PRIVATMEGLEREN
PARK

VEDLEGG TIL MOTZFELDTS GATE 21

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

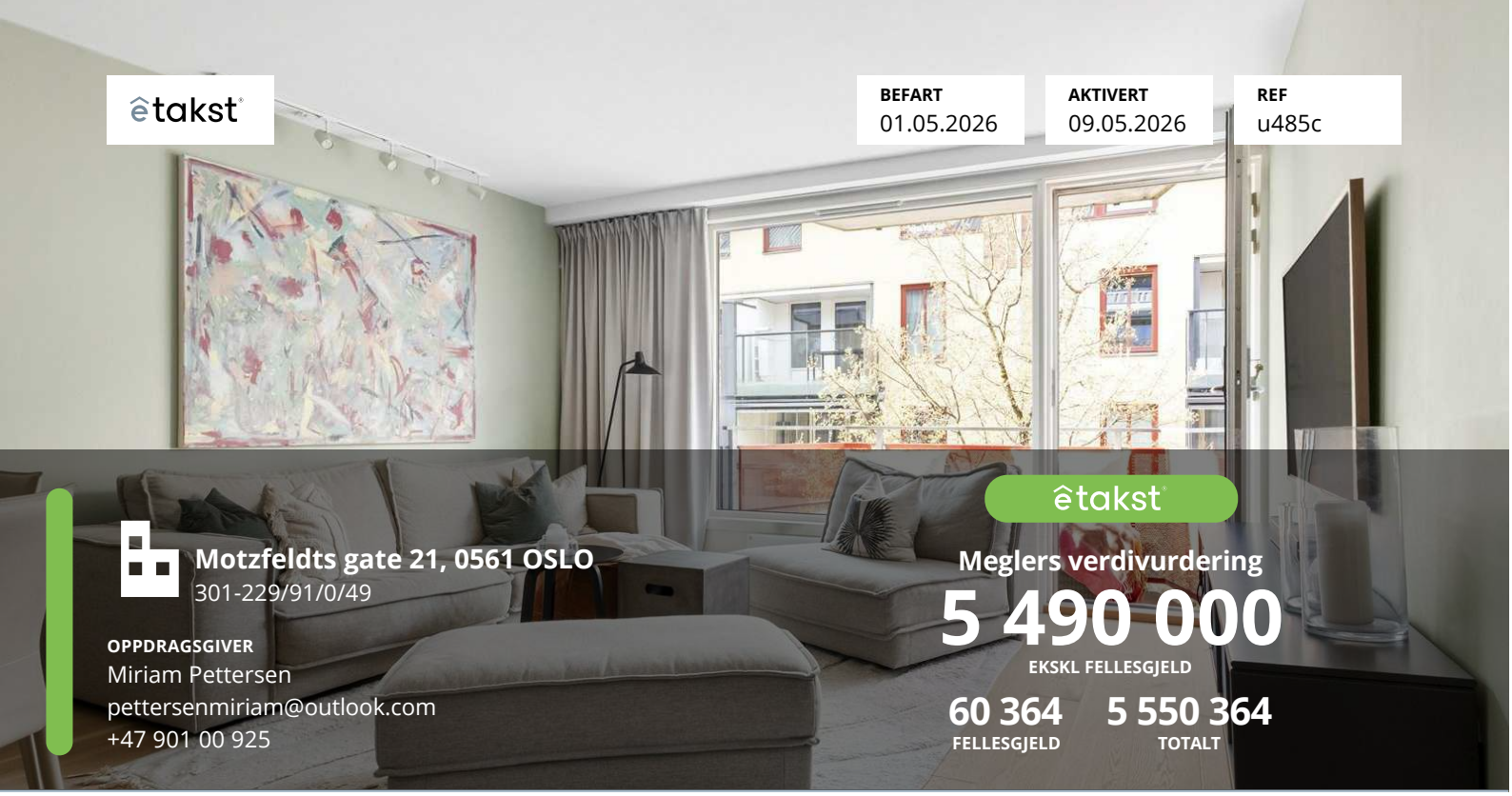
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



BEFART	AKTIVERT	REF
01.05.2026	09.05.2026	u485c

Motzfeldts gate 21, 0561 OSLO
301-229/91/0/49

OPPDRAGSGIVER
Miriam Pettersen
pettersenmiriam@outlook.com
+47 901 00 925

Meglers verdivurdering

5 490 000

EKSKL FELLESGJELD

60 364	5 550 364
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	1 961 m2
Byggeår	1992
Soverom	1
Etasje	3
Fellesutgifter	4 060
Formue	18 785

AREAL

BRA-i	57 m2	TBA	3 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	3 m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Balkong og heis.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Motzfeldts Gate 21, 0561 Oslo	16.01.2026	5 150 000	58 414	5 208 414	1992	52 m²
Heimdalsgata 23, 0561 Oslo	14.04.2026	6 480 000	0	6 480 000	2002	64 m²
Friis' Gate 6, 0187 Oslo	08.05.2026	4 815 000	413 320	5 228 320	1987	54 m²

En lys og innbydende leilighet med sentral, men samtidig skjermet beliggenhet. Boligen ble oppgradert i 2022 med nytt kjøkken, parkett og en mer åpen planløsning som gir en moderne og romslig følelse.

- Oppgradert i 2022
- Åpen og lys stue med store vindusflater
- Solrik balkong med ettermiddagssol
- Sentral, men skjermet beliggenhet
- Hyggelig bakgård med hage, benker og grillplass
- Loftsbod i 6. etasje med heisadkomst
- Parkeringskjeller med mulighet for leie + gjesteparkering
- Veldrevet sameie

MEGLER
Felix Green
felix.green@privatmegleren.no
+4745809471

ANSVARLIG MEGLER
Isalinn Dotseth
isalinn.dotseth@privatmegleren.no
94 87 97 33

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Dette er en gjennomført leilighet som kombinerer komfort, gode fasiliteter og en sentral beliggenhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

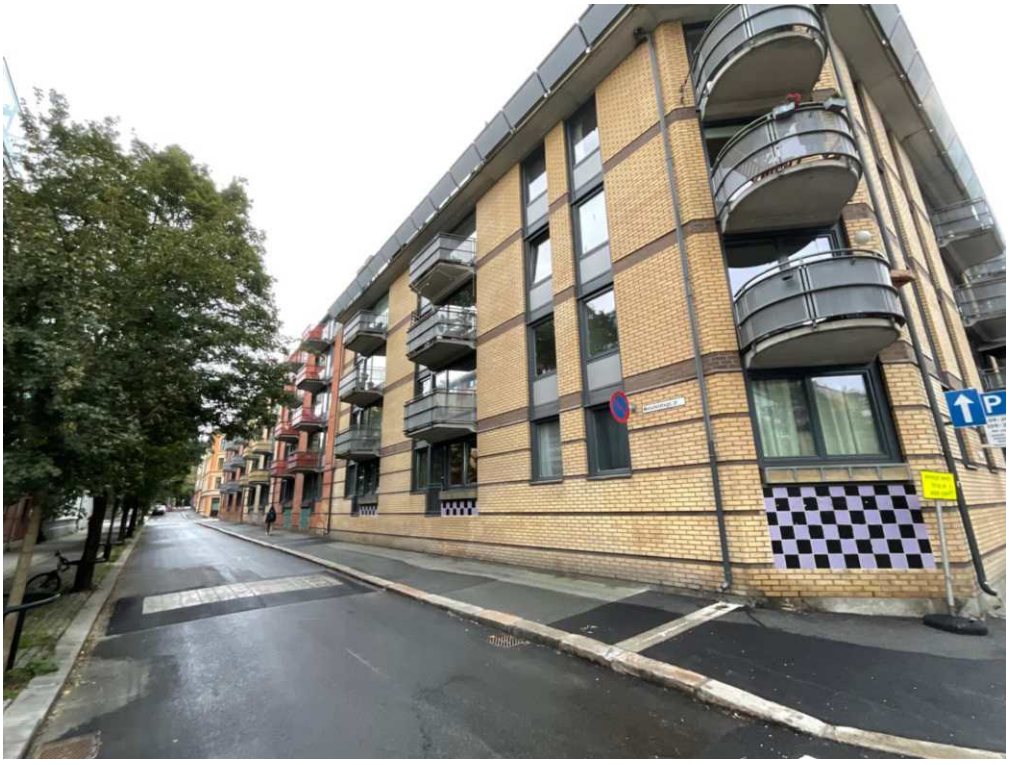
Tilstandsrapport

Motzfeldts gate 21 , 0561 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 91, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 29.09.2025 **Rapportdato:** 19.11.2025 **Oppdragsnr.:** 12309-25194 **Referansenummer:** QL2079

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Fredrik Hauki

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

taksator

Rapportansvarlig



Fredrik Hauki

frha@taksator.no
918 35 912

Medlem av Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms selveierleilighet med balkong: - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass fra 2011.
Entrédør med brann- og lydklassifisering.

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong i betong- og stålkonstruksjoner på 2,9 m².
Rekkverk i stålutførelse målt til 1,03 m, noe som tilfredsstiller dagens krav til rekkverk høyde.

Blokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, fundamentert til komprimerte masser.
Grunnmur i betong.
Etasjeskillere av støpte dekker.
Utfyllende vegger i bindingsverk som utvendig er forblendet med teglstein.
Vinduer og balkongdør med isolerglass, som alle ble skiftet i 2011.
Brann- og lydklassifisert entredør.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongstein.
Heis i oppgangen.
Prefabrikkert betongtrapper og malte vegger i oppgangen samt inngang fra korridor.

