PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

MOTZFELDTS GATE 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Motzfeldts gate 12, 0187 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 207
Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 10.12.2025 **Rapportdato:** 16.12.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2559 **Referansenummer:** HN1963

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet med sentral beliggenhet på Grønland i bydel Gamle Oslo.

Boligen ligger i 2. etasje og har en gjennomgående planløsning.

Himling med rosett i stuen og takhøyde på 2,6 m.

Leiligheten består av entré, bad/wc, kjøkken, stue og soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 4 m².

Oppvarming med varmekabler på badet.
2 panelovner i stuen, en på soverommet og en på kjøkkenet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

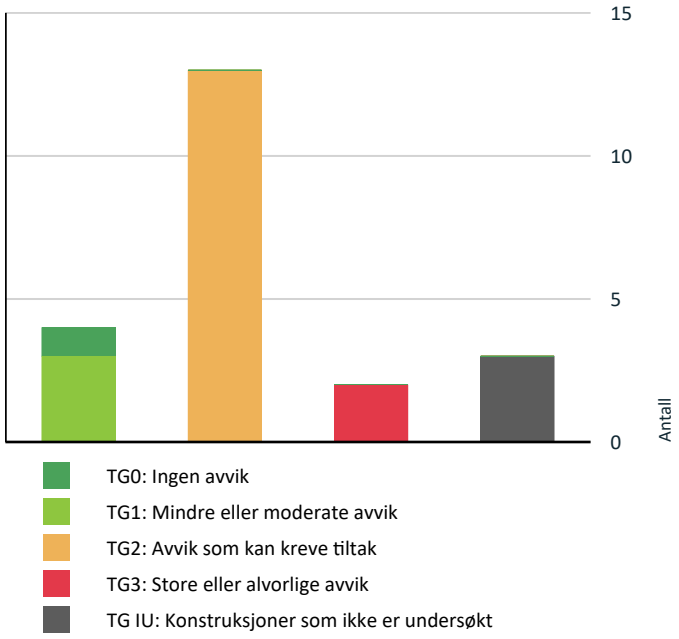
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

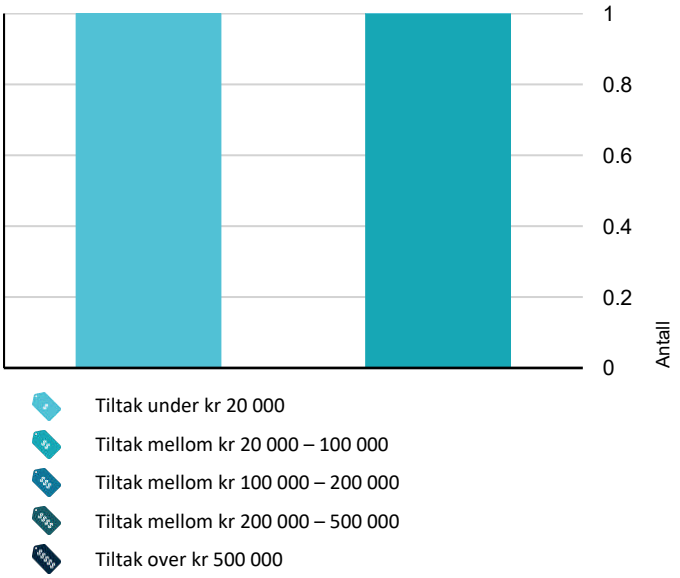
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1875

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Klassisk bygård fra før forrige århundreskifte over 4 etasjer, loft og kjeller. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, i murkonstruksjoner og med trebjelkelag som etasjeskiller. Skjevheter forekommer og tilhører normalen i eldre bygårder. Fasader er pusset og malt. Fasaden mot gaten er utsmykket med trekninger og konsoller. Takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med takstein/plater.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 1980-tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med tilstandsgrad basert på alder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder. Det er påvist noe utvendig slitasje og tegn på innvendig kondensering på enkelte glass.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg.
Kondensering på vinduer innvendig kommer av begrenset ventilasjon og det bør gjennomføres tiltak for bedre ventilering.
Utskifting og utvendig vedlikehold er normalt Borettslagets ansvar.
Nærmere undersøkelser må gjennomføres.

TG 2 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 fra 1981.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør med tilstandsgrad basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av parkett.
Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater.
Himling er utstyrt med rosett i stuen og takhøyde på 2,6 m.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille.
Skjevheter og gulvknirk forekommer og tilhører normalen i eldre bygårder. Det er registert skjevhet i himlingen på soverommet.

TG 1 Pipe og ildsted

Contura peisovn fra 2024.
Eier opplyser at ildstedet ble levert og montert av Steinsenteret Ski AS.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe antatt fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipen er tildekket og har kun 2 synlige sider. Det er krav til 4 synlige sider på mursteinspiper dersom pipen ikke er rehabilitert. Det foreligger ingen opplysninger om eventuell rehabilitering.
Det ble opplyst i salgsprospektet fra 2023 at pipen har fyringsforbud og ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimatet ligger i nedre del av intervallet og gjelder nærmere undersøkelser som må gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Malt trefyllingsdør til badet.

TG 2 Innvendige dører

Malt trefyllingsdør som skyvedør til soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren går noe tregt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør justeres.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det er opplyst at badet ble pusset opp av en tidligere eier i 2009.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med alder og bruksslitasje.
Riss i fuger og sprekk i enkelte fliser er påvist.
Det foreligger ingen dokumentasjon på innfelte downlights.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med alder og bruksslitasje. Det er påvist riss i fuger.
Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet og ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel. Eventuelt lekkasjevann enkelte steder på badegulvet vil ikke renne til sluk og eventuelt lekkasjevann kan renne over dørterskelen og føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan ikke konstateres membran og det er mangelfull utførelse av rørgjennomføringer i våtsone blant annet bak dusjkabinettet hvor det er påvist tegn til utettheter som medfører risiko for fukt inn i konstruksjonen. Sluket er også en rørgjennomføring hvor det er fare for fukt inn i konstruksjonen og slukristen er ikke sentrert over sluket som dermed har begrensede muligheter for rengjøring og inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og det bør gjennomføres tiltak for å unngå fuktskader inn i konstruksjonen. Tidspunkt for renovering av badet nærmer seg og det må fortsatt benyttes dusjkabinett frem til renovering finner sted slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktbelastning. Kostnadsestimatet gjelder utbedring av rørgjennomføringer i våtsone.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusjkabinett.
- Speil med lys.
- Servant med skap.
- Overskap og høyskap.
- Elektrisk håndkletørker.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitærutstyr med bruksslitasje. Et av to lys over speilet virker ikke.
Det er ikke spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sanitærutstyr og innredning bør utbedres eller skiftes. Det bør etableres spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc slik at en eventuell lekkasje kan oppdages og ikke blir mer omfattende enn nødvendig.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres mekanisk ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Ikea kjøkkeninnredning fra 2010 med fronter i hvit høyglans og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri med spylefunksjon. Benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt og automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Komfyrvakt og vannstoppventil bør monteres.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberrør. Felles varmtvann.
Hovedstoppekran er plassert i luke bak vaskemaskinen på badet.
Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Det er opplyst om tregt avløp fra vaskemaskin og dusjkabinett lokalt på badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Nærmere undersøkelser og eventuell rensing av avløp fra vaskemaskin og dusjkabinett lokalt på badet bør utføres.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ventilering via åpningsbare vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 8 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 40 A.
Fjernavlest måler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.



