PRIVATMEGLEREN
PARK

MOTZFELDTS GATE 23

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

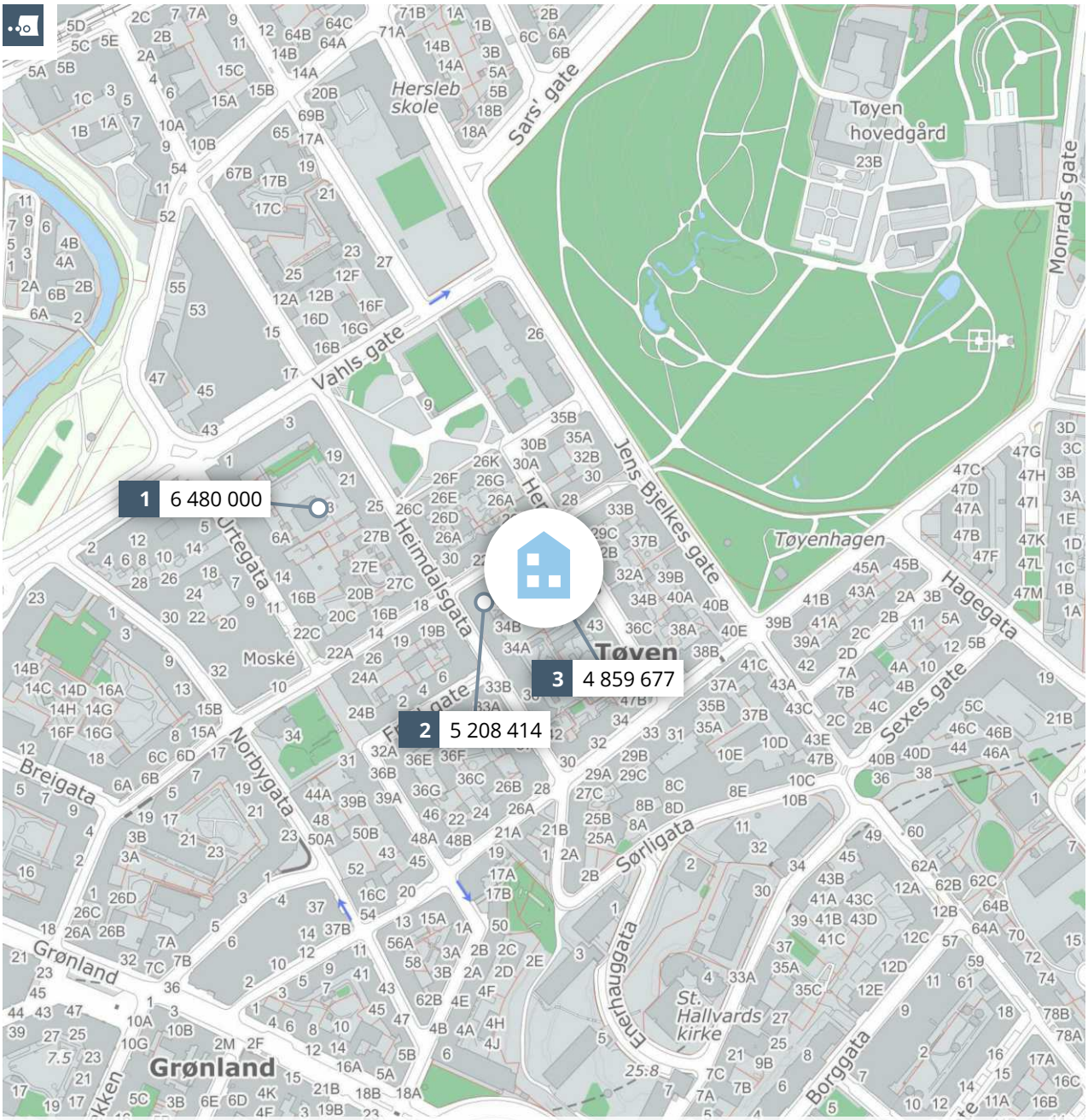
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MOTZFELDTS GATE 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 03.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Isalinn Dotseth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Motzfeldts gate 23, 0561 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1992

GNR 229 BNR 91 FNR 0 SNR 56 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TØYEN RODE 1

Verdivurdert til

4 950 000

75 784	5 025 784	100 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1992

Fellesutgifter	3 383
Formue	15 489
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Heimdalsgata 23				14.04.2026	6 190 000	**6 480 000**	0	6 480 000	**101 250**
	64 m²	2002	3. etg	2 sov						
2	Motzfeldts gate 21				16.01.2026	5 200 000	**5 150 000**	58 414	5 208 414	**100 162**
	52 m²	1992	5. etg	1 sov						
3	Motzfeldts gate 23				03.06.2025	4 800 000	**4 800 000**	59 677	4 859 677	**103 397**
	47 m²	1992	3. etg	1 sov						

En innbydende 3-roms selveierleilighet med en smart planløsning, balkong og heisadkomst. Boligen ligger i byggets 3. etasje og ble gjennomgående oppusset i 2023.

Her bor du i et av Oslos mest populære og spennende områder, med Botanisk hage som nærmeste nabo og kort gangavstand til både Grønland, Grünerløkka og sentrum. Området byr på et rikt utvalg av hyggelige kaféer, restauranter, butikker, parker og svært gode kollektivforbindelser.

