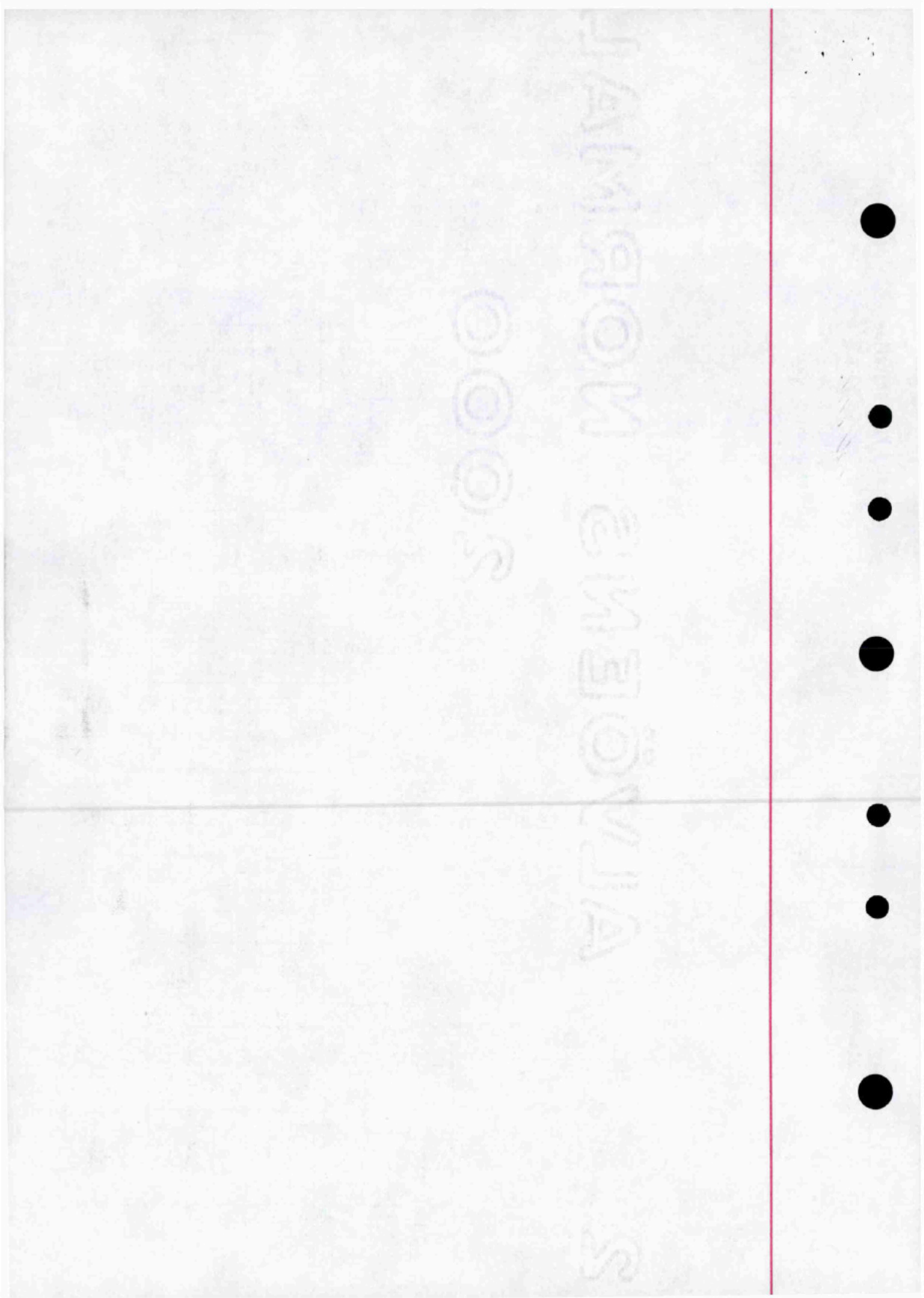
Motzfeldtsgt. 21/27

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 229 bnr 91, Oslo
Side 5

3. etasje