Eier disponerer loftsbod merket 308 på 3,3 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett i alle rom unntatt bad og entré som har fliser.
Gulvvarme i bad.

Vegger med malte flater i alle rom unntatt bad som har fliser.

Himlinger med malte flater i alle rom.

Romhøyde målt i stue er 2,38 m.
Garderobeskap i entré og gang.

Etasjeskillere i betong.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger, heldekkende servant på underskap med folierte fronter, innmurt speil, lysarmatur og veggmontert klosett med innbygget sisterne. Dusjhjørne opprinnelig sluk i stål, en svingbar rett dusjdør, termostatstyrt dusjbatteri og dusjutstyr. Gulvvarme. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluftsspalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte lakkerte fronter, benkeplate i steinkompositt med underlimt kum i kompositt og ventilator tilsluttet kanal/ventilasjonssystem. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Komfyrvakt og automatisk vann avstenger/ lekkasjevarsler installert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør av kobber fra byggeår.

Interne avløpsrør i plast.

Mekanisk avtrekksventilasjon styrt fra ventilator med avtrekk fra bad og via kjøkkenventilator.
Tilluft via vindusspalter.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

Oppvarming med panelovner og gulvvarme i bad.

Felles varmt forbruksvann fra fellesanlegg/fjernvarme.

Sikringsskap i entré har 6 fordelingskurser med automatsikringer.
Hovedsikring og selvavlesende strømmåler i felles tavle/skap.

Følgende opplyseninger er beskrevet i samsvarserklæring fra Ingeniør Ivar Pettersen AS i 2022:
Montering av brytere og stikk på skjult anlegg
Ny stikkontakt til platetopp og ny stikk til komfyr. Satt inn ny kurs til komfyr.
Koblet til komfyrvakt. Satt opp nye spotskinner i stue og garderobe.
Ny lampe i inngangsparti. Hengt opp tv. Festet lampekabel i tak soverom.
Byttet ut gamle stikkontakter og brytere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

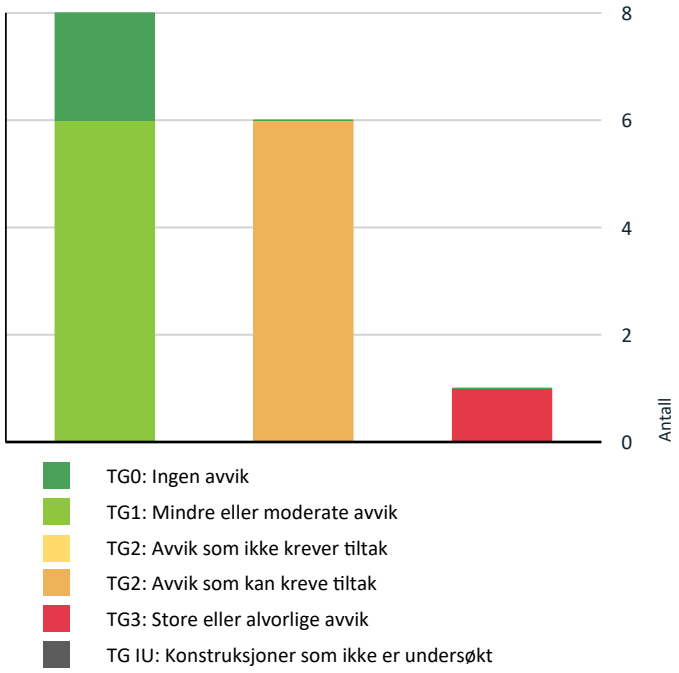
Lovlighet Gå til side

2-roms selveierleilighet med balkong:

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

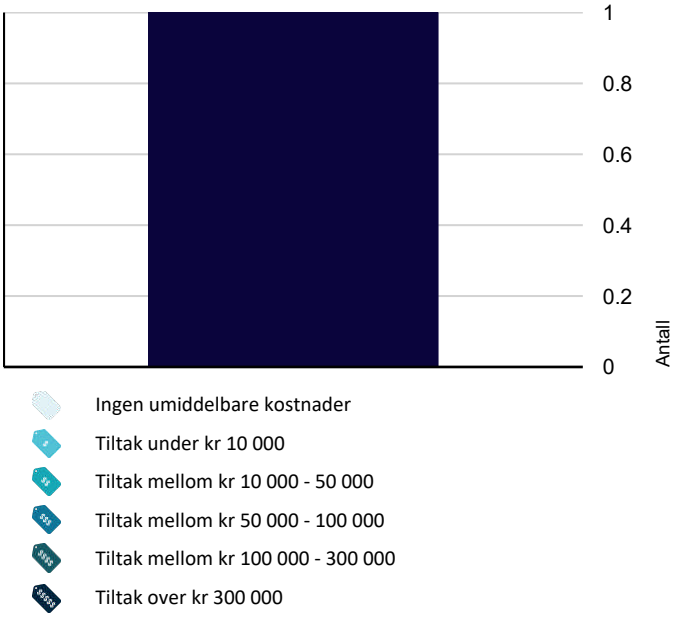
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms selveierleilighet med balkong:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS SELVEIERLEILIGHET MED BALKONG:



Byggeår
1992

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2011.

Enkelte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Dører

Entrédør med brann- og lydklassifisering.

Dørene er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dørene har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entrédør subber i karm/terskel.
Det er undertrykk i bligen og døren lekker luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Entrédør er moden for justering.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med isolerglass fra 2011.

Døren er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dørene har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong i betong- og stålkonstruksjoner på 2,9 m².
Rekkverk i stålutførelse målt til 1,03 m, noe som tilfredsstiller dagens krav til rekkverk høyde.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Bygningsdelene som står under "Andre utvendige forhold" er ikke vurdert - kun beskrevet, disse ansees for å være sameiets/borettslagets ansvar.

Blokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, fundamentert til komprimerte masser.
Grunnmur i betong.
Etasjeskillere av støpte dekker.
Utfyllende vegger i bindingsverk som utvendig er forblendet med teglstein.
Vinduer og balkongdør med isolerglass, som alle ble skiftet i 2011.
Brann- og lydklassifisert entredør.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongstein.
Heis i oppgangen.
Prefabrikkert betongtrapper og malte vegger i oppgangen samt inngang fra korridor.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkong/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett i alle rom unntatt bad og entré som har fliser.
Gulvvarme i bad.

Vegger med malte flater i alle rom unntatt bad som har fliser.

Himlinger med malte flater i alle rom.

Romhøyde målt i stue er 2,38 m.
Garderobeskap i entré og gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis noe ufagmessig utførelse på plateskjøter og sparkling.
Det er noe knatring i gulvene,

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen fungerer normalt med disse avvikene og behovet for utbedring må vurderes av den enkelte.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for
målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra midten av rommet mot vegger og hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved nivellering av gulv i 2 tilfeldige rom, ble det registrert høydeforskjeller på 17 mm i stue/ kjøkken og 15 mm i gang.
Det er stedvis skjevheter i gulvene. Dette er relativt vanlig for bygningens alder og byggemåte.

TG 2 er gitt høydeforskjell over 14 mm i hele rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Lakkerte innerdører til soverom og lakkerte skyvedør til gang fra 2022. Eldre malt innerdør til bad.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dørene har behov for justering med jevne mellomrom og at hengsler samt bevegelige deler i låsekasse Jevnlig trenger smøring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til soverom subber i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier opplyser etter befaring at denne er justert og fungerer som normalt.

Andre innvendige forhold

Dørtelefon installert.

Signalutstyret er ikke funksjonstestet av takstmann men det ble ikke opplyst om feil ved etterspørsel.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger, heldekkende servant på underskap med folierte fronter, innmurt speil, lysarmatur og veggmontert klosett med innbygget sisterne. Dusjhjørne opprinnelig sluk i stål, en svingbar rett dusjdør, termostatstyrt dusjbatteri og dusjutstyr. Gulvvarme. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluftsspalte under dørblad.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Blant flere avvik ble det registrert følgende:

Opprinnelig sluk i stål fra byggeår har høy alder.
Mambranløsningen ar ukjent og er ca 33 år og har utgått forventet levetid.
Det er stedvis endel sprekker i veggfliser.
Det er skår i enkelte gulvfliser. Spreker i himling og flassende maling i himling.
Spyleknappen må holdes for å spyle. Det er ikke lekkasjespalte nederst på innkassing av sisterne.
Det er misfarge og slitasje, sprekkdannelser og svertesopp i fuger.
Vann som havner utenfor dusjhjørnet blir liggende.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Baderommet er funksjonelt men er moden for modernisering.

Det anbefales at det at det dusjes i dusjkabinett inntil baderommet er modernisert. Dette hindrer direkte vannpåkjenning på gulv og vegger samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000









3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (leilighetsskillende vegg og teknisk rørkasse).

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte lakkerte fronter, benkeplate i steinkomposit med underlimt kum i kompositt og ventilator tilsluttet kanal/ventilasjonssystem. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Komfyrvakt og automatisk vann avstenger/ lekkasjevarsler installert.

Det er utført kontroll av sanitærutstyr (kum) uten at det er funnet feil på befaringsdagen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilator tilsluttet kanal/ventilasjonssystem.