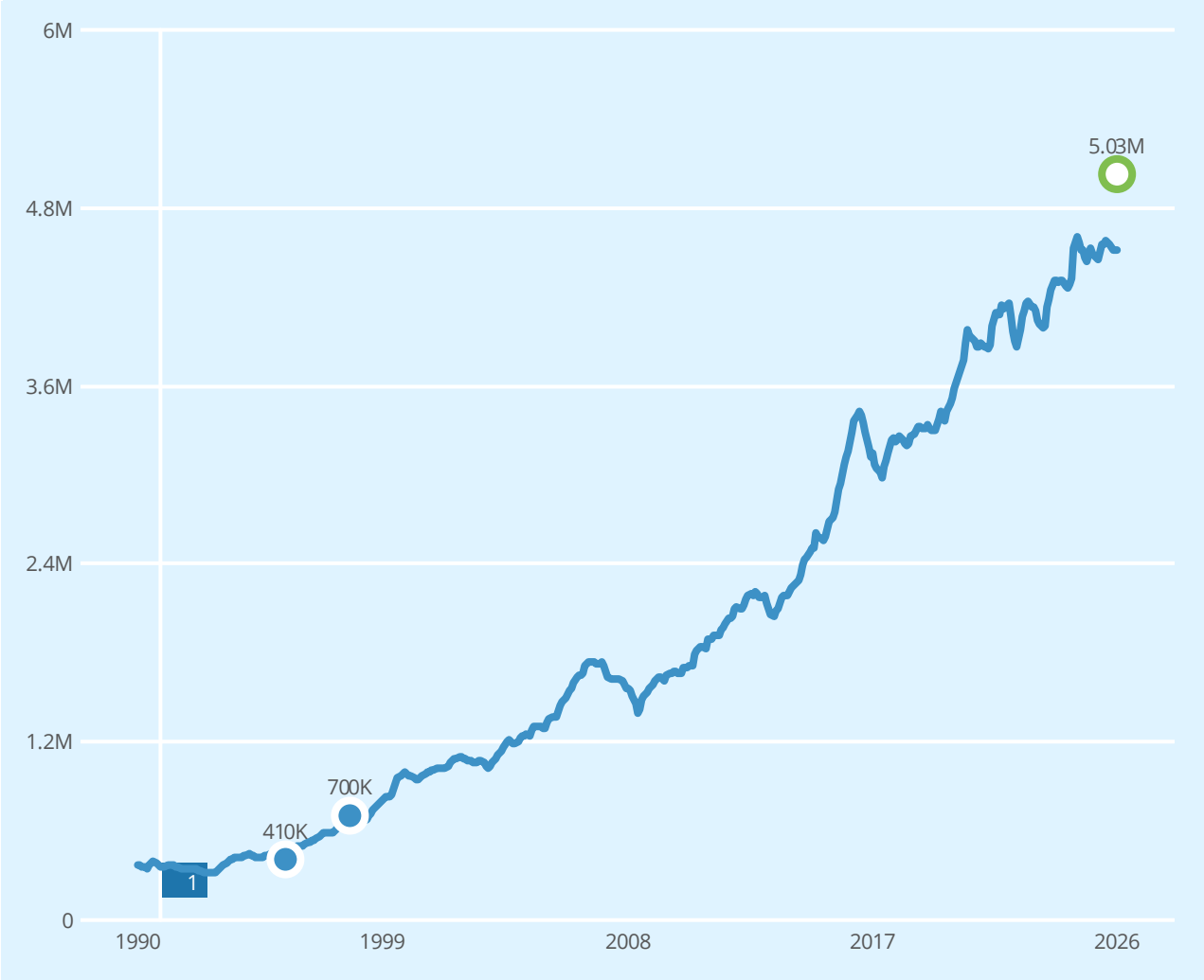
Høydepunkter:
- Smart og effektiv planløsning
- 3 etg m/heis
- Oppusset i 2023
- Balkong på 3 kvm
- Etablert et ekstra soverom
- Sameiet disponerer 45 garasjeplasser til leie
- Ingen forkjøpsrett

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.05.1998		27.05.1998	-	700 000	-	700 000	2
29.12.1995		29.12.1995	-	410 000	-	410 000	
02.04.1992		02.04.1992	-	467 400	-	467 400	4
06.05.1991		06.05.1991	-	2 925 000	-	2 925 000	3

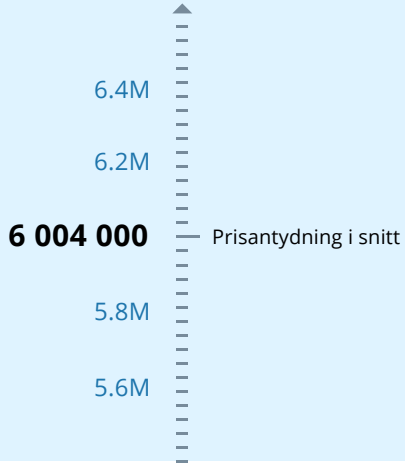
2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i TØYEN RODE 1 grunnkrets nå

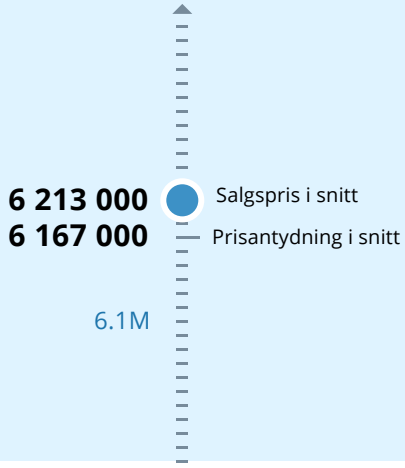
12
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

Leiligheter solgt i TØYEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

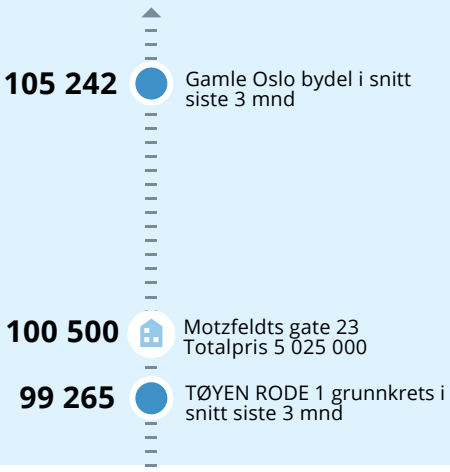
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260321
Addresse	Motzfeldts gate 23		
Postnr.	0561	Sted	OSLO
Selgers navn	Olav Tenden Wentworth		
Selgers navn	Astrid Tenden Stormorken		
Selgers navn	Caroline Wentworth		
Selgers navn	Christopher Wentworth		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Min sønn bor der og har ikke kunskap om noen skader

Initialer selger:
O W
A S
C W
C W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.06.2026

Signert av *Olav Tenden Wentworth*

Signert av *Astrid Tenden Stormorken*

Signert av *Caroline Wentworth*

Signert av *Christopher Wentworth*

Initialer selger:
O W
A S
C W
C W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Motzfeldts gate 23, 0561 OSLO
OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 91, snr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 24.06.2026 **Rapportdato:** 08.07.2026 **Oppdragsnr.:** 16592-1920 **Eiendomsverdi ref nr:** MT2194

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Tore Jan Fevang

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3 etasje og det medfølger 1 bod i 6 etg.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Leiligheten ble vesentlig oppusset og modernisert i 2023 av firmaer. Dokumentasjon mottatt. Nytt kjøkken, oppusset/modernisert bad, nye overflater, avdelt 1 soverom til 2 rom m.m. Grunnstamme i badet er eldre.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er balkong utenfor soverom. Oppført i betong og stål. Areal ca. 2,7 kvm. Nyere strukturdekke.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Innvendig har vegger og himlinger malte, glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Målt vilkårlig +/- 13 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv.
Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på et soveromsgulv.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Innvendige dører er malte fyllingsdører og skyvedører.
Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Badet er overflateoppusset samt ny innredning i 2023. Innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel.
Grunnstamme fra byggeår på badet. Det bemerkes at sluk ikke er skiftet ut.
Eier opplyser det er lagt flis på flis. Opprinnelige forhold rundt membran.
Badet er av type (modul/kabinbad)
Dokumentasjon foreligger i form av faktura for oppussing i 2023 samt FDV men ikke nærmere beskrevet fra utførende.