med seksjonene 42 til og med 63

Skraverte felt er fellesarealer



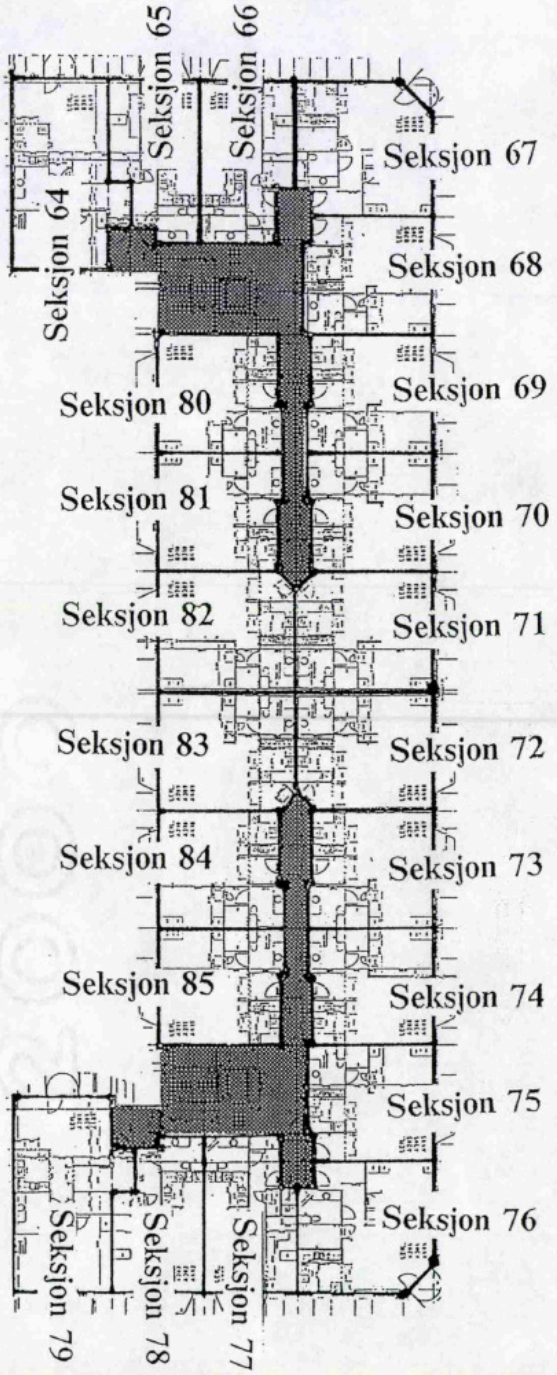


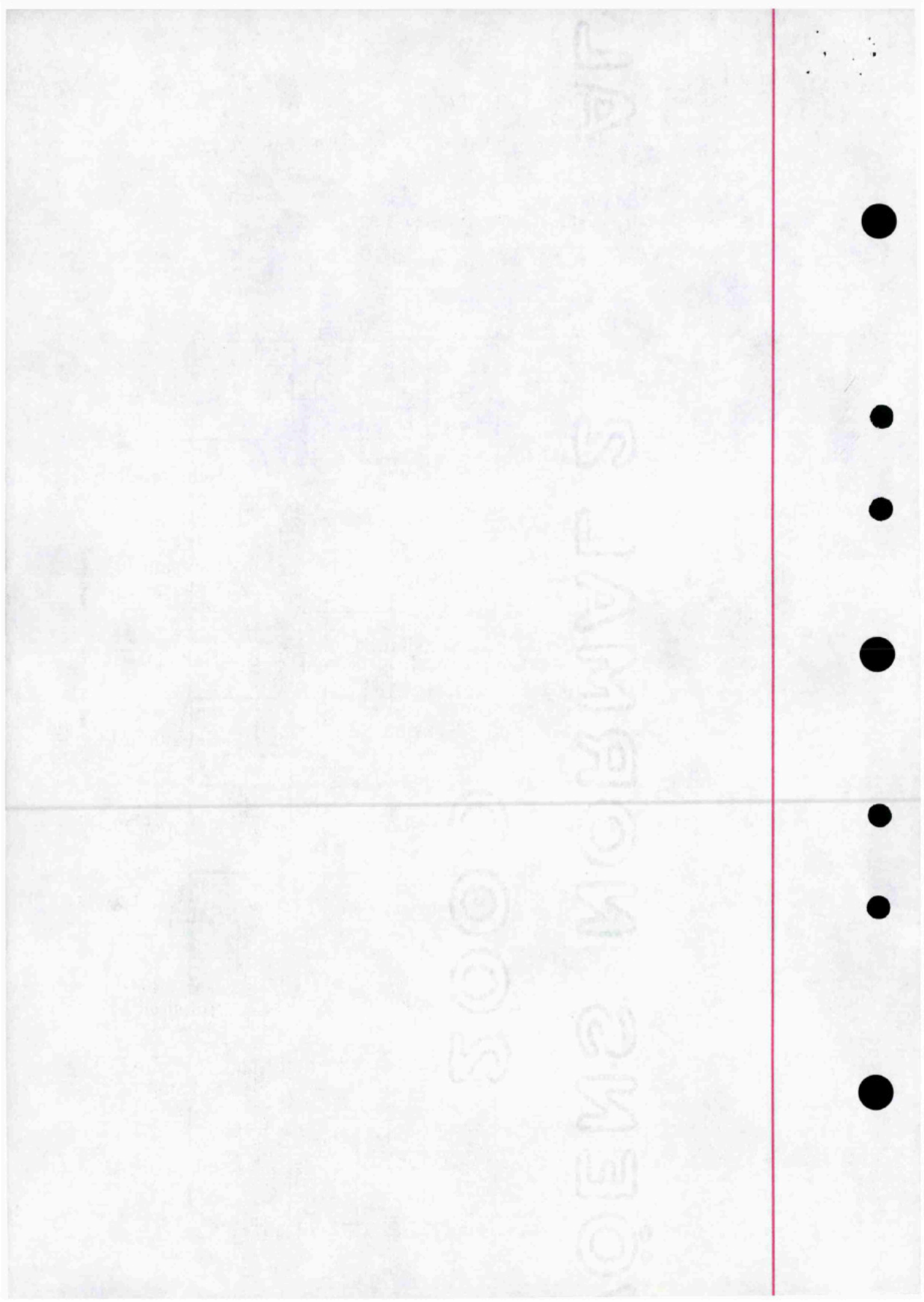
Motzfeldtsgt. 21/27