Ved bruk av røykapparat under ventilator, så røyk ut til å trekke tilfredsstillende opp i ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør av kobber fra byggeår.

VVS anlegget er ikke inngående vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke inngående vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Eier opplyser at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke observert stoppekran på vanntilførsel til bad.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Interne avløpsrør i plast.

VVS anlegget er ikke inngående vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke inngående vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Eier opplyser at systemet fungerer som det skal.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og ikke vurdert. Dette er trolig plassert på fellesarealer og antas å være sameiets/borettslagest ansvar.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra bad og via kjøkkenventilator.
Tilluft via vindusspalter.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

Avtrekk ble testet med røykapparat ved avtrekksventil(er) og røyken trakk tilsynelatende ut av boligen.
Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det bemerkes at avtrekket er noe høyt og derfor skaper noe undertrykk og suselyd (støy).

Andre VVS-installasjoner

Oppvarming med panelovner og gulvvarme i bad.

Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann. Eier kjenner ikke til feil ved varmekabler.

Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Felles varmt forbruksvann fra fellesanlegg/fjernvarme.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i entré har 6 fordelingskurser med automatsikringer.
Hovedsikring og selvavlesende strømmåler i felles tavle/skap.

Følgende opplyseninger er beskrevet i samsvarserklæring fra Ingeniør Ivar Pettersen AS i 2022:
Montering av brytere og stikk på skjult anlegg
Ny stikkontakt til platetopp og ny stikk til komfyr. Satt inn ny kurs til komfyr.
Koblet til komfyrvakt. Satt opp nye spotskinner i stue og garderobe. Ny lampe i inngangsparti. Hengt opp tv. Festet lampekabel i tak soverom.
Byttet ut gamle stikkontakter og brytere.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for tidligere arbeider utført på det elektriske anlegget i regi av tidligere eiere.
Selger har ikke informasjon om hva som eventuelt er utført og hvem som eventuelt har utført tidligere arbeider.
En kan derfor ikke vite om tidligere arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Det anbefales derfor at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og mer omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling.

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999.
   Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport







TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet av takstmannen men det ble ikke opplyst om funksjonsfeil av eier ved etterspørsel.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

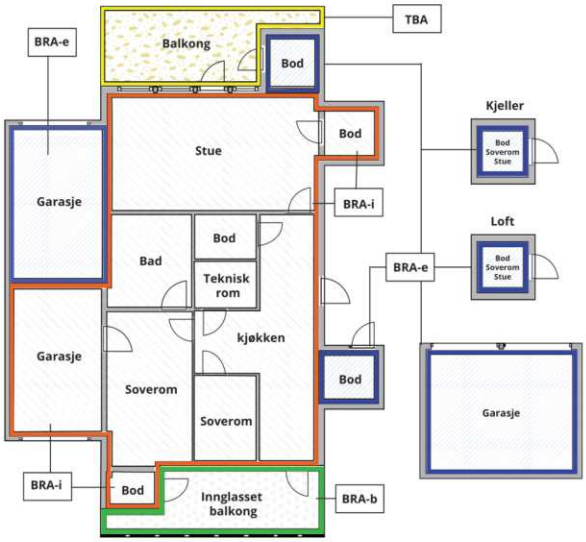
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms selveierleilighet med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		3		3	
3. etasje	57			57	3
SUM	**57**	**3**			**3**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
3. etasje	Entré, stue/kjøkken, gang, bad, soverom		

Kommentar

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong på 2,9 m².
Romhøyde målt i stue er 2,38 m.
Eier disponerer loftsbod merket 308 på 3,3 m².

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem/opplyst til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen eller i forkant.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap av boder. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier oplyser om følgende oppgraderinger:

Nytt baderomsinventar - okt 2021 (UTF Rørlegger Pluss as)
Nytt gulv - ettstavs parkett i sov, stue/kjøkken, garderobe
Nytt filslagt gulv entre
Nye lettvegger/planløsning - 2021
Nytt kjøkken - mai 2022 (UTF Oslo Rør og varme, Ing. Pettersen)
Nytt elektrisk - juli 2022 (UTF Ingeniør Ivar Pettersen as)
Alle vegger og himling malt/sparklet - 2022

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms selveierleilighet med balkong:	57	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Fredrik Hauki	Takstingeniør
	Miriam Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	91		49	1960.7 m²	Ambita	Ikke relevant

Adresse
Motzfeldts gate 21

Hjemmelshaver
Pettersen Miriam

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Motzfeldtsgate 21-23 Sameie	52 / 7129	OBOS Eiendomsforvaltning AS	983561004

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet på Grønland i et trafikkskjermet område.
Kort vei til alle service-tilbud, forretninger, restauranter, kafeer, parker og offentlig kommunikasjon.
Lokale rekreasjonsområder på Grønland og langs Akerselven med gangveinett fra Grønland Torg til Maridalsvannet tett ved.
Sameiet har parkeringsplasser/garasjer, som leies bort etter ventelister.
Forøvrig er det gateparkering, området har beboerparkering.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellesarealene er pent opparbeidet og beplantet samt lekeapparater og sittegrupper, asfalterte gang- og stikkveier.

Bebyggelsen

Bygning over 5 etasjer, loft og kjeller oppført i 1992 i betong- mur og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk.
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org. nr. 983.561.004.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 000 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6653322			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.10.2025	Egenerklæringsskjema vedlegges meglers salgsoppgave	Fremvist		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Fremvist		Nei
Infoland.no		Gnr., Bnr., hjemmelshaver og tomtestørrelse.	Innhentet		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260183

Selger 1 navn
Miriam Pettersen

Gateadresse
Motzfeldts gate 21

Poststed	Postnr
OSLO	0561

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 02

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Polygon forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 6260183

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ref. forrige eier har det vært utbedring av en mindre lokal skade på varmekabel. Utbedret av M-tek, spesialist på feilsøk og utbedring av varmekabler på bad.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ref. forrige punkt "feil og skader"
Arbeid utført av	M-tek

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Innstallering av vannstopper og montering av vask/avløp på nytt kjøkken.
Arbeid utført av	Oslo rør og varme

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av brytere og stikk på skjult anlegg. Ny stikkontakt til platetopp og ny stikk til komfyr. Satt inn ny kurs til komfyr. Koblet til komfyrvakt. Satt opp nye spotskinner i stue og garderobe. Ny lampe i inngangsparti. Festet lampekabel i tak soverom. Byttet ut gamle stikkontakter og brytere.
Arbeid utført av	Ingeniør Ivar Pettersen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sluttkontroll av anleggsdel ifm. nytt kjøkken og installasjoner i enheten.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260183

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av balkonger vår 2026
Arbeid utført av	Konf. sameiet

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260183

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260183

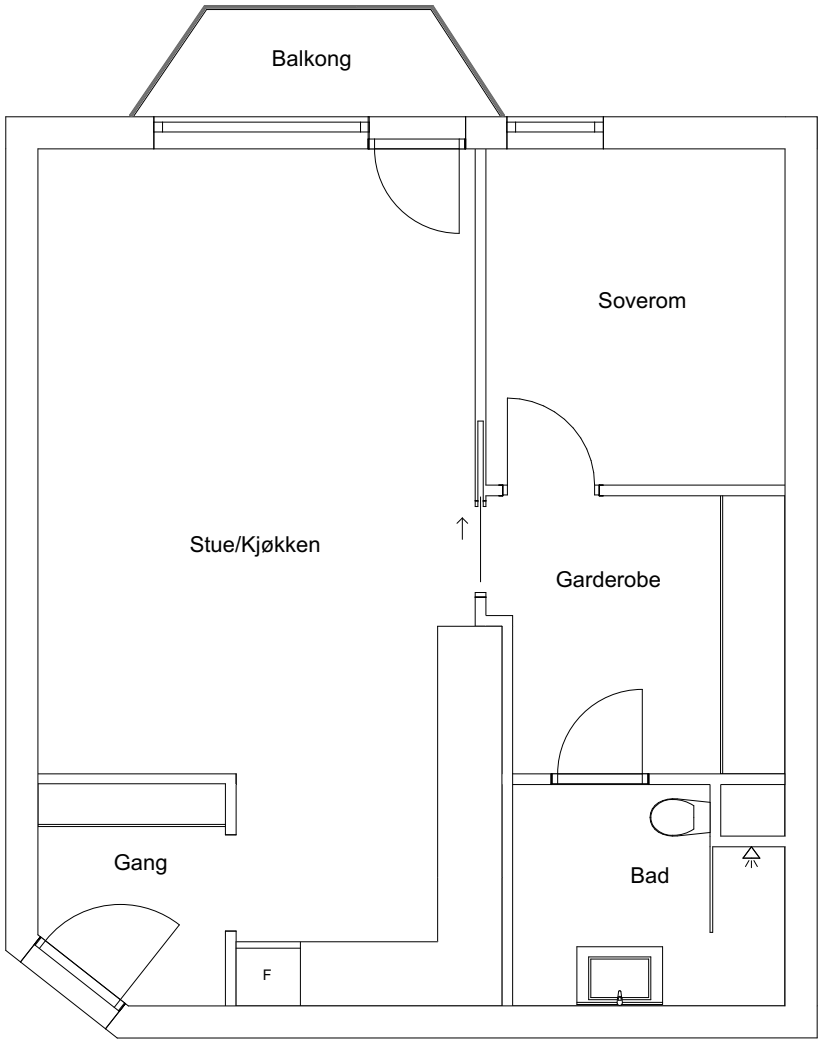
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Miriam Pettersen	e6e8e1763894cb48dc9ea aae5627b4bd705ac22b	03.05.2026 10:28:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260183