TG 0 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

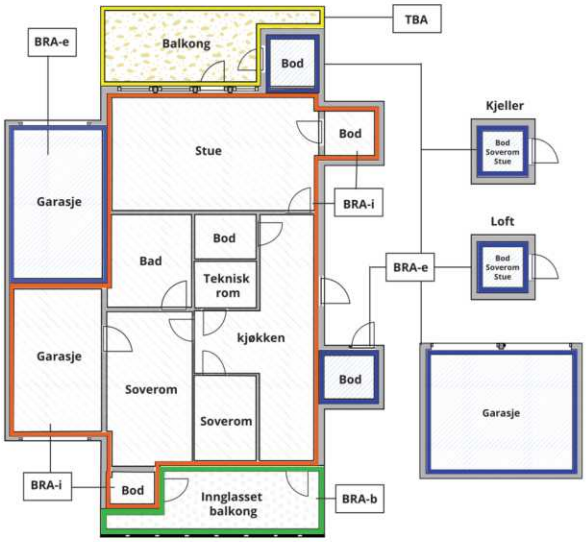
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	57			57	
Kjeller		4		4	
SUM	**57**	**4**			
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 4 m².
Boder som ligger utenfor 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	57	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Laurent Jean Paul Grosse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	207		0	239.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Motzfeldts gate 12, 0187 OSLO

Hjemmelshaver
Borettslaget Motzfeldtsgt 12

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET MOTZFELDTSGT 12	959312680			Grosse Laurent Jean Paul

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Grønland i bydel Gamle Oslo.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 239 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.12.2025	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	10.12.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.12.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.12.2025	
2	16.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HN1963

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250243

Selger 1 navn
Laurent Jean Paul Grosse

Gateadresse
Motzfeldts gate 12

Poststed	Postnr
OSLO	0187

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92658524

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: When the washing machine drains, water may back up into the shower.

Document reference: 306250243

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: First floor is being rehabilitated and will be rented to an association for art work.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250243

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250243

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250243

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Laurent Grosse	9fc5f38ec80afd18b20482 f4a202bf937c31dd26	15.12.2025 17:36:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250243

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

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 230, bnr. 207, andelsnr. 1 i BORETTSLAGET MOTZFELDTSG 12 i Oslo
Adresse: Motzfeldts gate 12, 0187 OSLO
Onr. 306250243

Andelsinformasjon

Andelsbrev _____ Nr 1 Pålydende kr 100,-

Partialobl _____ Nr 1 Pålydende kr 688.600,-

Hjemmelshaver Laurent Grosse

Besitter av adk.dok Borettslaget. Tinglyst i Kartverket

Forsikret i If. Polisenr SP 41060,14/Forfall 1. hver måned Betalt okt. 2025

Noterte heftelser m/prioritet: Ingen manuell notering

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3,507. Utestående : 0,- pr. 2.12.2025

Felleskostnader inkluderer Komm. avgifter, forsikring, vedlikehold, m.m. se regnskap

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter	Kr	702,-
avdrag	Kr	
og driftsutgifter	Kr	2.805,-

Det er inngått sikringsordning mot tap av felleskostnader med ..... NEI .....

Avtalens utløpsdato: Oppsigelsesvilkår:

Andel felles gjeld kr. 54.927,- pr 31.12.24
Långiver / lånenr. DNB 1636.48.56591
Lånets totale saldo 297.028,- pr 1.12.25
Lånetype se annuitetslån Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats 6.40% pr 1.12.25
Dato siste termin 2033

PRIVATMEGLEREN

Andel formue kr. 10.534 pr 31.12.24
Ligningsverdi år ikke kjent kr. spør selger

Andel fradr.berettigede utgifter kr. 4.485,- Er event. fellesobligasjon tinglyst? Ja.

Andre opplysninger

Ev. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Det er nylig mottatt rapport etter tilsyn brann. * se vedlegg

Må antas å gi økning i husleien

Ev. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ikke kjent.

Praktiserer borettslaget individuell nedbetaling av fellesgjeld? Nei.

Praktiseres det forkjøpsrett for borettslagets medlemmer? Ja.

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: 20

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Ja

Er dyrehold tillatt (ja) / nei / krever styregodkjenning)? Forsvarlig dyre hold tillatt.

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6.725.-
Medlemsgebyr Opplysningsgebyr	Kr	2.300.-
Utlysning av forkjøpsrett	Kr	1.150.-

Eiendomsmegler Eva Otnes | +47 97 79 72 84 | eva.otnes@privatmegleren.no

Komplett Eiendomsmegling AS | Schweigaards gate 40 | 0191 OSLO

PRIVATMEGLEREN

Innhenting av opplysninger Kr 2.300,-

Kontonummer for gebyrer: 1609.04.44917

Styreleder i borettslaget

Navn: SLAWOMIR K. ZIELINSKI

Adresse: MOTZFELDTS GATE 12.

Telefon:

Fax: —

E-post: krbslanor@gmail.com

Send svar til: nils.trongaard@privatmegleren.no

Dato og sted: Oslo, 18.12.25

Forretningsførers stempel/underskrift

VIGGO HALLGREN
SIVILØKONOM

B/L MOTZFELDTSGATE 12

RESULTATREGNSKAP

	note	2024.	2023.
INNTEKTER			
HUSLEIEINNTEKTER		**211 386**	**206 232**
ANDEL AV LÅN		**54 228**	**54 228**
DIVERSE INNTEKTER		**2 645**	**0**
SUM INNTEKTER		**268 259**	**260 460**
UTGIFTER			
REVISJONSHONORAR	3.	**0**	**12 500**
FORRETNINGSFØRERHONORAR		**18 625**	**18 625**
STYREHONORAR		**0**	**0**
VAKTMESTERHONORAR		**38 500**	**36 800**
HONORAR BISTAND LÅNEOPPTAK		**0**	**0**
ARBEIDSGIVERAVGIFT		**5 076**	**5 189**
SUM PERSONAL		**62 201**	**73 114**
AVSKRIVNING EIENDOM	2.	**27 069**	**26 649**
KOMMUNALE AVGIFTER		**63 252**	**53 694**
EIENDOMSSKATT		**2 645**	**4 016**
ELEKTRISITET		**4 253**	**12 060**
VEDLIKEHOLD	1.	**16 619**	**16 453**
KONTOR-UTGIFTER		**7 948**	**2 788**
FORSIKRING		**66 073**	**56 960**
DIVERSE UTGIFTER			**0**
SUM ANDRE UTGIFTER		**187 859**	**172 620**
SUM UTGIFTER		**250 060**	**245 734**
ÅRETS DRIFTSRESULTAT		**18 199**	**14 726**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD:			
FINANSINNTEKTER		**0**	**0**
FINANSKOSTNADER		**3 461**	**3 209**
BETALTE RENTER		**25 244**	**23 603**
KOSTNAD LÅNESTART		**0**	**0**
RES. FINANSINNTEKT/KOSTNAD		**-28 705**	**-26 812**
ÅRSRESULTAT		**-10 506**	**-12 086**

Oslo, 31.12.2024/28.01.2025

Viggo Hallgren
forretningsfører

Slawomir Zielinski

B/L MOTZFELDTSGT 12

BALANSE PR 31. DESEMBER.

	note		2024.	2023.
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER:				
EIENDOM MOTSFELDTSGT 12		**1 553 825**		
AKKUMULERT AVSKRIVNING		**-1 403 825**	**150 000**	**150 000**
VANNLEKKASJE GATEN 2021		**325 831**		
AKKUMULERT AVSKRIVNING		**81 707**	**244 124**	**271 193**
SUM ANLEGGSMIDLER			**394 124**	**421 193**
OMLØPSMIDLER:				
ANDRE FORDRINGER			**2 645**	**0**
FORDRINGER HUSLEIE			**7 057**	**463**
KASSE			**0**	**0**
BANKKONTO, DNB 1594.04.77112			**60 708**	**98 610**
SUM OMLØPSMIDLER			**70 410**	**99 073**
SUM EIENDELER			**464 534**	**520 266**
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
ANDELSKAPITAL			**700**	**700**
AKKUMULERT RESULTAT 1.1.			**-902 011**	**-889 925**
ÅRETS RESULTAT			**-10 506**	**-12 086**
AKKUMULERT RESULTAT 31.12.			**-912 517**	**-902 011**
SUM EGENKAPITAL			**-911 817**	**-901 311**
LANGSIKTIG GJELD				
PANTELÅN DNB Vannlekkasje	2.		**244 124**	**271 193**
PANTELÅN DNB Drift			**93 063**	**103 384**
PARTIALOBLIGASJONSINNSKUDD			**1 023 000**	**1 023 000**
SUM LANGSIKTIG GJELD			**1 360 187**	**1 397 577**
KORTSIKTIG GJELD:				
OFFENTLIG GJELD			**3 493**	**5 372**
KORTSIKTIG INNLÅN	2.		**0**	**0**
KREDITORER			**10 700**	**16 512**
PÅLØPTE RENTER			**1 971**	**2 116**
FORSKUDDSBETALT LEIE				**0**
SUM KORTSIKTIG GJELD			**16 164**	**24 000**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL			**464 534**	**520 266**

Oslo, 31.12.2024/28.01.2025

Viggo Hallgren
forretningsfører

Slawomir Zielinski

B/L MOTZFELDTSGT 12

Styrets beretning for 2024.