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 229 bnr 91, Oslo
Side 6

4. etasje
med seksjonene 64 til og med 85

Skraverte felt er fellesarealer



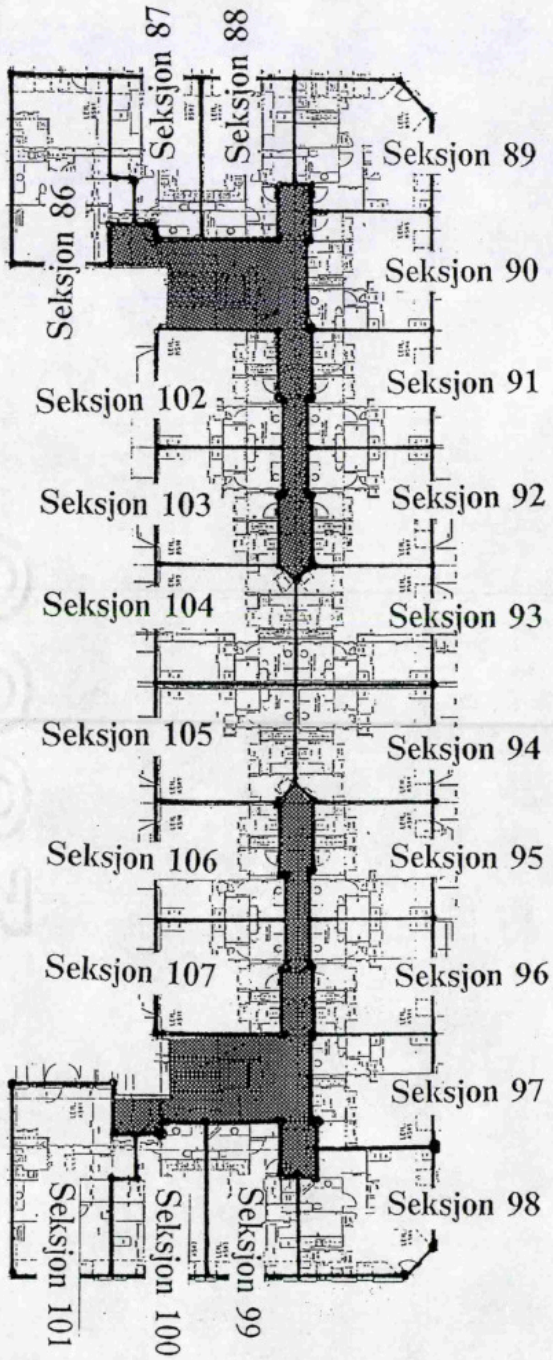


Motzfeldtsgt. 21/27

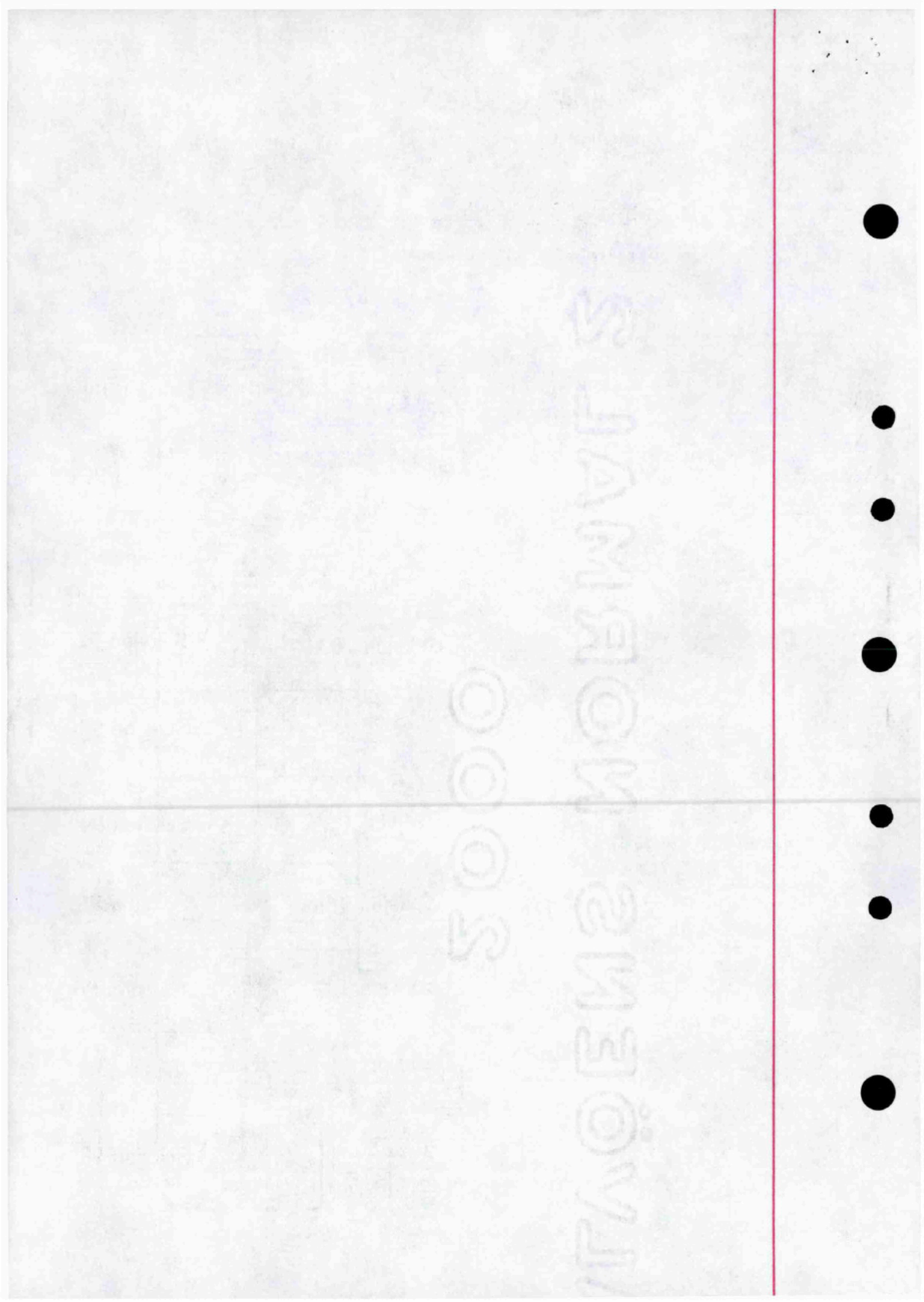
Oppdeling i eierseksjoner av gnr 229 bnr 91, Oslo
Side 7