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer


Balkong
Soverom
Stue/Kjøkken
Garderobe
Gang
Bad
F

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.) 203 elever, 13 klasser	3 min 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	7 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	19 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	5 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyenkirken Linje 5N, 60	3 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	38 min

BARNEHAGER

Lakkegården barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.2 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 ... 61 barn	3 min 0.2 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Heimdalsgata	2 min
Bunnpris Urtekvartalet	2 min

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

VARER/TJENESTER

Grønland Basar	5 min
Apotek 1 Grønland	5 min
Grønland Basar Vinmonopol	5 min

SPORT

Urtehagen balløkke	2 min
Rudolf Nilsens plass	2 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	4 min
Fresh Fitness Grønland	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

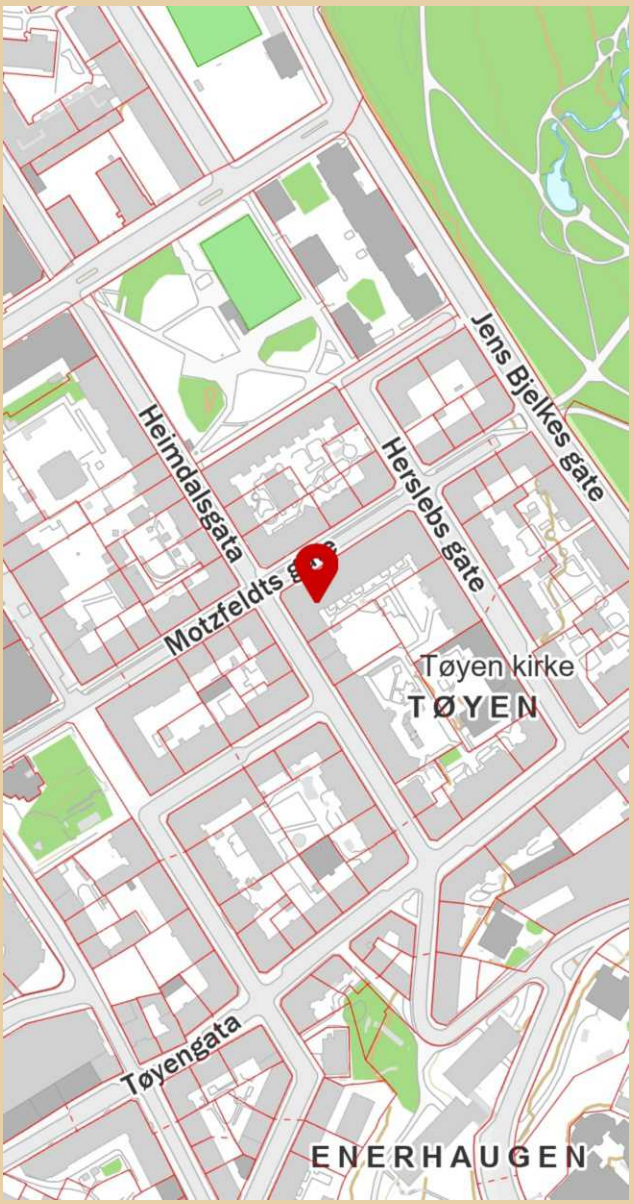
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

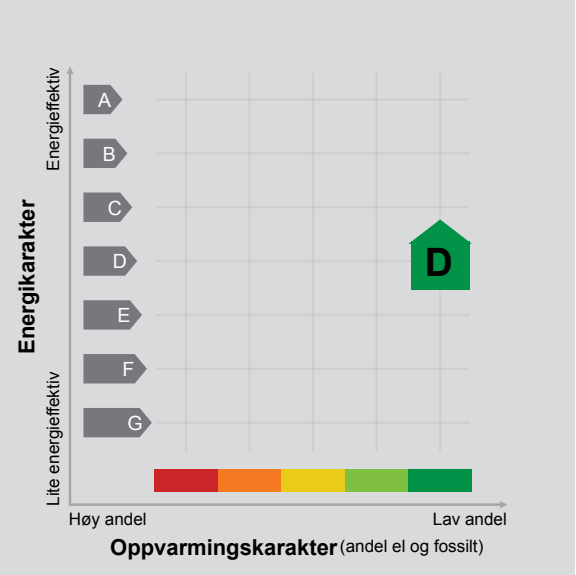
- Gående
- Tog/t-bane
- Trikk



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	91
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81136300
Merkenummer	Energiattest-2025-228503
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.

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Felix Green
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: felix.green@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260183 . Vår ref.: 5197-1-049 Dato: 01.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Motzfeldtsgate 21-23
Organisasjonsnr:	983561004
Seksjonseier:	Pettersen, Miram
Medeier:	
Leilighetsnummer:	049
Adresse:	Motzfeldts Gate 21, 0561 OSLO
Seksjonsnummer:	49
Gnr.	229
Bnr.	91

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6653322.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene inkl. varmt vann. Selskapet har 45 garasjeplasser til utleie. (Md. leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen.) Dersom selger har garasjeplass, må han selv si opp leieforholdet til styret. Dersom kjøper ønsker å overta garasjeplassen, må melding om dette gis til forretningsfører samtidig som melding om salg av boligen sendes. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av plass etter gjeldende priser. Kjøpers f/p nr, tlf, e-post adresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Telia er leverandør av internett. Styret ønsker kontaktinfo på nye eiere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207646792
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo	3 338 109,00
Innfrielsesdato:	30.09.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207813621
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo	430 357,00
Innfrielsesdato:	30.08.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208016075
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo	2 732 502,00
Innfrielsesdato:	30.03.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 060,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 869,00	
Bredbånd	191,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	520,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 715,-
Annen formue:	18 785,-
Gjeld:	62 810,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207646792
Restsaldo:	30 996,46
Kapitalkostnader:	562,60
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207813621
Restsaldo:	3 996,25
Kapitalkostnader:	111,23
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208016075
Restsaldo:	25 371,60
Kapitalkostnader:	267,50
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 60 364,31,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Kenneth Dokken pr. e-post: jan.kenneth.dokken@obos.no eller telefon: 22 86 55 13.

Annen informasjon:

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5197

Motzfeldtsgate 21-23 Sameie

Velkommen til årsmøte i Motzfeldtsgate 21-23 Sameie

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag til årsmøte
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Motzfeldtsgate 21-23 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Kenneth Dokken fra OBOS er forslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5197 Motzfeldtsgate 21-23 Sameie 15.05.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170 000.

Sak 7

Innkomne forslag til årsmøte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak 1. Skillevegg og tak på markterrasse

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling
Som forslag til vedtak.

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret vil oppfordre om å melde seg som styremedlem.

Roller og kandidater

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

- Bjørn Lindberget

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

- Christiane Morrison Morrison
- Carl-Fredrik Tørud

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer: 229/ 91

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

Motzfeldtsgate 21-23 Sameie har ingen ansatte.

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

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

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

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

Styret har hatt en kampanje om korrekt merking av postkassene.

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Motzfeldtsgate 21-23 Sameie.

Lån

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: IKH2X-MOH6Q-C1EF3-B5E08-UV07T-I5AK1

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IKH2X-MOH6Q-C1EF3-B5E08-UV07T-I5AK1

PENNEO

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

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

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IKH2X-MOH6Q-C1EF3-B5E08-UV07T-I5AK1

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo, 23.04.2024
Styret i Boligsameiet Motzfeldtsgate 21-23

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

SUM ANDRE INNTEKTER	**137 947**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 170 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 225.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 16
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

Annen informasjon om sameiet

Vaktmestertjeneste

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

Parkering

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

Nøkler/skilt

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

Forsikring

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.
Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

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

Brannsikringsutstyr

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

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

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

Bredbåndtjenester
Telia er sameiets leverandør av bredbåndstjenester.

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

Fjernvarme
Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

Deltagelse på årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Motzfeldtsgate 21-23 Sameie

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

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

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

Møtet ble åpnet av Bjørn Lindberget.

Konstituering

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

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

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

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

---

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

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

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

---

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

---

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

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

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

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

---

8. **Valg av tillitsvalgte**

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

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

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

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

Møteleder
Navn: Jan Kenneth Dokken /s/

Fører av protokollen
Navn: Jan Kenneth Dokken /s/

Protokollvitne
Navn: Sofie Tangen Syvertsen /s/

Transaksjon 09222115557517629393 Signert STS, JKD2

VEDTEKTER BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

ORGANISASJONSNUMMER: 983 561 004

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

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

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

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

VEDTEKTER BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

ORGANISASJONSNUMMER: 983 561 004

§ 1O. Styret	Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer. Varamedlemmer velges etter behov. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer, fortrinnsvis sameiere som bor i sameiet eller deres ektefelle/samboer. Både styreleder og styremedlemmer velges for 2 år om gangen. Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller en nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura. Et styremedlem som selger sin bruksenhet må tre ut av styret
§ 11. Årsmøtet	Sameiets øverste myndighet utøves avårsmøtet . Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøteskal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle: • styrets årsberetning • styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning • godtgjørelse til påtroppende styre • valg av styreleder for to år av gangen • valg av to nye styremedlemmer for to år av gangen I årsmøtet har hver seksjon én stemme, jf. eierseksjonsloven § 52. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og de vedtak som fattes av årsmøtet. Alle vedtak treffes med alminnelig flertall dersom ikke andre bestemmelser eller lover sier noe annet. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende
§ 12. Forretningsfører	Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

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

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

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

Husordensregler for boligsameiet Motzfeldtsgt. 21-23

Vedtatt på årsmøte 10. september 2020

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn

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

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

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

1. Låsing av porter og inngangsdører

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

2. Plassering av gjenstander på fellesområder

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

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

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

3. Bruk av fellesområder

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

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

Det er kun lov å bruke trehjulssykler på sameiets fellesområde.