KJØKKEN Gå til side

Ikeakjøkkenet fra 2023 har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i polert granitt. Det er kjøl/fryseskap, smal oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av både nyere plast (rør-i-rør) og kobberrør fra byggeår.
Besiktiget i rørsjakt over benk i kjøkkenhjørne med 2 x blå stoppekraner.
Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør. (synlig i rørsjakt)
Rør i fellesareal er ikke vurdert.
Anlegget har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft via veggventiler.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Anlegget er opplyst å være fra 2023, alt nytt.
Røykvarsler i boligen. 6 kg brannslukker fra 2016. Felles brannvarslinganlegg i bygget.
Elektrisk oppvarming. (Kun varmekabler på bad) Personheis.
Callinganlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

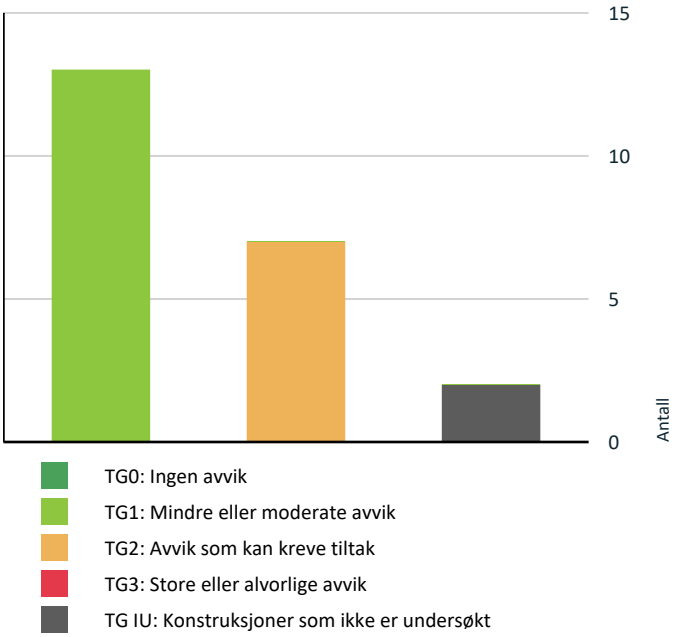
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ombygget fra opprinnelig løsning.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd.

Standard
Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Ombygging	Eier opplyser: Revet ned alle løsvegger og tatt bort gulv. Gjort om fra 1 soverom til 2 soverom.
2023	Modernisering	Eier opplyser: Nytt kjøkken(Ikea kjøkken og granitt benkeplate) Platetopp, ovn, oppvaskmaskin innebygget Vannsensor lekkasje Ovnsensor platetopp Nytt bad Nye gulv (Fliser bad , laminat resten) Alt nytt elektrisk

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2011



Klassifisert entredør

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong utenfor soverom. Oppført i betong og stål. Areal ca. 2,7 kvm. Nyere strukturdekke.

Årstall: 1992

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat.

Årstall: 2023

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendig har vegger og himlinger malte, glatte flater.

Årstall: 2023

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Målt vilkårlig +/- 13 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv.
Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på et soveromsgulv.

Årstall: 1992

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte fyllingsdører og skyvedører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Grunnstamme fra byggeår på badet. Det bemerkes at sluk ikke er skiftet ut.
Eier opplyser det er lagt flis på flis. Opprinnelige forhold rundt membran.
Badet er av type (modul/kabinbad)
Dokumentasjon foreligger i form av faktura for oppussing i 2023 samt FDV men ikke nærmere beskrevet fra utførende.

Årstall: 1992

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på flis på vegg og malt innvendig tak.
Det bemerkes noe skjolder i flisefuger i nedre del av dusjsone.

Årstall: 1992

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flis på flis gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk, 8 mm i dusjsone, og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 21 mm.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntett sjikt er ukjent, ikke synlig eller dokumentert.

Årstall: 1992

Vurdering av avvik:

• Prefabrikkerte våtrom / Baderomskabin er eldre enn 20 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Våtrommet har en eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktføler. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv.
• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har stålsluk fra byggeår.

Årstall: 1992

Vurdering av avvik:

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Sluk er ikke rengjort for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Stålsluk fra byggeår

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er overflateoppusset samt ny innredning i 2023. Innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.



Røropplegg i servantskap

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 1992

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking grunnet dusjsone vender ut Hulltaking er unnlatt fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikeakjøkkenet fra 2023 har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i polert granitt. Det er kjøl/fryseskap, smal oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2023



Røropplegg i kjøkkenbenk

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Årstall: 2023

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av både nyere plast (rør-i-rør) og kobberrør fra byggeår.
Besiktiget i rørsjakt over benk i kjøkkenhjørne med 2 x blå stoppekraner.

Årstall: 1992

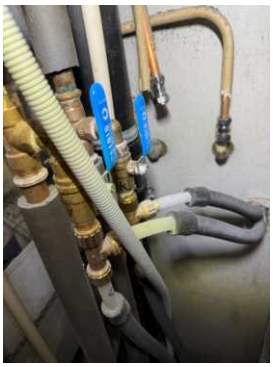
Vurdering av avvik:

• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

Tilstandsrapport

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Hovedstoppekraner er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Manglende bortledning av lekkasjevann og fravær av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap øker risikoen for at vannlekkasjer ikke oppdages eller begrenses. Dette kan føre til skjulte fuktskader på konstruksjon, innredning og tilstøtende rom.
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Viktig og vite i en akutt situasjon.



Rørsystem bak luke over kjøkkenbenk med to 2 x blå stoppekraner.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør. (synlig i rørsjakt)
Rør i fellesareal er ikke vurdert.

Årstall: 2023

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Anlegget har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft via veggventiler.

Årstall: 1992

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Anlegget er opplyst å være fra 2023, alt nytt.



Elskap, plassert i entre



Kursoversikt

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler i boligen. 6 kg brannslukker fra 2016. Felles brannvarslinganlegg i bygget.

Tilstandsrapport



6 kg brannslukker fra 2016.



TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. (Kun varmekabler på bad) Personheis.
Callinganlegg.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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

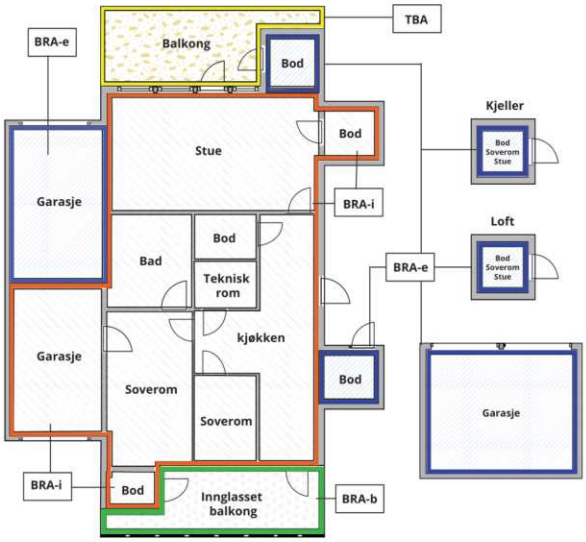
Hva er måleverdig areal?