5. etasje
med seksjonene 86 til og med 107

Skraverte felt er fellesarealer



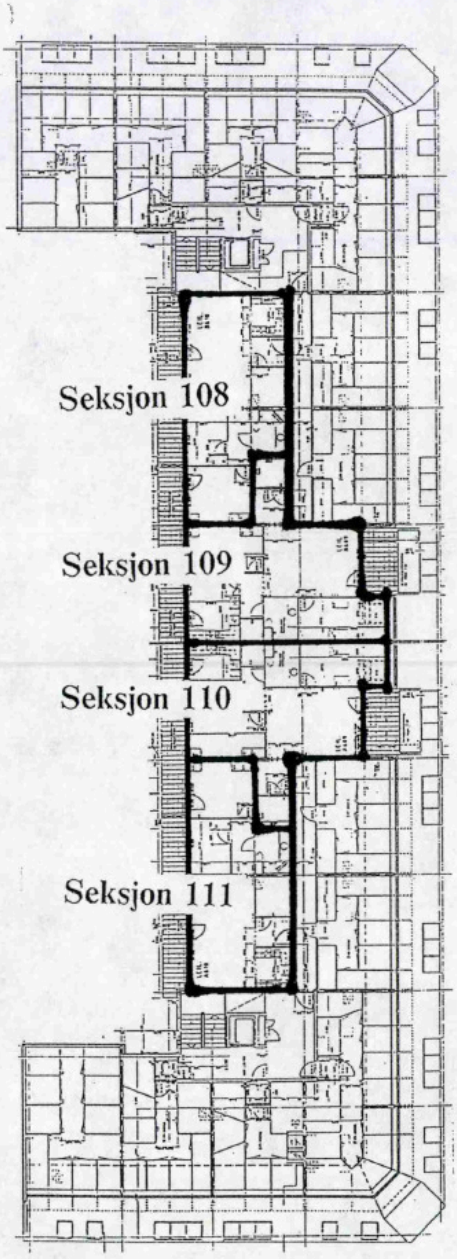
Kopi
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler