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

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

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

Husordensregler for boligsameiet Motzfeldtsgt. 21-23

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

4. Søppel

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

Det er forbudt å kaste søppel på andres balkong.

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

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

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

5. Orden på seksjonenes plattinger/balkong

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

6. Generelt om støy/lydnivå

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

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

7. Støyende arbeid

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

8. Opphold på balkong og fellesområder

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

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

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

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

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

9. Vann og avløp

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

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

10. Parkering av motoriserte kjøretøy

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

Det tillates ingen parkering utenom oppmerkede plasser i garasjeanlegget.

Overtredelse av disse bestemmelsene medfører borttauing på eiers regning.

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

11. Ventilasjon

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

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

Husordensregler for boligsameiet Motzfeldtsgt. 21-23

12. Klager

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

13. Supplerende husordensregler

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

14. Erstatningsplikt

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

15. Generelt vedlikehold og ansvar

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

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

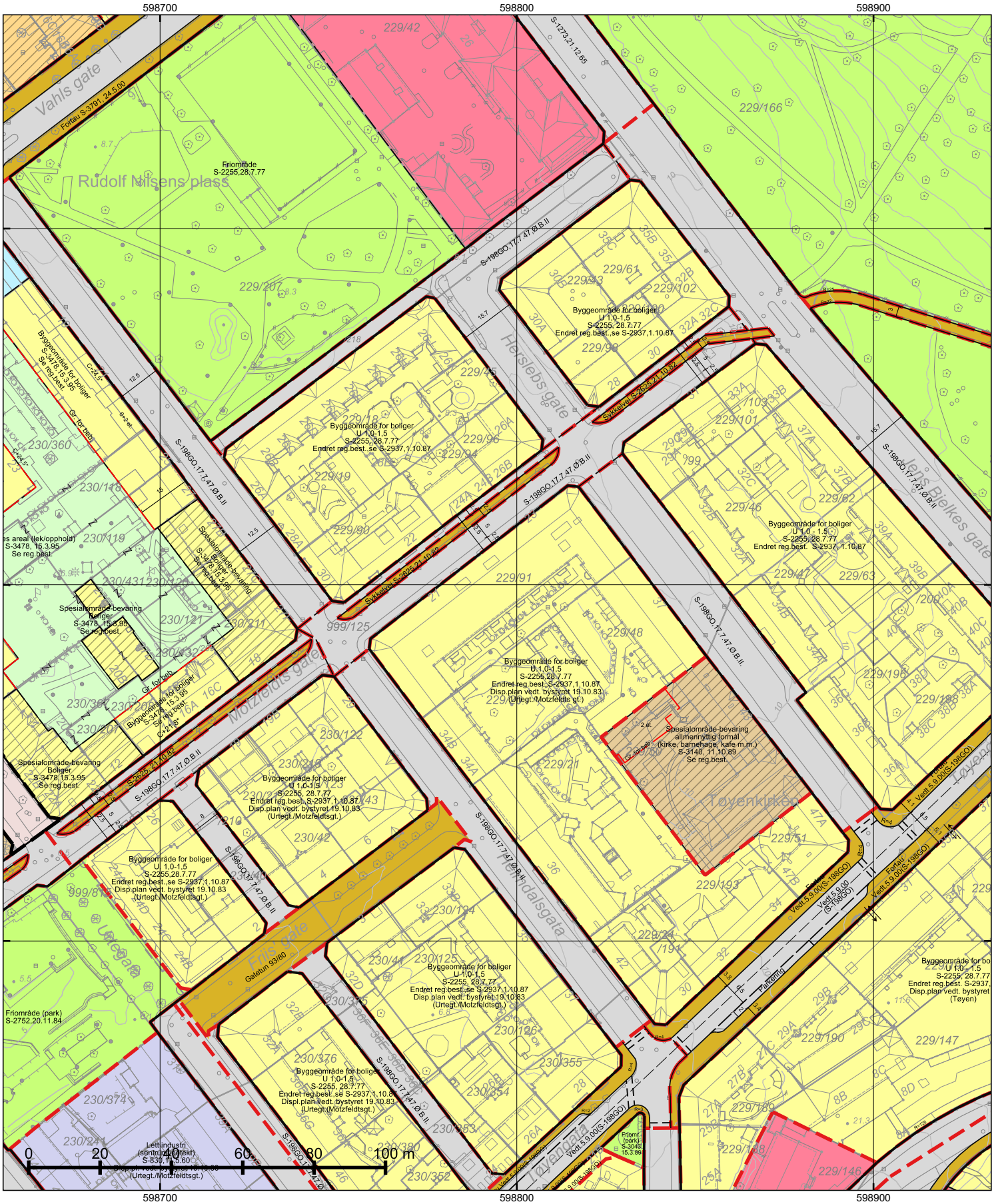
Hver enkelt eier plikter å påse at nødvendig antall brannslukkingsapparater/brannslanger og røykvarslere finnes i boligen. Eieren plikter også å påse at det utføres funksjonskontroll på egnerøykvarslere minst én gang pr. år.

16. Merking av postkasser med postkasseskilt

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

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

BESKYTTET



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.05.2026
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.

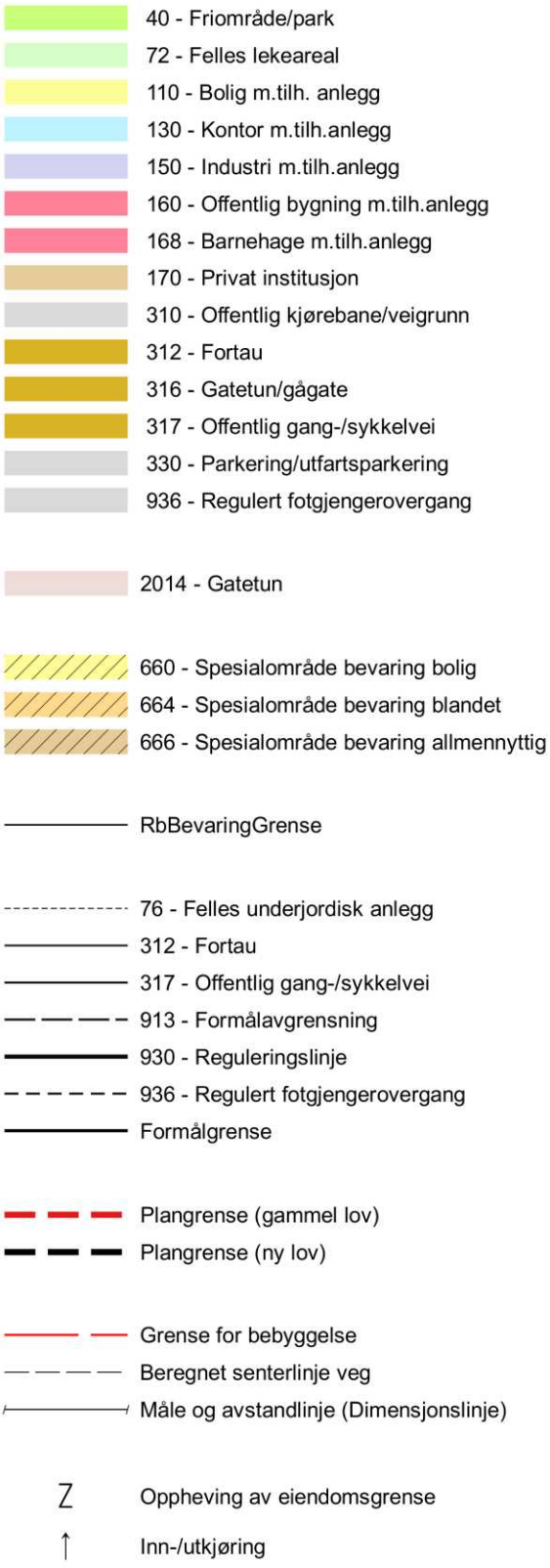
PlottID/Best.nr: 157076/ 86531830
Adresse: Motzfeldts gate 21
Gnr/Bnr: 229/91