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.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6 .Etasje		4		4	
3. Etasje	46			46	3
SUM	**46**	**4**			**3**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6 .Etasje		Bod	
3. Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, soverom 2		

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 239 cm.
Leiligheten disponerer 1 bod i 6. etasje på 3,6 kvm. Mrk. H310.
Nr. 10 på ståldøra inntil bodene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering-Bygninger.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Det opplyses at det ikke er åpningsvindu/rømningsvei fra eksternt bygd soverom i 2023. Kun et stort fastvindu. Noe som igjen gir begrenset ventilasjon og rømningsmulighet.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Michelle Wentworth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	91		56	1961 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Motzfeldts gate 23

Hjemmelshaver
Stormorken Astrid Tenden, Wentworth Caroline Beatrice Tenden, Wentworth Christopher Thomas Tenden, Wentworth Olav Tenden

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameiet Motzfeldtsgate 21-23	47 / 7129	Obos Eiendomsforvaltning AS	983561004

Felles formue
Kr. 15 489 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 51 789 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6653322			

Kommentar
Felles forsikring for sameiet.
Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.06.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	10.06.2026	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier	24.06.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	16.03.1992	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.12.1990	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-ELITE Elektroentreprenør AS	30.09.2023	Nytt elanlegg i leilighet.	Gjennomgått		Nei
VYVO BYGG AS	06.10.2023	Motzfeldts gts 23. Oppussing av leilighet Tillegg for brukt materialer	Gjennomgått		Nei
Rørverket AS-faktura	30.09.2023	Rørarbeider-ikke spesifisert.	Gjennomgått		Nei
Rørverket AS-DDV - instruks	17.08.2023	FDV dokumentasjon på rørdeler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

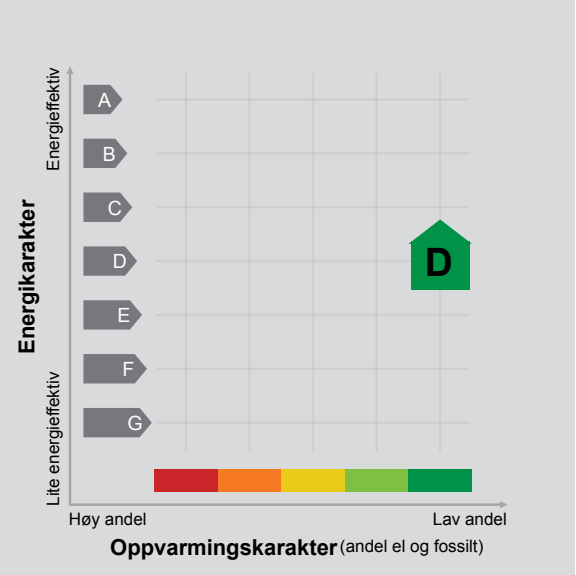
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	91
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81136300
Merkenummer	Energiattest-2025-228506
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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Motzfeldts gate 23	81136300	H0210	34	0	
Motzfeldts gate 23	81136300	H0310	56	0	
Motzfeldts gate 23	81136300	H0410	78	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	6 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	47 m²
Totalt BRA	47 m²
Oppvarmet luftvolum	107 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	68,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,63 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer

	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.10.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	58,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,9 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	128,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 507 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	161,09 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 614 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	161,09 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 507 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 398 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 109 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 507 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,9 %

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Therese Kobbeltvedt
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: therese.kobbeltvedt@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260321 . Vår ref.: 5197-1-056 Dato: 10.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Motzfeldtsgate 21-23
Organisasjonsnr:	983561004
Seksjonseier:	Wentworth, Grethe
Medeier:	
Leilighetsnummer:	056
Adresse:	Motzfeldts Gate 21, 0561 OSLO
Seksjonsnummer:	56
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:	6,80%
Restsaldo	3 294 944,00
Innfrielsesdato:	30.09.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207813621
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	420 669,00
Innfrielsesdato:	30.08.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208016075
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	2 717 964,00
Innfrielsesdato:	30.03.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208750763
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	3 463 875,00
Innfrielsesdato:	30.03.2056
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: 3 383,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 192,00	
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:	429,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 888,-
Annen formue:	15 489,-
Gjeld:	51 789,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207646792
Restsaldo:	25 229,47
Kapitalkostnader:	471,46
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207813621
Restsaldo:	3 217,62
Kapitalkostnader:	92,57
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208016075
Restsaldo:	20 809,27
Kapitalkostnader:	227,01
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208750763
Restsaldo:	26 527,97
Kapitalkostnader:	173,61

Administrasjonsavtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 75 784,33,-, 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

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

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.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.06.2026
Firma: Therese Kobbeltvedt
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534457
Deres ref: 9267150

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 229, BNR. 91.

Vi viser til bestilling av 06.06.2026 for eiendom gnr. 229, bnr. 91.