Styret i B/L Motzfeldtsgt 12 har bestått av følgende:

Styrets leder:	Slawomir Krzysztof Zielinski
Styremedlemmer:	Frederic Kristoffer Normann
	Karol Emil Normann
Varamedlemmer:	ingen varaperson.
Revisor:	Odd Bohlin Borgersen hos Simonsen & Co AS

Det har ikke vært noen endringer i styret i perioden.

-Borettslagets forretningsfører i 2024 har vært Hallgren & Hallgren AS v/Viggo Hallgren - tlf. 22 17 77 77.
-Borettslagets eiendom er forsikret i If. Polise nr SP 410610.5.1
-Vaktmestertjenesten er løpende utført av Slawomir Zielinski.

***

Aktivitet:
Det har ikke vært holdt konkrete styremøter, da det ikke har vært saker å ta opp. Det har kun vært mindre saker som er løst "i trappa".

Ingen andeler har blitt overdratt i løpet av året.

-Trappevask har blitt utført i egen regi. Det har vist seg at ingen utenforstående vil ta på seg oppdrag uten at det er 2 vask i måneden.
-Maling av fasade 1. etasje som ble utført i 2023 har holdt en stund, men tagging er nå kommet tilbake. Tilsvarende maling vil bli utført nå i 2025.
-Det er montert et lite tak utvendig over indre port, for å beskytte mot mulig nedfall snø og is.
-Utskifting av vinduer. Prosjektet er ikke aktivisert noe videre.
-Varmtvannsberederen fungerer fortsatt, men den er av eldre modell. Som tidligere innstiller styret på at man i borettslaget bør installere egen bereder i hver enkelt leilighet. Noe tilbud er ikke innhentet.
-Balkonger. Komiteen har ikke kommet med noen videre oppfølging.
-Behandling av Sak «Oppløsning av borettslag» er tenkt å fortsette.

Økonomi:
I 2024 har det vært bekostet minimalt vedlikehold, for å holde kostnadene nede. Betaling fra andelshaverne har blitt opprettholdt på jevnt nivå. De faste kostnadspostene har økt, særlig kommunale avgifter. Nedbetaling på lån i DNB skjer som forutsatt.
Oppfølging av lånet i DNB er fordelt på andelshaverne i forhold til leilighetenes størrelse. Det er håp om at renten muligens kan gå ned, slik at terminbeløpet kanskje kan minskes.

Diverse:

Arbeidsmiljø.	Arbeidsmiljøet anses for godt.
Fortsatt drift.	Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.
Miljø.	Driften av Motzfeldtsgt 12 er svært miljøvennlig. Ettersom borettslaget bruker elektrisk oppvarming, forurenser borettslaget ikke det ytre miljø.
Likestilling.	Styret består nå av 3 menn. Styret har utfra vurdering av borettslagets drift og størrelse ikke funnet det nødvendig å iverksette tiltak med hensyn til likestilling.

Oslo, 4. juni 2025

Slawomir Zielinski	Frederic Kristoffer Normann	Karol Emil Normann
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Brann- og redningsetaten

Oslo

Borettslaget Motzfeldtsgt 12

c/o Hallgren & Hallgren AS Brugata 11
0186 Oslo

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Dato:
	25/11816 - 4	Michelle Helen Silvana Aker Åström, 91652323	07.11.2025

Dere må lage en plan for å øke brannsikkerheten

Tilsynsrapport

Objekt:	Adresse:	Gnr/bnr:
	Motzfeldts gate 12	230/207

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn hos dere 6. november 2025. Under tilsynet fant vi 2 avvik.

Dere må sende oss en skriftlig tilbakemelding innen **7. mars 2026.**

Hva skal dere sende oss?

- En brannteknisk vurdering av bygget, samt en fremdriftsplan som beskriver hvordan og når avvikene skal rettes.
- En redegjørelse for det systematiske sikkerhetsarbeidet, som beskriver hvordan person- og brannsikkerheten ivaretas.

Tilbakemeldingen må dere merke med saksnummer 25/11816, og sende oss på e-post:
postmottak@bre.oslo.kommune.no
eller som brev til:

Brann- og redningsetaten
Østensjøveien 27
0601 OSLO

Dette betyr de ulike begrepene
Avvik: Krav etter brann- og eksplosjonsvernlovgivningen som ikke er oppfylt.

Kommentar: Her beskriver vi konkrete funn, og kommenterer hvilke konsekvenser dette får for brannsikkerheten hos dere.

Disse avvikene må dere rette:

Avvik nr. 1:
Eier har ikke sørget for og dokumentert at sikkerhetsnivået i hele byggverket er oppgradert slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggeregler.

Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging §§ 8 og 10.

Kommentar:
Under tilsynet ble det blant annet avdekket følgende mangler/svakheter ved brannsikkerheten:

- Mangelfull deteksjon/brannvarsling – Det er ikke installert heldekkende brannalarmlegg. Fellesarealer og leiligheter er utstyrt med enkeltstående røykvarslere.
- Svekkelser i form av åpninger og skader i etasjeskille mellom kjeller og overliggende etasje.
- Skille mellom kjeller og trapperom har ikke nødvendig brannmotstand.
- Dørene mellom loft og trapperom har ikke nødvendig brannmotstand.
- Eldre slokkemidler – Det var ikke tilstrekkelig slokkemidler i fellesarealer.
- Gjennomføringer i kjeller ikke tettet forskriftsmessig.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på at bygget er vurdert opp mot sikkerhetsnivået i BF 85 eller senere byggeregler (dokumentasjonsgrunnlag).

Disse funnene underbygger at dere ikke har foretatt en oppgradering av brannsikkerheten i byggverket i henhold til kravet i forskrift om brannforebygging § 8.

Kravet til oppgradering av byggverk er et såkalt funksjonskrav. Det innebærer at kravet angir en overordnet målsetting som skal nås. Denne målsettingen kan nås ved å følge de konkrete kravene i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF 85), ved bruk av analyse til å dokumentere at det samlede sikkerhetsnivået i BF 85 er oppfylt, eller ved en blandingsmodell der man bruker preaksepterte ytelser så langt de passer, og analyse på tiltak som avviker fra preaksepterte ytelser.

I en 1890-gård/eldre murgård vil det normalt ikke være mulig å følge de konkrete kravene i BF85, på grunn av svake etasjeskiller. Oppgraderingskravet tillater derfor såkalte tekniske bytter. Det vil si at ett sikkerhetstiltak kan byttes ut med et annet sikkerhetstiltak. For eksempel kan brannalarmanlegg og automatisk brannslokkeanlegg i noen tilfeller erstatte branncelleinndeling i en 1890-gård/eldre murgård. Det forutsettes imidlertid at det samlede sikkerhetsnivået blir minst like høyt som ved oppfyllelse av de preaksepterte ytelsene.

Dere som eiere kan velge å sammenligne byggverket med sikkerhetsnivået i byggereglene i BF85 eller senere, men dere må da forholde dere til det samlede sikkerhetsnivået innenfor én og samme forskrift.