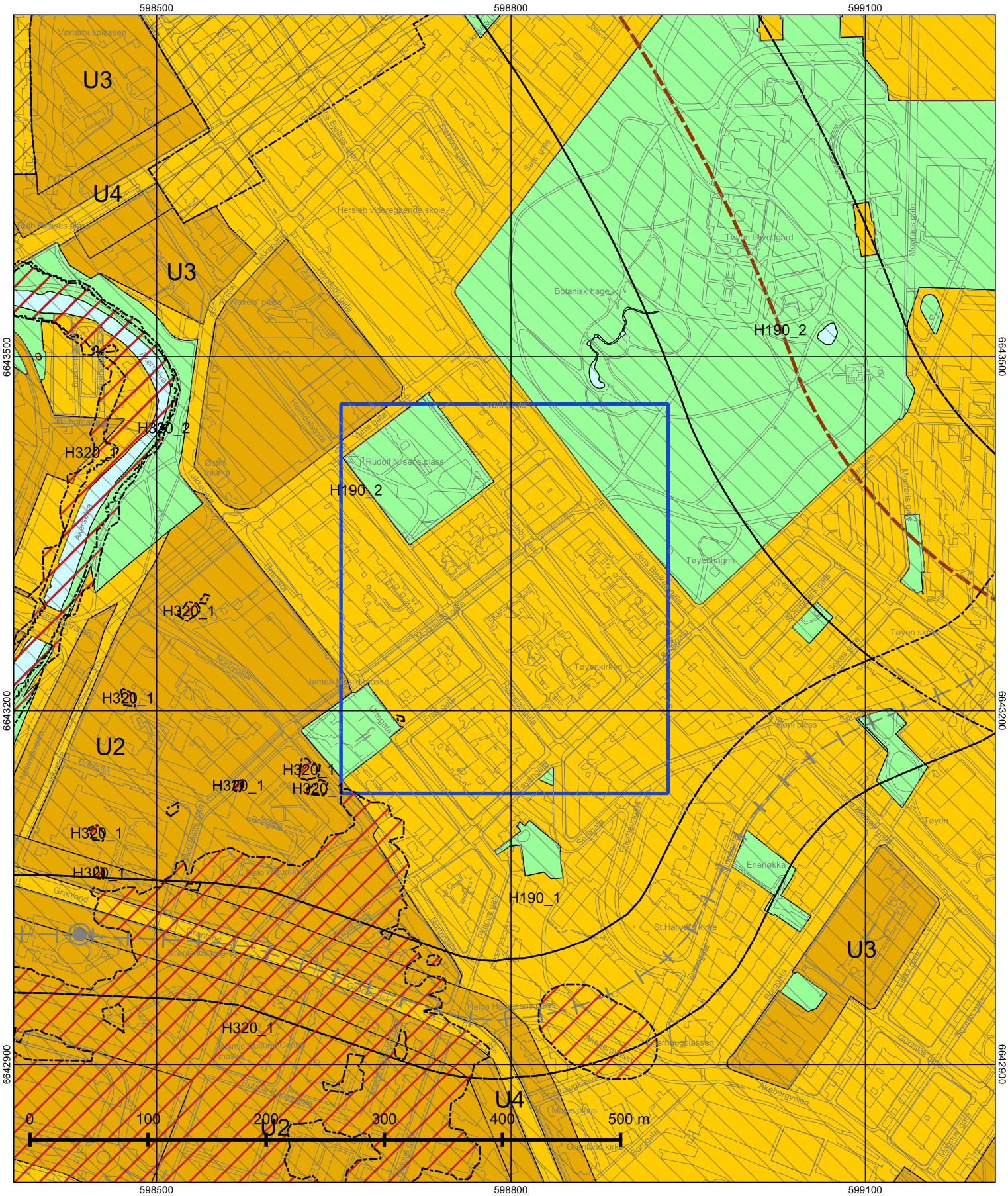
Deres ref.:
Kommentar:

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: 01.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157076/86531830
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-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, 20883, 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

Felix Green
MOTZFELDTS GATE 21

Dato: 01.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531830
9173229

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 91

Vi viser til bestilling av 20260501 for MOTZFELDTS GATE 21.

GNR. 229 BNR. 91

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.07.1874.

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

1950 m²

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

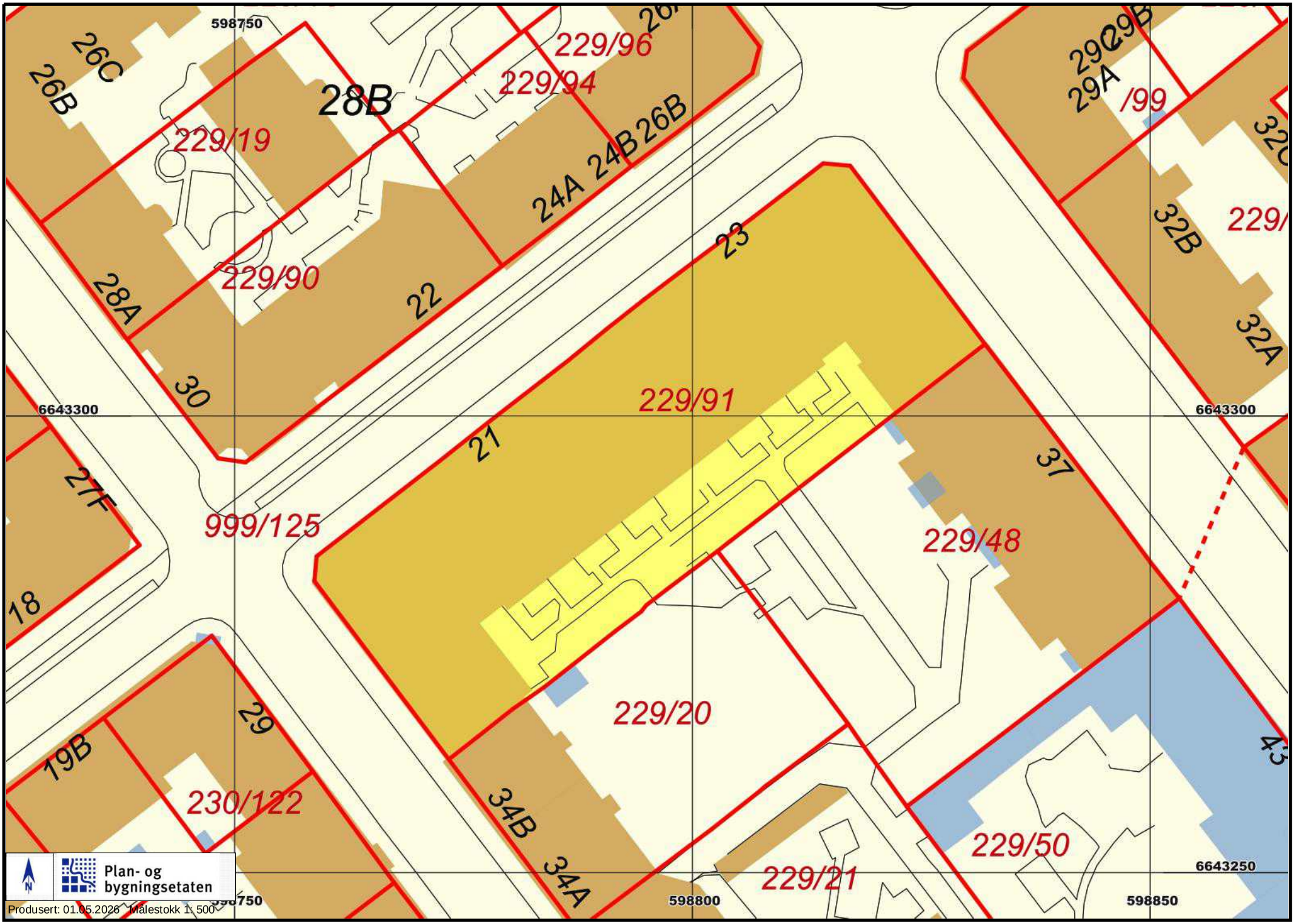
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


598750
26C
26B
28B
229/19
229/96
229/94
24A 24B 26B
28A
229/90
22
23
30
6643300
21
229/91
27F
999/125
37
229/48
18
29
19B
230/122
229/20
34B
34A
229/21
229/50
43
598800
598850
6643250
29C 29B
29A
/99
32C
32B
229/
32A
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 01.05.2026 Målestokk 1: 500

OBS OBS

Utgåtte tegninger

(for bevaring inntil de manglende godkjente tegningene dukker opp)

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	229/0091 Motzfeldts gate 21-27	Journalnr 90/0591-M
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert 20.02.90
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S P.B. 2070 Grunerløkka,0505 OSLO 5	
Anmelder	Asplan Arkitekter A/S Torggata 26-28,0183 OSLO 1	

FM/BL.

Oslo, den 23.10.1990

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6 og 7 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Søknaden gjelder boligblokk på 5 etasjer og loft samt garasje.

Det vises til vår påtegning av 17.10.90 på kartet og byplankontorets uttalelse av 07.03.90.
Kfr. vedlagte gjenparter.

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med maksimum 5 etasjer og en utnyttelsesgrad på 1,0-1,5.

Det søkes dispensasjon for u-grad og etasjeantall.

Det gis dispensasjon i medhold av § 7 i plan- og bygningsloven fra u-grad og etasjetall, slik at byggemeldingen kan godkjennes.

Bygningskontrollen er enig med byplankontoret angående fasadeutforming og denne kan ikke godkjennes. Fasadene må derfor bearbeides slik at de i større grad tilpasser seg bebyggelsen i området. Den lange fasaden mot Motzfeldtsgate må oppdeles, slik at den får inntrykk av å bestå av flere eiendommer.

De betingelsene som er stillet av brannvesenet i ekspedisjon av 10.05.90 må følges.
Kfr. vedlagte gjenpart.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Redegjørelse for konstruksjoner m/statiske beregninger må innsendes for kontroll.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer skal tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52:31.