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

1961 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

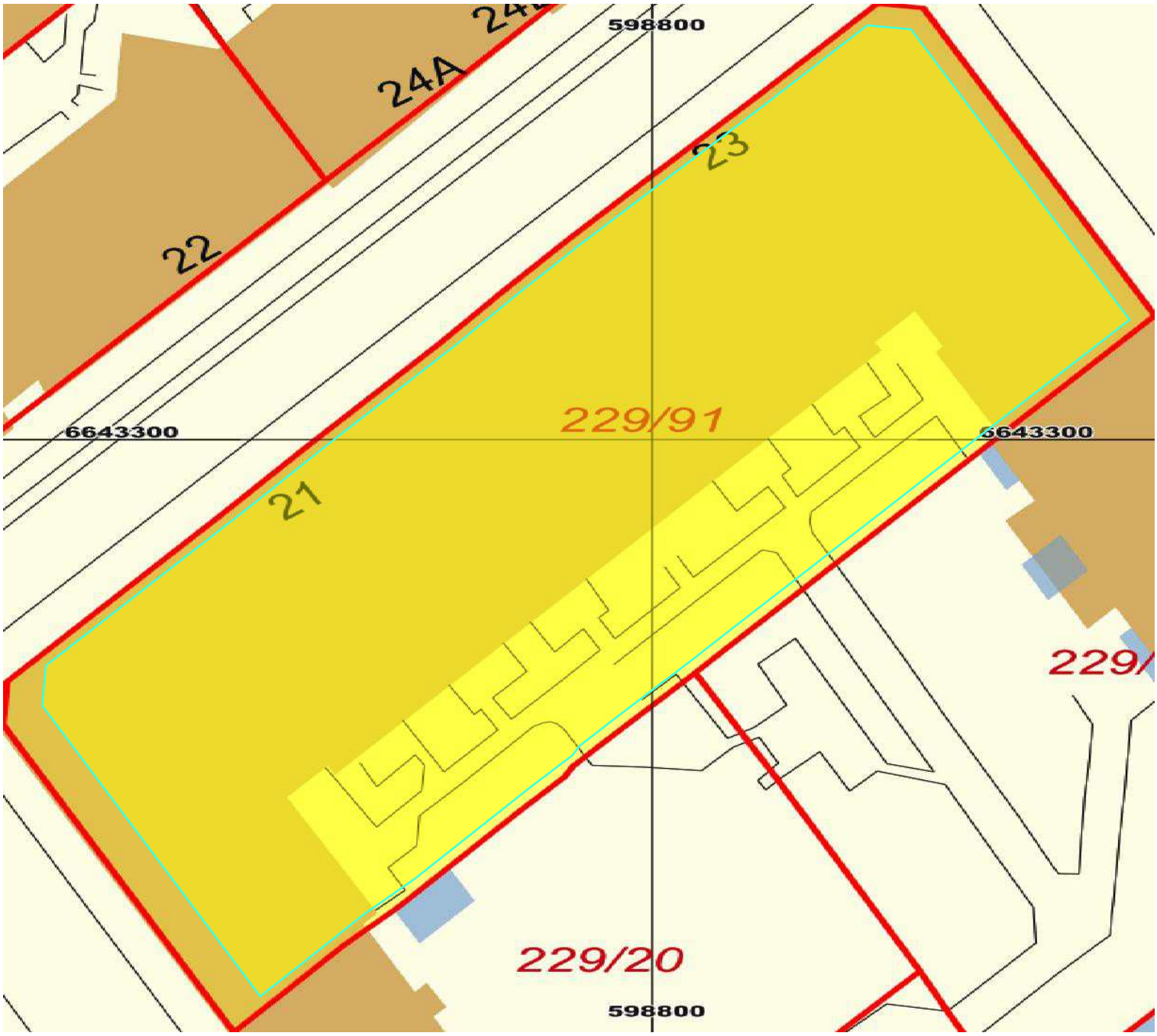
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Fagbygg A/S
Strømsveien 323

1081 OSLO

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

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

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

Ny frist 01.07.93.
13/5-93

MELDING OM GJENSTÅENDE ARBEIDER

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

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

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

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

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

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

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

7. Klesboder i leilighetene mangler tilfredstillende ventilasjon.

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

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

til brannmotstand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

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

HJELPEMIDDEL

199000350

Blankett nr. **88-4025**

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

1. Melding etter §§85,86

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

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

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

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

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

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

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

✳ Sakens dokumenter forteller at tiltaket er utført.

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

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 bygningsetaten 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.

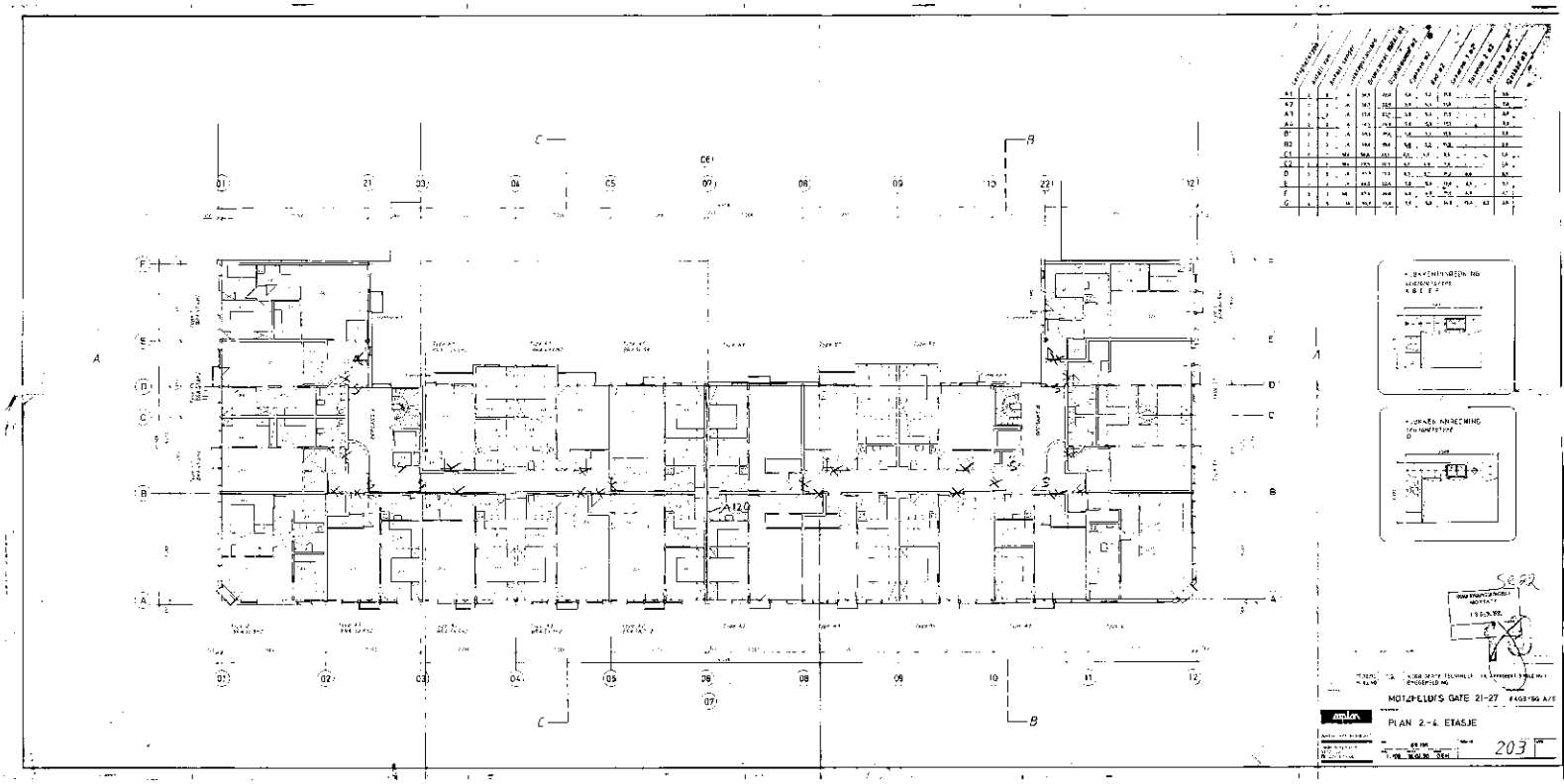
Henviser også i denne forbindelse til ansvarshavendes brev datert 05.03.92, vedrørende bygetillatelse.
Det kan bekreftes at byggetillatelse for hele arbeidet ble gitt 01.08.91. (Byggetillatelse datert 24.02.92, makuleres.)