De branntekniske manglene/svakhetene som ble avdekket under tilsynet, blant annet ikke fungerende branncellebegrensende bygningsdeler, svake etasjeskiller etc. i kombinasjon med mangelfull brannvarsling kan føre til svært rask brann- og røykspredning ved en eventuell brann. Det er derfor viktig å påbegynne arbeidet med oppgradering av brannsikkerheten straks. Oppgraderingen av brannsikkerheten kan gjøres ved at eier utarbeider en branntekniskvurdering av byggverket som sier noe om hvilke tiltak som må gjennomføres for å ivareta brannsikkerheten, samt at det utarbeides en handlingsplan med tidsfrister for gjennomføring av tiltakene.

Vi presiserer at de nevnte funnene, kun underbygger at bygården ikke er oppgradert. Det vil derfor ikke være tilstrekkelig å kun utbedre disse for å lukke avvikene.

Dersom dere ikke selv har kompetanse til å dokumentere brannsikkerheten ved tilstandsanalyse-/statusrapport, må dere sørge for at dette gjennomføres og at dokumentasjonen utarbeides av kvalifisert rådgiver.

Dere skal i neste tilbakemelding sende oss en kopi av den branntekniske tilstandsrapporten og en fremdriftsplan som viser når dere skal gjennomføre tiltakene.

Avvik nr. 2:
Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid.

Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.

Kommentar:
Under tilsynet ble det ikke vist dokumentasjon på at det var iverksatt et systematisk sikkerhetsarbeid. Det ble blant annet avdekket følgende mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet:

- Det manglet slokkeutstyr i fellesarealene og det er usikkert om hver leilighet har tilstrekkelig med røykvarsling og slokkemidler.
- Det var utført arbeid på branncellebegrensende konstruksjoner som ikke var tilfredsstillende utført med tanke på nødvendig brann- og røykmotstand.
- Det var lagring av brennbart materiale i rømningsveier og fellesarealer.
- Barnevogner/sykler etc. ble oppbevart i portrom.

Tilsynet avdekket videre at kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket ikke er overholdt. På bakgrunn av dette mener vi at det systematiske sikkerhetsarbeidet er utilstrekkelig.

Systematisk sikkerhetsarbeid er et fast system for å redusere risiko. I praksis har begrepet nesten samme betydning som internkontroll. Det systematiske sikkerhetsarbeidet skal sikre at byggverket blir kontrollert, vedlikeholdt og oppgradert slik at sannsynligheten for brann blir redusert, og slik at det blir minst mulig konsekvenser dersom brann skulle oppstå.

Forskrift om brannforebygging § 9 stiller krav til at dere skal fastsette *mål*, iverksette *planer* og *tiltak* for å sikre byggverket mot brann. Videre må dere iverksette:

- Rutiner som sikrer at kravene til brannsikkerheten som gjelder for byggverket blir overholdt.
- Rutiner som sikrer at mangler ved brannsikkerheten blir avdekket, rettet opp og forebygget (herunder et velfungerende avviksbehandlingssystem).
- Rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet (internrevisjon/internevaluering)

Det systematiske sikkerhetsarbeidet må sees i sammenheng med oppgradering av byggverket og gjennomføring av tiltak. Det vil normalt være den branntekniske vurderingen som sier noe om hvilke tiltak som må gjennomføres. Dere må på bakgrunn av kommende branntekniske vurdering, vurdere hvilke rutiner og tiltak som sikrer at branntekniske bygningsdeler installasjoner og utstyr blir kontrollert, vedlikeholdt og oppgradert i fremtiden.

Det er imidlertid viktig at det iverksettes rutiner som sikrer at risikoen i byggverket holdes på et så lavt nivå som mulig, frem til og under selve rehabiliteringsarbeidet. Dette kan gjøres ved iverksettelse av rutiner som eksempelvis hindrer unødvendig risiko for brann, sikre at beboerne har tilstrekkelig brannvarsling til enhver tid og at rømningsveier opprettholder sin funksjon, herunder at det ikke plasseres gjenstander/byggematerialer i rømningsveier, samt at eventuelle hindringer fjernes.

Dere skal i neste tilbakemelding sende oss en redegjørelse for det systematiske sikkerhetsarbeidet, som beskriver hvordan person- og brannsikkerheten ivaretas.

Oppsummering av tilsynet
Tilsynet ble gjennomført med sønn av styreleder i gården og alle fellesarealer ble befart. Det ble informert om videre saksgang.

Tilsynet er gjennomført ved gjennomgang av branndokumentasjon og stikkprøver i bygget, for å kontrollere at det er samsvar mellom dokumentasjonen og de faktiske forholdene.

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke har gjort en fullstendig brannteknisk gjennomgang av bygget, og har med det ikke sjekket alle forhold som kan ha betydning for brannsikkerheten.

Disse var til stede ved tilsynet
Frederic Kristoffer Normann representerte eier
Michelle Åstrøm representerte Brann- og redningsetaten

Har dere spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 91652323 eller e-post postmottak@bre.oslo.kommune.no.

Anvendt regelverk

- Eiers og brukers plikt til brannsikring av bygg fremgår av brann- og eksplosjonsvernloven § 6, og forskrift om brannforebygging kapittel 2 og 3.
- Tilsynet er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 13, forskrift om brannforebygging § 18.
- Vi skal avgi en skriftlig rapport, til den som er ansvarlig for tilsynsobjektet, om resultatet av kontrollen. Etter tilsyn i virksomhet hvor det er krav om verneombud skal hovedverneombud ha kopi av rapporten. Dette i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 36.
- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.

Med vennlig hilsen

Maria Langtjernet Velten
teamleder

Michelle Helen Silvana Aker Åström
spesialkonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Mottakere:
Borettslaget Motzfeldtsgt 12 c/o Hallgren & Hallgren AS Brugata 11 0186 Oslo

B/L MOTZFELDTSGT 12

org. nr. 959 312 680

NOTER FOR 2024.

Regnskapsprinsipper.
Årsregnskapet er satt opp i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små borettslag.
Omløpsmidler er vurdert til pålydende og gjeld er balanseført til nominell verdi.

Note nr		2024.	2023.	2022.	2021.
1.	BYGNINGSMESSIG VEDLIKEHOLD				
	Elektriske arbeider	390			0
	Låser , nøkler, etc.	1 724	651	376	0
	Rør og avløp			0	9 834
	Mindre oppgraderinger	9 505	10 499	860	499
	Planter		780	672	0
	Bakgård maling			7 978	0
	Fuktfjerning i kjeller		4 523	0	0
	Istapp-bøter og brannvesen	5 000		0	1 000
	Avskrivning eiendommen			0	17 328
	Skader, egenandel, etc.	0	0	0	0
	Sum	16 619	16 453	9 886	28 661
2.	AVSKRIVNINGER				
	Avskrivninger bokføres i takt med avdrag på lån.	27 069	26 649	27 989	48 000
	Sum	27 069	26 649	27 989	48 000
3.	HONORAR REVISOR				
	Honorar til revisor er ikke kostnadsført denne periode.				

VEDTEKTER

for Borettslaget Motzfeldtsgt. 12

vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.11.90

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

Borettslaget Motzfeldtsgt. 12 med forretningskontor i Oslo er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve og utbedre :

Motzfeldtsgt. 12, gnr. 230, bnr. 207

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har borettslaget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 2. Andeler - ansvar.

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseierne.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Fysiske personer kan bare eie en andel hver.

Andre enn ektefeller eller personer som minst 2 år har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til person som styret godkjenner. Enhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av lagets vedtekter og andelsbevis.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, §§ 15 og 16, jfr. dog vedtektenes § 6.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskuddet, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknad om godkjenning eller en annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført.