Vinduer må utføres slik at de kan pusses farefritt.

Fortsettes

Heisen (e) må meldes til heiskontrollen.

Bygningen må gjøres tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede, kfr. i denne forbindelse byggeforskriftenes kap. 23:2, 41:4, 41:5, 41:7, 41:8 og 43:2.

Gravetillatelse
Før gravetillatelse kan gis må utbyggeren pålegges å fremskaffe opplysninger om følgende:

- Tilliggende nabogårders fundamentbelastning, nivå og tilstand.
- Eksisterende grunnvannspeil.
- Planlagt fremdrift og sikringsarbeider langs nabobygninger.
- Fundamenteringsmetode for nybygget.
- Vurdering av forventet skade på naboeiendommene.
- Kontrollopplegg for grunnarbeidene.
- Program for setningsregistrering.

Utomhusplanen er redegjort for og kan godkjennes.

Det er innkommet protester.
Den (de) protesterende er d.d. underrettet om approbasjonen, og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

B. Registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.

C. Melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veispørsmålet er ordnet.

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

G. Korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

H. Veivesenets godkjennelse foreligge.

I. Reviderte fasadetegninger være innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt med opptil kr. 1500.-.

Sven Sandberg
overarkitekt

Faezeh Mottahedeh
avd.arkitekt

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Asplan Arkitekter A/S
Fredensborgveien 4

0177 OSLO 1

Oslo den 25. februar 1991

Vår ref.	Jnr.	Distrikt	Saksbehandler
FM/BL	90/0591	Midtre	Faezeh Mottahedeh

GNR/BNR : 229/0091, Motzfeldts gate 21-27
ARBEIDSART: Nybygg - Boligblokk
BYGGHERRE : Fagbygg A/S

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 14-15-16-17-18 og 19, samt brev av 17-12-90, approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel nr. 1-2-3-4-5 og 7, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll,

Sven Sandberg
Overark.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19[XII] *68 30 40 **66 20 20**

Gravetillatelse/pele

Kopi

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	229/0091 Motzfeldts gate 21-27	Journalnr.	Tegn nr. 9070591-M
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	20.02.90
Byggherre	Fagbygg A/S,Strømsveien 323,1081 OSLO 10		
Anmelder	Asplan Arkitekter A/S,Fredensborgveien 4,0177 OSLO 1		
Ansvarshavende Trond Syvertsen, c/o Fagbygg A/S P.b. 203 - Leirdal 1011 OSLO 10			Oslo, den 5.3.91

Med dette meddeles at det fra bygningskontrollens side ikke er noe til hinder for at De utfører graving og/eller sprenging for ovennevnte byggearbeid på byggherrens ansvar, idet ikke alle vilkår for byggetillatelse er oppfylt.

Oppmålingsvesenet har herfra fått melding om å påvise bygningens beliggenhet (bygglinje og hovedhjørner) samt angi en utgangshøyde.

Oppmålingsvesenet vil underrette Dem når påvisning vil finne sted, slik at De har anledning til å møte.

Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde. Deretter må vedkommende overingeniør i bygningskontrollen varsles for godkjennelse av sokkelhøyden.

Gravings- eller sprengingsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.

Fundamenterings- og forskalingsarbeid må ikke igangsettes før det foreligger byggetillatelse.

Jan O. Davidsen
overingeniør

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr.telefon.

All post adresseres til Oslo bygningskontroll, ikke til saksbehandler.

Skj. B-19. 2000 20905/86. Ardvord.

OSLO KOMMUNE **APPROBASJON**

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	229/0091 Motzfeldts gate 21-27	Journalnr 90/0591-M
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert 20.02.90
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S P.B. 2070 Grunerløkka,0505 OSLO 5	
Anmelder	Asplan Arkitekter A/S Torggata 26-28,0183 OSLO 1	

FM/BL. Oslo, den 23.10.1990

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6 og 7 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Søknaden gjelder boligblokk på 5 etasjer og loft samt garasje.

Det vises til vår påtegning av 17.10.90 på kartet og byplankontorets uttalelse av 07.03.90.
Kfr. vedlagte gjenparter.

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med maksimum 5 etasjer og en utnyttelsesgrad på 1,0-1,5.

Det søkes dispensasjon for u-grad og etasjeantall.

Det gis dispensasjon i medhold av § 7 i plan- og bygningsloven fra u-grad og etasjetall, slik at byggemeldingen kan godkjennes.

Bygningskontrollen er enig med byplankontoret angående fasadeutforming og denne kan ikke godkjennes. Fasadene må derfor bearbeides slik at de i større grad tilpasser seg bebyggelsen i området. Den lange fasaden mot Motzfeldtsgate må oppdeles, slik at den får inntrykk av å bestå av flere eiendommer.

De betingelsene som er stillet av brannvesenet i ekspedisjon av 10.05.90 må følges.
Kfr. vedlagte gjenpart.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Redegjørelse for konstruksjoner m/statiske beregninger må innsendes for kontroll.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer skal tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52:31.

Vinduer må utføres slik at de kan pusses farefritt.

Fortsettes

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19, * 66 20 20

Byggetillatelse
Tillatelse til igangsetting

KOPI

Arbeidssted (Mat.nr.) (Adresse)	329/0091 Motzfeldts gate 21-27	Journalnr.	90/0591-M
Arbeidets og bygningens art	Nybygg - Boligblokk	Innlevert	20.02.90
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S, P.B. 2070 Grunerløkka, 0505 OSLO 5		
Anmelder	Asplan Arkitekter A/S, Torggata 26-28, 0183 OSLO 1		
Ansvarshavende	Trond Syvertsen, c/o Fagbygg A/S, P.b. 203-Leirdal, 1011 OSLO		

Oslo, den 02.05.1991

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder: Til og med dekke over kjeller.

Påvisning: Oppmålingsvesenet har herfra fått melding om å påvise bygningens beliggenhet (byggelinje og hovedhjørner) samt angi en utgangshøyde.
Oppmålingsvesenet vil underrette Dem når påvisningen vil finne sted, slik at De har anledning til å møte.
Sokkelhøyde: Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i bygningskontrollen varsles for endelig godkjennelse av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravnings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.
Grunnbesiktigelse: Før forskalling tar til, skal ansvarshavende varsle bygningskontrollen for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.
Kontroll av beliggenhet: Når forskalling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal oppmålingsvesenet varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 66 20 20 linje ~~80 x x 89 x~~ 62622, 62669.
Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen for kontroll av:
1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjeller.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.
7. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 10,00 - 14,00, tlf.: 66 20 20 linje ~~84 x x 84 x~~ 62234, 62944.
Brukstillatelse: Dersom bygningen helt eller delvis ønskes tatt i bruk før ferdigattest foreligger må skriftlig søknad sendes bygningskontrollen på vedlagte skjema.
Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende skriftlig melding til bygningskontrollen på vedlagte skjema. Bygningsskontrollen vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler, påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes, og skriftlig melding herom må sendes bygningskontrollen innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f. eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m. v. har ansvarshavende tilsvarende plikter.
Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være tilstede på byggeplassen.

Rolf O. Solheim
xxxxx overing.
for Jan O. Davidsen

Alt post adressert til Oslo bygningskontroll, ikke til saksbehandler.

VEND

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Asplan Arkitekter A/S
Fredensborgveien 4

0177 OSLO 1

Oslo den 28. juni 1991

Vår ref.	Jnr.	Distrikt	Saksbehandler
FM/BL	90/0591	Midtre	Faezeh Mottahedeh

GNR/BNR : 229/0091, MOTZFELDTS GATE 21-27
ARBEIDSART: NYBYGG - BOLIGBLOKK
BYGGHERRE : FAGBYGG A/S

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 20-21-22-23-24-25-26-27 og 28, approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Det forutsettes at fasadeinndelingen blir sterkere markert ved hjelp av materialvalg og farge.

Det vises til referat fra Deres møte med brannvesenet datert 03.01.91. Bygningskontrollen godkjenner løsningene og henholder seg til dette.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel nr. 14-15-16-17-18 og 19, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll,

Sven Sandberg
Overark./distr.leder

Faezeh Mottahedeh
Avd.ark.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19, * 66 20 20

KOPI

Byggetillatelse
Tillatelse til igangsetting

Arbeidssted (Mat.nr.) (Adresse)	229/0091 Motzfeldts gate 21-27	Journalnr.	90/0591-M
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	20.02.90
Byggherre	Fagbygg A/S, Strømsveien 323, 1081 OSLO 10		
Anmelder	Asplan Arkitekter A/S, Fredensborgveien 4, 0177 OSLO 1		
Ansvarshavende	Trond Syvertsen, c/o Fagbygg A/S, Postboks 203 Leirdal 1011 OSLO 10		

Oslo, den 01.08.91

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder: hele arbeidet.