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

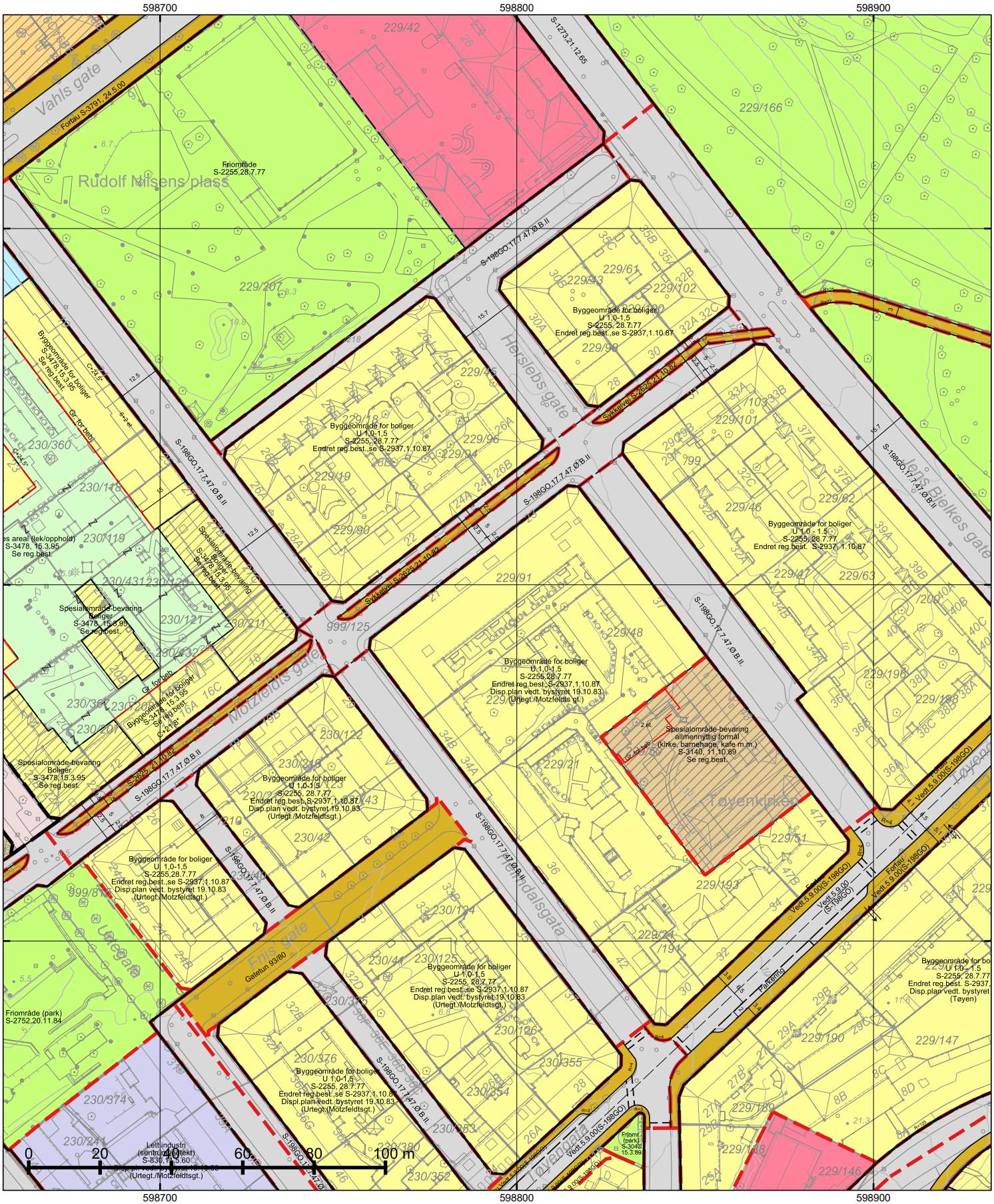
Kopi: Trond Syvertsen, c/o Fagbygg A/S, Postb. 203 Leirdal, 1011 OSLO.



MOTZFELDTS GATE 21-27

PLAN 2.-4. ETASJE

203



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

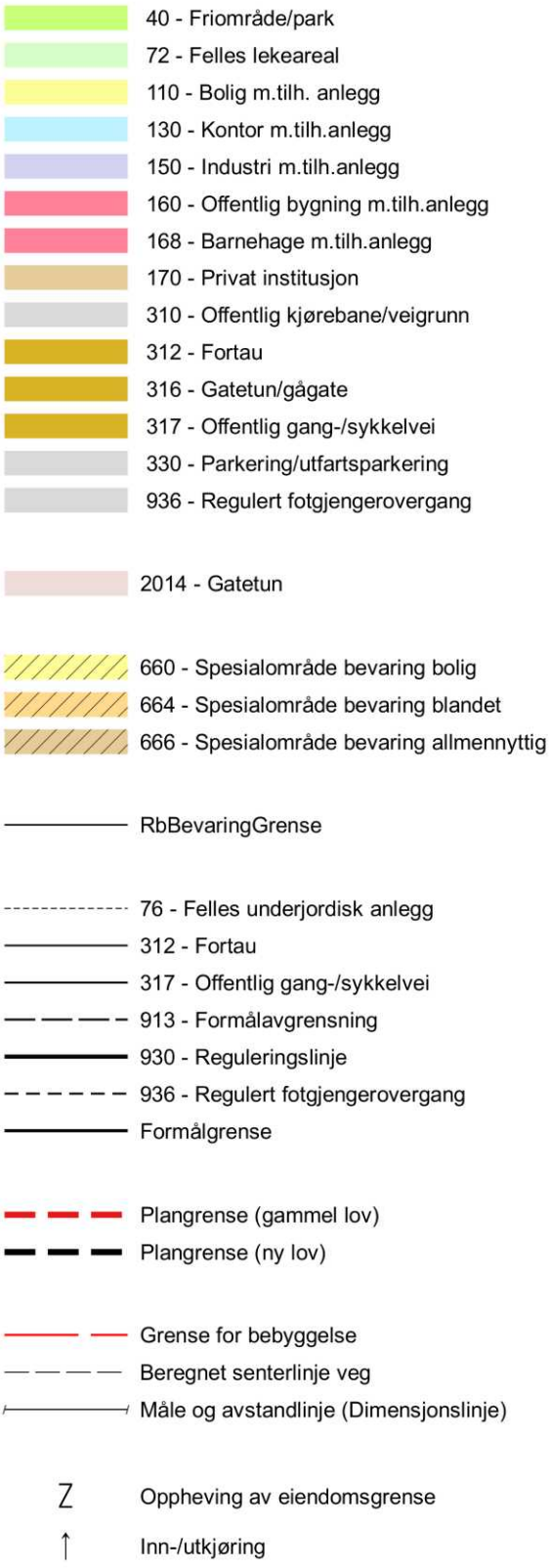
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