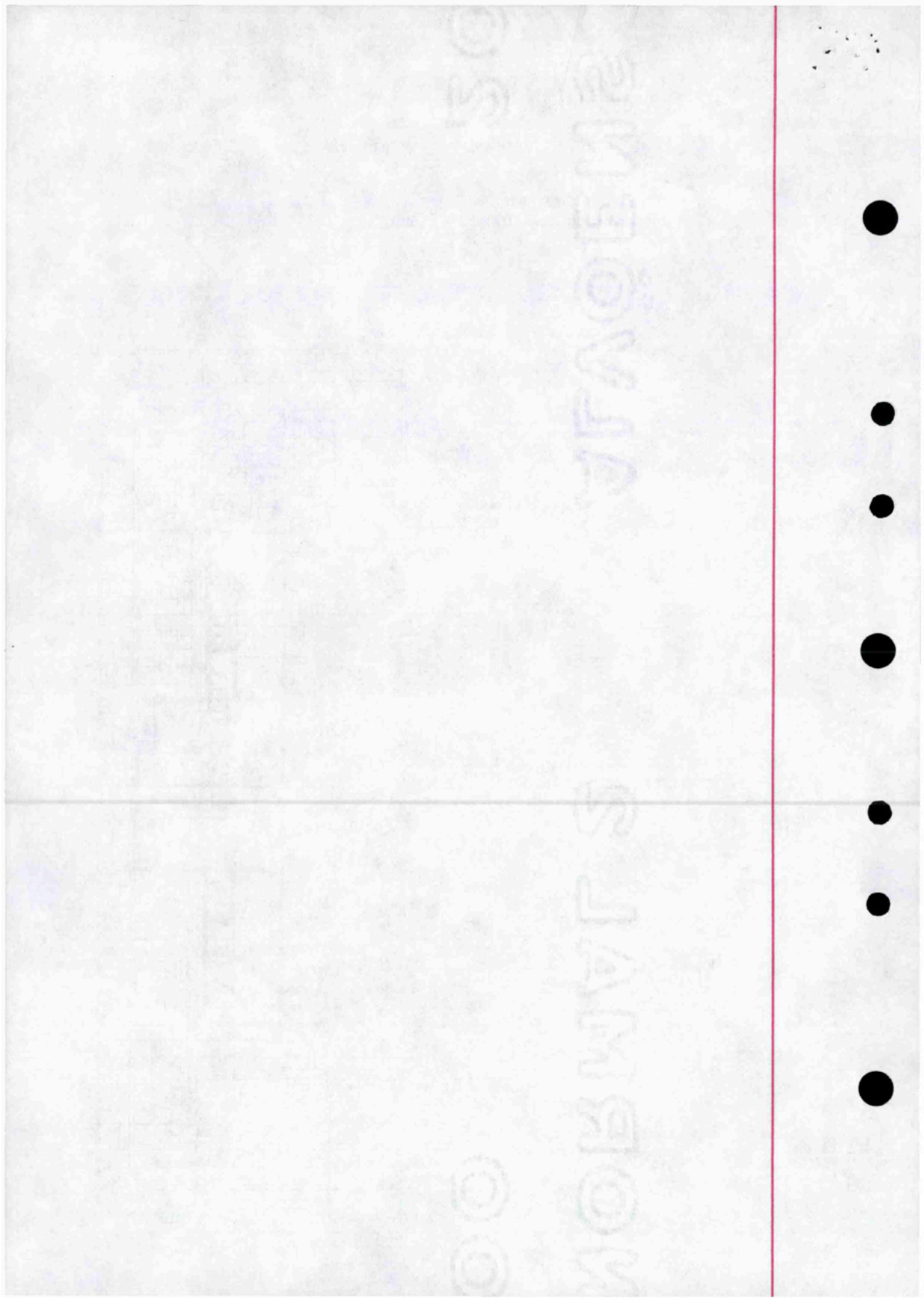


Motzfeldtsgt. 21/27

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 229 bnr 91, Oslo
Side 8

6. etasje (loftsetasje)
med seksjonene 108 til og med 111



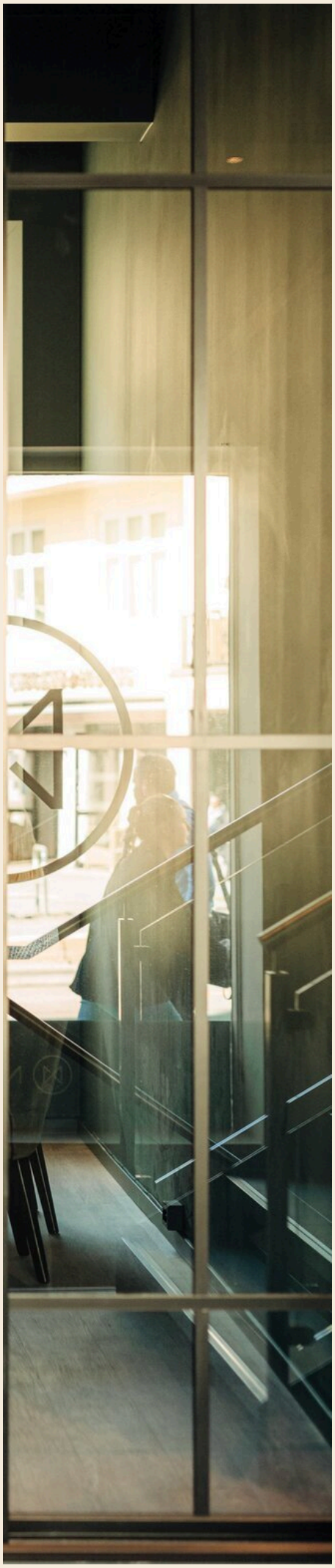


Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Løren er nabolag med en helt egen sjel og et boligmarked som beveger seg raskt. Vi kjenner disse områdene godt og vet hva som appellerer til kjøperne her, hva som driver prisene og hvordan en bolig bør presenteres for å skille seg ut. Hos oss møter du en megler med faglig tyngde og ekte interesse for å gjøre et godt salg på dine premisser, og som er tilgjengelig gjennom hele prosessen og ordner det formelle frem til overtakelse.

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.



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

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: 64-0161/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Motzfeldts gate 21 0561 OSLO
Matrikkel: Gnr 229, bnr 91, snr 89 (ideell andel 1/1) 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:



Eirik Halvorsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
e.halvorsen@nordvikbolig.no
455 02 606



Kenny Nguyen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
kenny@nordvikbolig.no
457 69 831

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