I meldingen om overføring av andel, skal oppgis prisvilkår. Meldingen kan ikke trekkes tilbake med mindre forkjøpsretten ikke gjøres gjeldende innen utløpet av fristen. Blir andel overført på gunstigere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen eller blir andelen overført senere enn fire måneder etter at meldingen er mottatt, skal melding sendes og forkjøpsrett kan brukes innen ny frist som nevnt i forrige punktum. Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overføring til personer som nevnt i § 16 tredje ledd og heller ikke ved slikt bytte av boliger som der nevnt. Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel som eies midlertidig av andelseier som nevnt i § 13, tredje ledd.

Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves før en måned etter løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er brukt.

Løsningsrett eller forkjøpsrett til andeler kan ikke bestemmes i vedtektene eller rettsgyldig avtales med noen utover det som følger av denne paragraf.

I meldingen fra styret skal opplyses om grunnen til avslaget og om at dette er endelig, dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til laget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

En erverver av en andel har først rett til å få leie den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

§ 6. Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Borettslagets styre skal dra omsorg for at andelseierne i borettslaget etter reglene i annet ledd får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 30 dager, jfr. § 5, fjerde ledd. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5, tredje ledd.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseiere. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andel etter reglene i første og annet ledd.

Dersom en andel blir stilt til rådighet etter tredje ledd og ingen andelseier ønsker å overta andelen, skal andelen omsettes av styret.

§ 7. Styret.

Laget skal ha et styre som består av en formann, 2 medlemmer, hvorav én skal velges til varaformann, og to varamenn. Funksjonstiden for formannen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår.

Generalforsamlingen velger selv styremedlemmer og varamenn. Formannen velges ved særskilt valg.

§ 8. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket, fatte vedtak om:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten. Dette gjelder ikke utbedringsarbeider som ligger til grunn for selve borettslagsopprettelsen.

2. Gjennomføre de tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, tredje ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige husleier.

§ 9. Firmategning.

Formannen (varaformannen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen mai måneds utgang.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som minst skal være tre dager.

Fremleieboere har møte- og talerett på generalforsamlingen, jfr. Borettslovens § 57.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Hvor flere eier en andel i fellesskap, jfr. § 13, siste ledd, skal disse likevel bare ha en stemme tilsammen.

§ 11 . Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret; og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamenn, jfr. vedtektene § 7.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12. Møteledelse og avstemning.

Generalforsamlingen skal ledes av formannen i styret eller den generalforsamlingen utpeker.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 og 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans sted.

§ 14. Leiekontrakt.

En andelseier har rett og plikt til å leie bolig i lagets bygg. Leierett kan bare erverves av andelseier som har betalt sin andel og det borettsinnskudd som blir fastsatt. Andelseierne kan pålegges å deponere sin andel og sitt borettsbevis hos lagets styre som sikkerhet for at de oppfyller sine forpliktelser overfor laget, f.eks. i form av ubetalt leie eller andre avgifter og utgifter til oppussing av boligen.

Når vedkommende bolig er ferdig til innflytting, får en andelseier som har betalt det stipulerte borettsinnskudd utlevert husleiekontrakt, som skal være utstedt i 2 eksemplarer.

Laget kan bare si opp leiekontrakten med 1 måneds varsel dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig misligholdelse av leiekontrakten, husleieloven, vanlige husordensregler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Leiekontrakten faller bort når leieren opphører å være eier av vedkommende andel.

Når laget sier opp eller hever kontrakten, kan det pålegge andelseieren innen 14 dager etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret.

Pålegget om å overdra kontrakten skal gis skriftlig og inneholde opplysning om de rettigheter laget har etter Lov om borettslag av 4.februar 1960 dersom pålegget ikke etterkommes.

§ 15. Endringer av vedtektene og stiftelsesvilkårene.

Endringer av vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 16. Stiftelse og Foretaksregistrering.

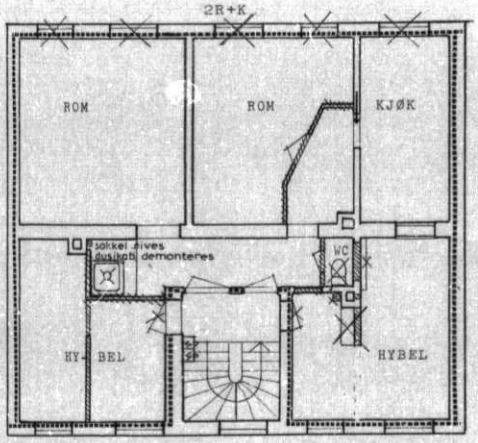
Borettslaget skal dekke utgiftene, begrenset til kr. 10.000,-, ved stiftelse av borettslaget.

§ 17. Forholdet til borettsloven.

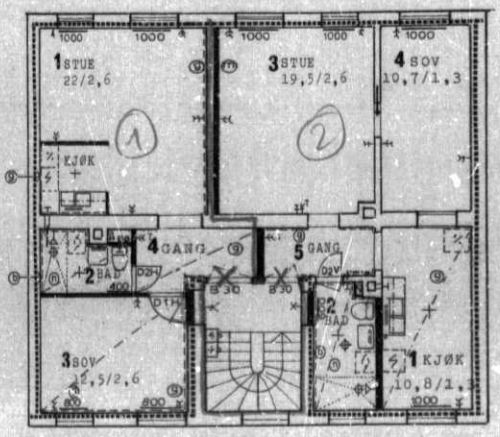
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i loven om borettslag av 4. februar 1960, med senere endringer.

Oslo, den 18.11.90

EKSISTERENDE PLAN



NY PLAN



1=50m²
2=60m²

2R+K (46 m2)
A2 V

2R+K (58 m2)
A2 H

TEGNFORKLARING

EKSIST. PLAN
- Rivingav utstyrinnredning o.l
- Riving av vegg
- eksist. dør
- Foring+karm på en side beholdes, karm motsatt side rives.

BYGN.MESSIGE ARBEIDER
- Ny vegg
- Tilleggsisol. eksist. vegg.
- Baderomspanel
- Gipsplater på vegg.
- Utlektning
- Gipsplate i himling.
- Nedforet himling.
- Ny dør
- Åpning av eksist. dør.
- Eksist. dørblad beholdes
- Tjenkledning av dørhpning
- Innkassing av rør og kanaler

INNREDNING
- Ny oppvaskbenk
- Nytt overskap
- Nytt gryteskap, o.l.
- Plassering komfyr, kjøleskap
- Gard.skap
- Eksist. innredn. beholdes.

VENTILASJON
- Regulerbar ventil
- Vertikal kanal
- Horisontal kanal

DIVERSE
- Delil.skillende vegg
- Forslag til innredning

RØRLEGGERARBEIDER
- Soil
- Vannledning
- Nytt sluk
- Dusj
- Servant
- Wc
- Badekar
- Plassering vaskemaskin

ELEKTRIKERARBEIDER
- Sikringsskap
- Dobbelt stikkontakt.
- Dobbelt stikkontakt v/tak m/bryter.
- Lampepunkt i tak
- Lampepunkt på vegg
- 1000w Panelovn
- Eksist. panelovn beholdes
- Lampe i tranperom

3

Ingn. 1.3.84 rev.