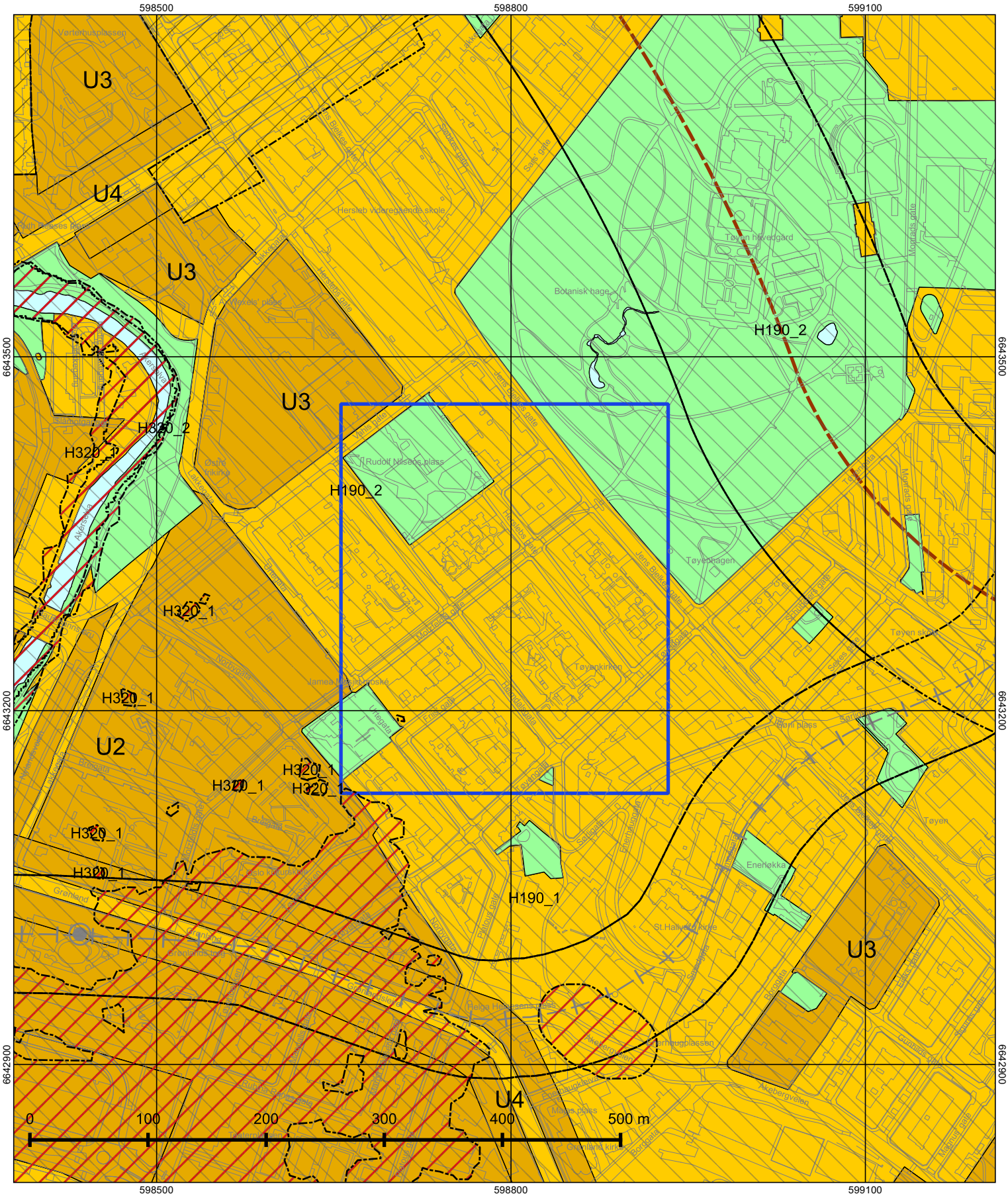
PlottID/Best.nr: 159079/ 86534457
Deres ref.:
Adresse: Motzfeldts gate 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/91

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159079/86534457
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.

Motzfeldts gate 23

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 0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	6 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	8 min 0.6 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	14 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyenkirken Linje 5N, 60	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Heimdalsgata Linje 17	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	38 min

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Nærbutikken Heimdalsgata	3 min
Bunnpris Urtekvartalet	3 min

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

VARER/TJENESTER

Grønland Basar	6 min
Apotek 1 Grønland	6 min
Grønland Basar Vinmonopol	6 min

SPORT

Rudolf Nilsens plass	2 min
Urtehagen balløkke	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min
Fresh Fitness Grønland	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

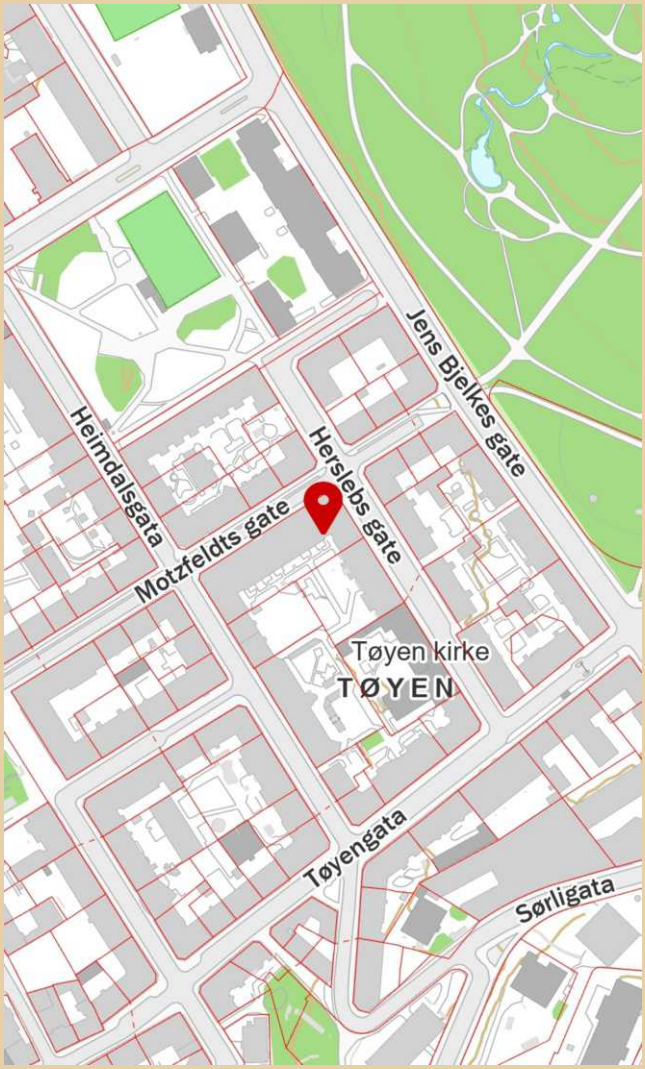
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

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

Motzfeldts gate 23

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 0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	6 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	8 min 0.6 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	14 min 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Herslebs gate 34 - 11375	1 min
Herslebs gate 34 - 11373	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyenkirken Linje 5N, 60	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Heimdalsgata Linje 17	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	38 min