Påvisning: Oppmålingsvesenet har herfra fått melding om å påvise bygningens beliggenhet (byggelinje og hovedhjørner) samt angi en utgangshøyde.
Oppmålingsvesenet vil underrette Dem når påvisningen vil finne sted, slik at De har anledning til å møte.
Sokkelhøyde: Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i bygningskontrollen varsles for endelig godkjennelse av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravnings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.
Grunnbesiktigelse: Før forskalling tar til, skal ansvarshavende varsle bygningskontrollen for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.
Kontroll av beliggenhet: Når forskalling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal oppmålingsvesenet varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 66 20 20 linje 82xx-xxxx 62622, 62669
Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen for kontroll av:
1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjeller.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.
7. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 10,00 - 14,00, tlf.: 66 20 20 linje xxxxxxxxx 62234, 62944
Brukstillatelse: Dersom bygningen helt eller delvis ønskes tatt i bruk før ferdigattest foreligger må skriftlig søknad sendes bygningskontrollen på vedlagte skjema.
Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende skriftlig melding til bygningskontrollen på vedlagte skjema. Bygningsskontrollen vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler, påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes, og skriftlig melding herom må sendes bygningskontrollen innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f. eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m. v. har ansvarshavende tilsvarende plikter.
Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være tilstede på byggeplassen.

xxxxx overing.
Jan O. Davidsen

Til post adressen til Oslo bygningskontroll, ikke til saksbehandler.

Bl.nr. 5 20 Andvord

VEND

Generelle bestemmelser

Ansvarshavende må selv i god tid foreta de nødvendige undersøkelser for å sikre seg mot at byggearbeidet eller bygget volder skade eller medfører ulemper for ledninger og kabler tilhørende vannverket, veivesenet, telegrafverket, lysverket, telefonanlegget, gassverket eller andre offentlige og private eiere.

Går det hovedledninger for vann, spillvann eller overvann over tomten, må ingen bygningsdel plasseres nærmere enn i en fri avstand av 2,0 m. For stikkledninger må det være en minsteavstand av 1,0 m. Terrenget over eksisterende ledninger må ikke avtas eller påfylles masser uten vann- og kloakkvesenets tillatelse.

Overvann skal føres ned i grunnen eller ledes til overvannsledning eller bekk. Overvann/drensvann må ikke føres til spillvannsledning. Bortledning av overvann/drensvann til felles avløpsledning (felles kloakk) er avhengig av tillatelse fra vannverket i det enkelte tilfelle.

Adkomst til eiendommen skal legges slik at eventuell stigning eller fall i veien først må begynne inne på eiendommen og ikke i noe tilfelle nærmere den offentlige vei enn gjeldende veilinje.
Ved større stigningsbrekk i adkomstveien bør denne avrundes med en vertikal kurve som ikke må ligge på regulert veigrunn. Plassering av avkjørsel fra regulert eller offentlig vei, skal, hvis byplankontorets eller bygningskontrollens godkjennelse ikke foreligger, godkjennes av veivesenet.

Hvor gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

Hvor det i tettbebyggelse er regulert forhage, skal denne stige med minimum 1 : 40 fra veilinjen mot byggegrensen. Hvis ikke må det anordnes tilstrekkelig avløp for overvann.

Ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det vises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt.

Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.

Stillaser og byggegjerder på gategrunn skal anmeldes til Oslo kommunale arbeidstilsyn.
Arbeidsbrakker, byggegjerder og stillaser må ikke bli stående lenger enn strengt nødvendig.
På offentlig grunn kan disse innretninger kreves fjernet enndog før byggearbeidene er endelig avsluttet.

Om bortfall av approbasjonen og stans i byggearbeidet, se bygningsvedtekter for Oslo, § 96.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Asplan Arkitekter A/S
Fredensborgveien 4

0177 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	900100591	93/20876
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Sven A. Sandberg	1. juni 1993

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

TILLEGGSAPPROBASJON

Den nye tegningen over loftet viser arbeidet slik det er kommet til utførelse.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel nr. 29, approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Det forutsettes at tegningen er i samsvar med hva som er avtalt i forbindelse med avholdt ferdigkontroll, kfr. vårt brev av 05.02.93.

Tidligere approbert tegning med vårt stempel nr. 24, utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Sven A. Sandberg
Overarkitekt

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Heisattest.

Nybygg - Boligblokk

Arbeidets art

Arbeidets sted	Matr.nr.	J.nr.
Hetzfeldts gate 21-27	229/0091	90/0591-I

Byggherre	Ansvarshavende
Fagbygg A/S Strømsveien 323 1081 OSLO	Trond Syvertsen,Fagby Postb.203-Leirdal 1011 OSLO

Dato 23 MARS 1992

HEISKONTROLLEN

B. Rinkel

Byggearbeidet på ovennevnte eiendom er nå ferdigkontrollert herfra, Det forespørres om heisanlegget nå er i orden, så ferdigattest kan utstedes.

For bygningssjefen

Sendes tilbake til BYGNINGSKONTROLLEN
Heisanlegget er kontrollert og funnet i orden.

Heiskontrollen, den 8 / 9 1992

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
24. MARS 92
9200357
AVD IH SAKS-NR 534.5

H 12. 1000. Andvord. 20169/76.

HJELPEMIDDEL

199000350

Blankett nr. **88-4025**

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

1. **Melding etter §§85,86**

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

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

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

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

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

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

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

* Sakens dokumenter forteller at tiltaket er utført.

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

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Fagbygg A/S
Strømsveien 323

1081 OSLO

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.

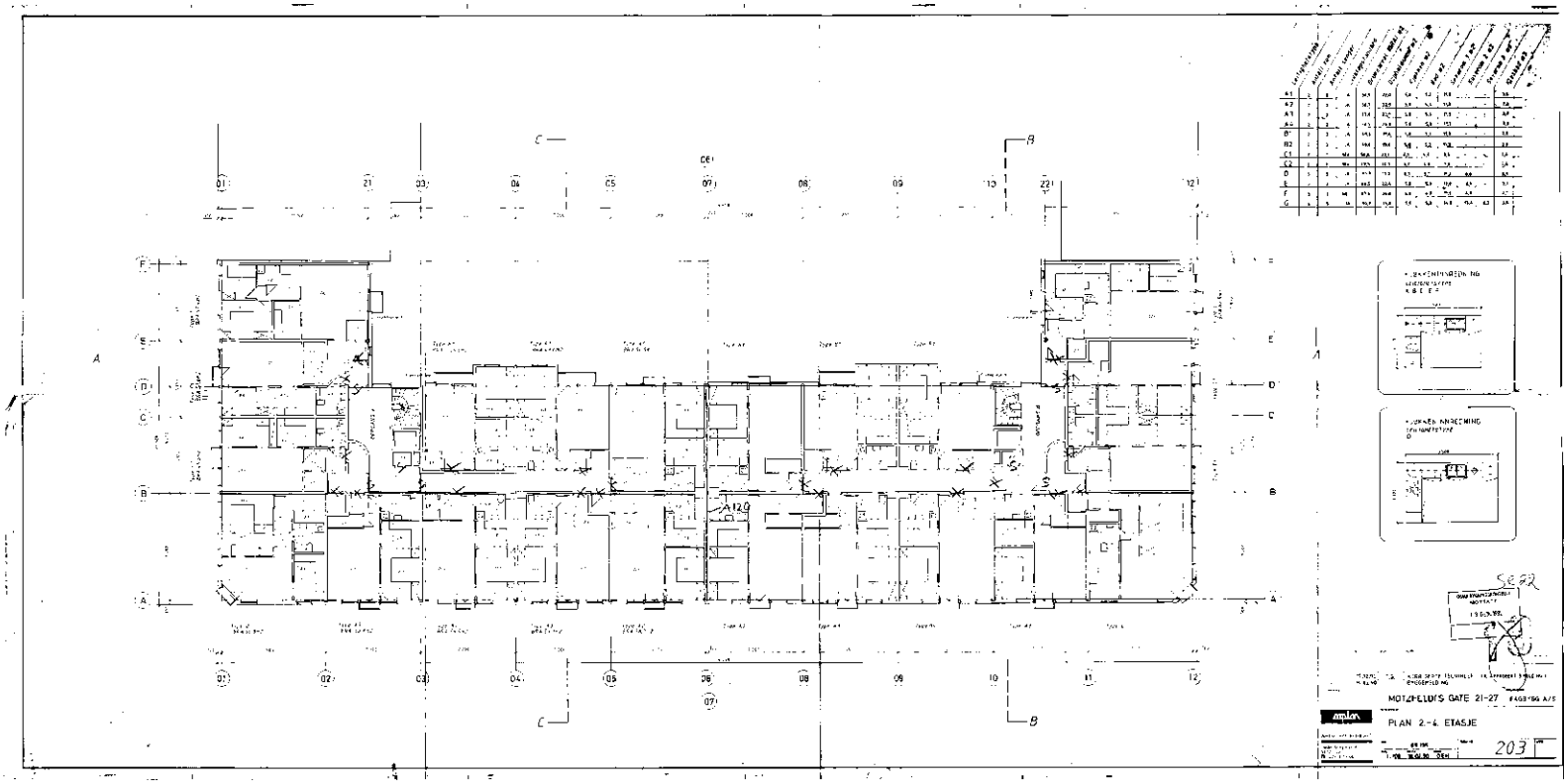
Henviser også i denne forbindelse til ansvarshavendes brev datert 05.03.92, vedrørende bygetillatelse.
Det kan bekreftes at byggetillatelse for hele arbeidet ble gitt 01.08.91. (Byggetillatelse datert 24.02.92, makuleres.)

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.



MOTZFELDTS GATE 21-27

PLAN 2.-4. ETASJE

203

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Motzfeldts gate 21, 0561 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 91, Snr. 49, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260183

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Felix Green

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 458 09 471

E-post: felix.green@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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