UTBEDRING AV **MOTZFELDTS GATE 12**

EKSISTERENDE OG NY PLAN ETG. 2 MÅL 1:100

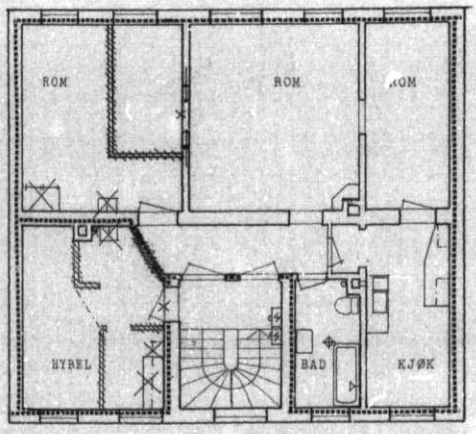
Byggherre: Oslo Byfornyelses A/S

arkitekt : Anders Krog ark.mnal - Skjoldveien 25 - Oslo 8 tlf 73 59 17

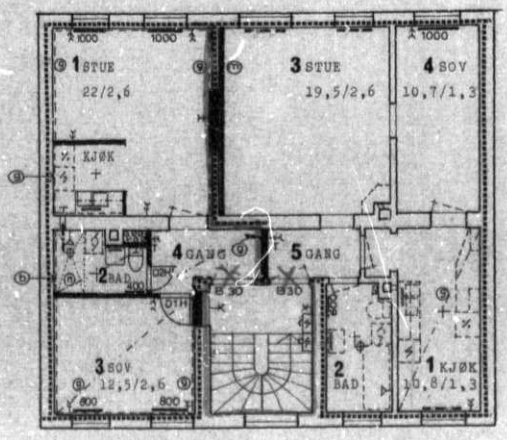
tegn. hr 12.22

EKSISTERENDE PLAN

3 R+K



NY PLAN



2R+K (46 m2)

A3 V

2R+K (58 m2)

A3 H

TEGNFORKLARING

EKSIST. PLAN

- Riving av utstyrsinnredning o.l
- Riving av vegg
- eksist. dør
- Foring+karm på en side beholdes, karm motsatt side rives.

BYGN.MESSIGE ARBEIDER

- Ny vegg
- Tilleggsisol. eksist. vegg.
- Baderomspanel
- Gipsplater på vegg.
- Utlekting
- Gipsplate i himling.
- Nedforet himling.
- Ny dør
- Åpning av eksist. dør.
- Eksist. dørblad beholdes
- Tjenkledning av døråpning
- Innkassing av rør og kanaler

INNREDNING

- Ny oppvaskbenk
- Nytt overskap
- Nytt grytetskap, o.l.
- Plassering komfyr, kjøleskap
- Gard.skap
- Eksist. innredn. beholdes.

VENTILASJON

- Regulerbar ventil
- Vertikal kanal
- Horisontal kanal

DIVERSE

- Ødl.skillende vegg
- Forslag til innredning

RØRLEGGERARBEIDER

- Soil
- Vannledning
- Nytt sluk
- Dusj
- Servant
- Wc
- Badekar
- Plassering vaskemaskin

ELEKTRIKERARBEIDER

- Sikringsskap
- Dobbelt stikkontakt.
- Dobbelt stikkontakt v/tak m/bryter.
- Lampepunkt i tak
- Lampepunkt på vegg
- 1000w Panelovn
- Eksist. panelovn beholdes
- Lampe i trappero

4

tegn. 1.3.84 rev.

UTBEDRING AV **MOTZFELDTS GATE 12**

EKSISTERENDE OG NY PLAN 3. ETG. Mål 1:100

byggherre: Oslo Byfornyelsen A/S

arkitekt: Anders Krog ark.mnal - Skjoldaveien 25 - Oslo 8 tlf 23 59 17

tegn. nr **12.23**

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB/BYGN	Sammensl. leil., innredn. bad og WC mm				JOUR.NR.	84/101898
ADRESSE	Motzfeldts gate 12				GNR./BNR.	230/0207
BYGGHERRE	Oslo Byfornyelse A/S				BYGN.ENH.NR	80586434
SAKENS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	
STATUS		06.02.85	26.04.85		27.01.88	

Som svar på tlf.henv. skriver byggherren 24.11.87 at arb. er ferdige for snart 2 år siden. De ber om ferdigattest.
I melding 29.01.88 etter ferd.besikt. angis en rekke mangler. Bl.a. påpekes at dør fra trtapperom til forretning skal være A-60S.
Det påtales at arb. er utført uten varsel om kontroll og at leil. har vært ferdig og bebodd i lang til uten at bygn.kontr. er varslet.
01.06.88 ber byggh. v/advokat om utsettelse med retting av mangler, i det man har under utarb. ny plan for loft og næringslokale.
Søknaden imøtekommes med ny frist 01.10.88.
Deretter intet mer i saken.

Ved nærmere undersøkelse finner vi et nytt brev i saken fra advokaten. Imidlertid ligger dette brevet i mappen for ny sak, jnr. 89/101465, som gjelder bruksendring fra forretning til leilighet.
I den saken ligger videre søknad om at meldingen annuleres og forretn.lokalet beholdes.

Det antas at den nye saken, jnr. 89/101465, erstatter vår sak, og det gis flg. konklusjon:

Saken henlegges uten ferdigattest.

27.11.92

Jan Otto Strøm

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	VANNAVGIFT		BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.						

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDL. (FASE 1)		FERDIGBEHANDLING (FASE 2)	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			27.11.92	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES OG SENDES FILMARKIV	27.11.92		8/12-92	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Notsfeldts gate 12	Journalnr.	84/1393
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing leiligheter, innredn. bad og WC m.m.	Innlevert	11.5.84
Byggherre	Oslo Fyfornyyelse A/S, Nedre gate 8, 0555 Oslo 5		
Anmelder	Ark. Anders Krog, Skjoldveien 25, 0881 Oslo 8.		

LT/EH

Oslo, den 6. februar 1985

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

Bygningskontrollen vil beklage at det har gått såvidt lang tid før saken er blitt behandlet.

Approbasjonen omfatter rehabilitering med sammenslåing av leiligheter med innredning av baderom.

Boligformidlingsnemnda har den 12.6.84 godkjent leilighets-sammenslåingen.

Boligetatens utbyggingsavdeling har den 11.7.84 anbefalt de anmeldte planløsninger godkjent.

Dører merket rød X utføres brannherdig minst B 30.

Dører til kjeller og loft skal være nye B 30 S dører.

Trapperom utføres som egne brannceller, B 60 og ventilasjon og belysning skal tilfredsstille byggeforskriftene, kap. 55:5225 og :5226.

Trappeløp av tre kles på undersiden med tennvernende kledning, A 20.

Etasjeskillere skal utbedres i klasse minst B 30.

Nye lettvegger og himlinger av treverk skal ha tennvernende kledning, minst A 10.

Lager/bodarealer i kjeller skal kunne ventileres i henhold til byggeforskriftenes kap. 55: 632.

Boder på loft skal bestå av netting på spikerslag av tre eller utføres på annen måte brannteknisk sett (tennv. kledn.).

Dør fra trapperom til forretning skal utføres i klasse A 60 S.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og avløps-verket.

Ventilasjon skal anordnes i henhold til gjeldende forskrifter.

Vedrørende utomhusplanen har park- og idrettsvesenet den 23.7.84 uttalt seg slik vedlagte gjenpart viser.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Motzfeldts gate 12	84/1898	1-2-3-4-5-6-7-

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

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B¹ Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sv. B 17 B

Sven Sandberg
Avd. arkitekt

Liv Trengereid.

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

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletsgate 19XII • 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

kr 950 000,-

Meldt GAB N.M.

Sammenslåing leil. innr. bad og w.c. m.m.

Arbeidssted	Matr. nr.	Snr.
Motzfeldts gate 12		84/1898

Byggherre	Ansvarshavende
Oslo Byfornyelse A/S Nedre gate 8 0551 OSLO 5	Ing. Rolv Thorstensen Carl Grøndahls vei 16 0871 OSLO 8

AH/tfn
Dato 29.jan.1988

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.6.88. Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Dør fra trapperom til forretning skal utføres i klasse A-60S (Nyinnsatt dør tilfredsstiller kun B-30).
2. Trappeløp av tre må kles på undersiden med tennvernende kledning min. A-20, evt. bruk av brannhemmende maling må attesteres av autorisert malermester.
3. Kjellerhimling må utbedres til min. B-30, konfr. approbasjonen.
4. Kjeller må ventileres forskriftsmessig.
5. Kjellerdør må justeres slik at den blir selvlukkende.
6. Ventilasjonsanlegget må anmeldes som eges sak. Beboer i 4.etg. klager over matlukt. Nærmere redegjørelse imøtesees.
7. Dør til bod i trappeoppg. loft må utbedres til B-30S (eller skiftes til B-30, j.fr. approbasjonen). Kravet omfatter også w.c. i kjeller når denne evt. omgjøres til bod.
8. Bygningskontrollen frafaller kravet til bodvegger loft skal utføres med netting, evt. kles med tennvernende kledning, så lenge man ikke har foretatt utbedringsarb.
9. Taklekkasje må tettes.
10. Det påtales at det under arbeidets gang ikke er varslet for påbudte kontroller. Kontrollen har derved ikke blitt utøvet.