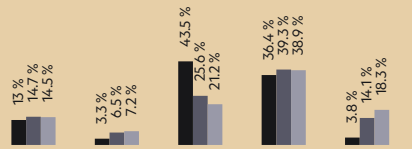
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Nærbutikken Heimdalsgata	3 min
Bunnpris Urtekvartalet	3 min

ALDERSFORDELING



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

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Naboskapet
Høflige 61/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Trikk

SPORT

Rudolf Nilsens plass	2 min
Urtehagen balløkke	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min
Fresh Fitness Grønland	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

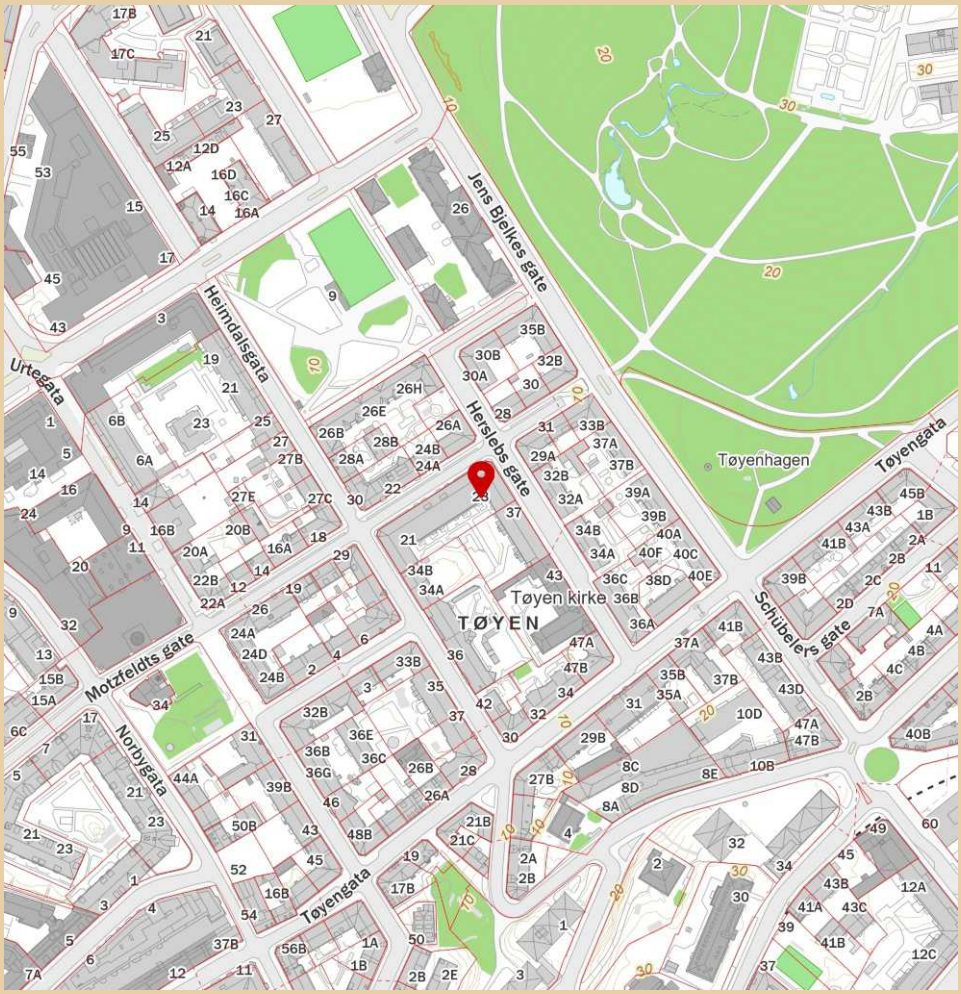
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Motzfeldts gate 23

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 0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	6 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	8 min 0.6 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	14 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyenkirken Linje 5N, 60	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Heimdalsgata Linje 17	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	38 min

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Nærbutikken Heimdalsgata	3 min
Bunnpris Urtekvartalet	3 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	6 min
Apotek 1 Grønland	6 min
Grønland Basar Vinmonopol	6 min

SPORT

Rudolf Nilsens plass	2 min
Urtehagen balløkke	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min
Fresh Fitness Grønland	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

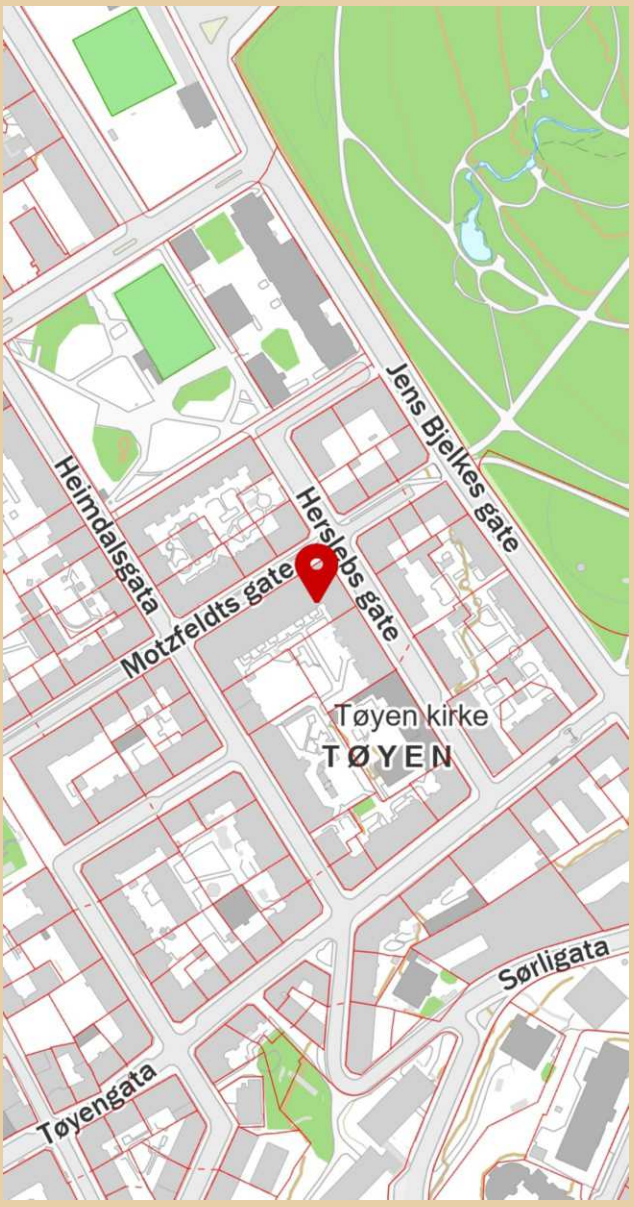
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

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

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 23, 0561 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 91, Snr. 56, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260321

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.