    Det påtales videre at arbeidet har vært utført og leil. bebodd i lang tid uten at bygningskontrollen er varslet.

Gjenpart:
Brl. Motzfeldtsgt. 12
v/Ellisiv Garry.

Helge Schjærve.
v/Bjørn Sannes

For bygningssjefen

Overingenier
Jan O. Davidsen

NB. Er utbruksmeldelse oppmeldt og O.K 2/2-88 DA

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

Skj CB 5000 Avdeling

4 etg
3 "
2 "
1 "

sammenføjning
1 bad
sammenføj + 2 bad

§36760
· kr760
" 2280

kr 3800

Gjenpart av nabovarsel

vedlegges byggemelding

Avsender:
Anders Krog Ark. MNAL
Skjoldveien 25
Oslo 8

Oslo, den 25.04.84

Til Oslo bygningskontroll,
Herslebsgt. 19,
Oslo 5

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsvedtekt for Oslo er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidets art	Bygningens art
Motzfeldts gate 12	Utbedring	Boliger + næring

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo, varsles De herved om at undertegnede d. d. har innleveri byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen. Ekspedisjonstid kl. 10–14, lørdager stengt. Evt. bemerkn. (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Herslebsgt. 19XII, Oslo 5, innen 14 dager (fra poststempelets dato).

For nybygg gjelder:

Forslag til bygningens beliggenhet er vist på situasjonsplanen. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel beliggenheten kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Når en bygnings sokkelhøyde ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal byggemeldingen omfatte forslag til slik høyde. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel høydene kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Hvis søknaden er betinget av dispensasjon i h.h.t. bygningslovens §§ 7 og 8 fra f.eks. reguleringsplan, midlertidige reguleringbestemmelser, gjeldende avstandsbestemmelser (vei, nabo), skal dette anføres her:

Byggemelder

Gjelder nabovarselet bygge- eller rivningsarbeide i strøk med bygninger, gavl i gavl, plikter eier av naboeiendom å forvisse seg om at hans bygning er i slik stand at fare for person eller eiendom ikke kan oppstå, når bygge- eller rivningsarbeidet ellers utføres på en forsvarlig måte. I tvilstilfelle må eieren la sin bygning undersøke av teknisk konsulent og eventuelt gå til istandsettelse. Kfr. bygningslovens § 89.

Til byggemelder:
Ved å oppgi de på situasjonskartet anførte naboeiendommers matr.nr. vil Boliginstituttet for Oslo, Kristian Augustgt. 12 II, tlf. 20 19 53 kunne opplyse om naboens navn og adresse.

A-8 6000. ANDVORD.

KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved rek.sending eller ved personlig underskrift

NABOOPPGAVE	POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING		PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTAT VARSEL	
G.nr., b.nr., p.nr., eller bymatr.nr. og gate	Naboens eller gjenboerens navn og postadresse (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets rek.nr.	Nabovarsel motatt dato	Egenhendig underskrift av nabo og gjenboer
230/367+368	Stensballes Forlag v/Reenskaug Urtegt. 20 Oslo 1	376		
230/208	Jan Terje Eliassen m.fl. Skogvn. 8 1410 Kolbotn	377		
230/210	Gårdsselskapet Av 1873 A/S v/Olaf Alstad, Urtegt 26 Oslo 1	375		

Det attesteres at det d. d. er innlevert rek.sending til ovennevnte adressater.
Samlet antall sendinger:

sign.

OSLO 26.04.84 OSLO

Det gjøres merksam på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Sendes
Boligetatens utbyggingsavd.
(Saneringssjefen)
Sun.

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Motzfeldts gate 12	Journalnr.	84/1898
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing leiligheter, innr. bad og w.c. m.m.	Innlevert	11.5.84
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0555 Oslo 5.		
Anmelder	Ark. Anders Krog, Skjoldveien 25, 0881 Oslo 8.		

29 MAI 1984

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16-07-1984

0712B/AK/ak

MOTZFELDTS GATE 12
SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER, INNREDNING BAD WC, mm.

BYGNINGSKONTROLLENS EKSPEDISJON AV 29.05.84.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Eiendommen ligger i det prioriterte byfornyelsesområde URTE/MOTZ.

Planløsningene tilfredsstiller de kommunale krav til minstestandard ved utbedring (30-års standarden).

Byggemeldingen anbefales godkjent.

Oslo 11.07.84.
Boligetatens utbyggingsavdeling

E. Kruse-Jensen
avdelingssjef

Anne Kindt

Skj. B 14 Andvord

Gnr. 230 Bnr. 0207

Motzfeldts gate 12

Jnr. 84/101898

Sammensl. leiligheter, innredn. bad og WC mm

Bygn.enh.nr. 80586434

Jr. No. 260
75

B&P Nr. 325/75. C Nr. 1185–1221/75.

STADSINGENIØREN
614. 75
KRISTIANIA

Undertegnede Murmester Jørn Andersen agter at opføre et 4 Etages Baaningshus No 12 i Wolfeldts-Gade Tøienløkken

Indeholdende 18 Fag Kakkelovnsvarmelse og 8 Kjøkkener – 19½ Alen lang 17 Alen Bred og 22 Alen høi fra Sokkelen til overkant af Gesimsen; tillige en Bryggebygning 8 Alen lang 5½ høi 6½ Alen Bred, indeholdende et Bryggerum i Kjelderetagen og Redskabsrum ovenpaa samt 4 Privetter 6½ Alen lange 3½ Høie og 2½ Alen Brede efter vedlagte Tegninger

Kristiania den 30 ~~Septembr~~ November 1875. Ærbødigst

Jørn Andersen

Anbefales til Approbation, overensstemmende den ordne Sundhedscommissions Bestemmelser at Privetterne kommer til ligge over 6 Alen fra Bygningen.

Chr. 1/12 75 Reenchow
constr.

Intet at bemærke

Chr. 1/12 75 Pihl

Overensstemmende Stadsingeniørens og Bygnings-Commissionens Afgjørelse af Dags. Lov af 6te Juni 1858, §§ 6, 7 og 8 paabud. Bestemmelser.

Christiania, 3/12 75. Pihl

Høideforholdet af Mottfeldtgadens Midtlinje forbi
handlede Grund bestemmes ved den rette Linje
der tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt
Vestvoldgadens Nordside til dens Skjæringspunkt
med Heimdalsgadens Sydside, førstnævnte Punkt
beliggende paa Cöten 19,0, sidstnævnte beliggende paa
Cöten 21,0. Cötetallene ere angivne efter Retail
Kartet over Byen. Sporets vil langs Grundens
Kommer at ligge indtil 6 Tommer høiere end
ovenfor bestemte Midtlinje. Bygningen
Grunden maa forsynes med de i Loven p
ne Render, der maa gives et Fald til Ri
i Vestvoldgaden af mindst een Fod paa hver
Kjeldergulvene maa overalt ligge mindst
12 Tommer over Kjældervenderens Overkant.
Afslag for Bygge tilstedes ikke.

Kristiania d 7de Decbr 1875

O. Ch. Hansen

Retten at bemærke.

8/12 1875

Egen Hand

Appellanten under Tonedriftning af, at Arbeidet udføres
i indeværende Aar. Stadsingeniørens Vedtegning bliver
at meddele Anmelderen til Efterretning.

Kania, 8/12 75. Chr Bull

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

ThyssenKrupp Monolift AS
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

Dato: 15 MARS 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200613874-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Åsne Brattåker Håheim | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MOTZFELDTS GATE 12	Eiendom:	230/207
Tiltakshaver:	Janina Zielinka	Adresse:	Motzfeldts gate 12, 0187 OSLO
Søker:	ThyssenKrupp Monolift AS	Adresse:	Postboks 6877 Rodeløkka, 0504 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner- trappeheis

FERDIGATTEST - MOTZFELDTS GATE 12

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert 26.02.2007.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Dag Haraldsen
for avdelingsenhetsleder

Åsne Brattåker Håheim
saksbehandler

Kopi til: Janina Zielinka, Motzfeldts gate 12, 0187 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

THYSSENKRUPP ENCASA AS
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201416419-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jetmir Sabani	Dato: 22.05.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	MOTZFELDTS GATE 12	Eiendom:	230/207/0/0
Tiltakshaver:	Janina Zielinska	Adresse:	Motzfeldts gate 12, 0187 OSLO
Søker:	THYSSENKRUPP ENCASA AS	Adresse:	Postboks 6877 Rodeløkka, 0504 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - MOTZFELDTS GATE 12

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 20.05.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

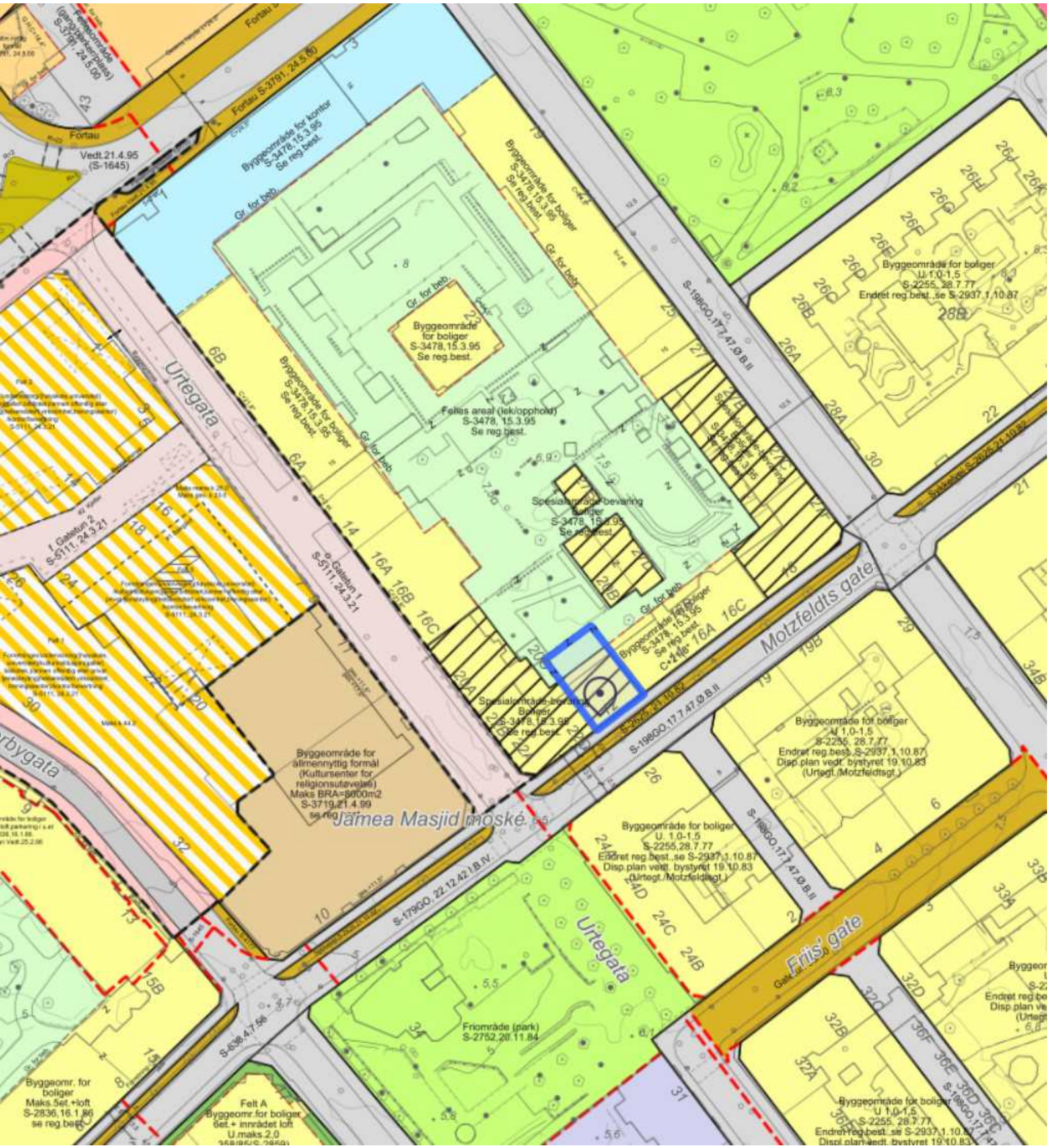
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.05.2015 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til: Janina Zielinska, Motzfeldts gate 12, 0187 OSLO


Fortau S-3791, 24.5.00
Vedt.21.4.95
(S-1645)
Byggeområde for kontor
S-3478,15.3.95
Se reg.best.
Gr. for beb.
Byggeområde for boliger
S-3478,15.3.95
Se reg.best.
Felles areal (lek/opphold)
S-3478, 15.3.95
Se reg.best.
Spesialområde bevaring
Boliger
S-3478, 15.3.95
Se reg.best.
Urtegata
Gatetun 1
S-5111,24.3.21
Motzfeldts gate
S-1980O,17.47.Ø.B.II
Byggeområde for boliger
U.1.0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. se S-2937,1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 19.10.83
(Urtegt./Motzfeldtsgt.)
Byggeområde for allmennyttig formål
(Kultursenter for religionsutøvelse)
Maks BRA=8000m2
S-3719,21.4.99
se reg.best.
Jamea Masjid moské
S-179GO, 22.12.42 I.B.IV.
Friområde (park)
S-2752,28.11.84
Friis' gate
S-638,4.7.56
Byggeområde for boliger
U.1.0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. se S-2937,1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 19.10.83
(Urtegt./Motzfeldtsgt.)
Byggeomr. for boliger
Maks.5et.+loft
S-2836,16.1.86
se reg.best.
Felt A
Byggeomr.for boliger
6et.+ innrådet loft
U.maks.2,0

Oslo

S-3478

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Rudolf Nilsens plass, kvartalet G og H, som omreguleres til bolig, næring og fellesområde.

Vedtaksdato: 15.03.1995

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 197600024

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER for Rudolf Nilsens plass området, kvartalene G og H.

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- spesialområde bevaring (bolig)
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for kontor
- Byggeområde for kontor/industri
- Fellesområde for lek/opphold
- Offentlig trafikkområde vei
- Offentlig trafikkområde fortau

§ 3. Bebyggelsen skal følge eksisterende kvartalsstruktur som sammenhengende karrè hvor ikke annet er bestemt.
Bebyggelsen skal plasseres i reguleringsgrense mot gate og innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse. Mindre avvik fra indre grenser for bebyggelse kan tillates hvis det oppnås gode løsninger for bebyggelsen.
Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge utomhusplan for fellesarealet. Tilliggende fellesareal skal være opparbeidet før ferdigtillatelse gis.

§ 4. Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste etasjetall og gesimshøyder. Mot gate skal overetasjer trekkes tilbake og plasseres bakenfor en vinkel på 45 grader fra hovedgesims. Mot gate i kvartal G skal det være saltak.

§ 5. Maks fasadebredde mot gate uten oppdeling/variasjon i detaljering og materialbruk skal være ca 30 m.
Fra sammenhengende fasade skal det anordnes minst ett portrom til gårdsrom for gangatkomst.

§ 6. Innenfor planområdet tillates bebyggelsens 1.etasje mot gate innredet for forretning eller kontor.

§ 7. Det skal være en offentlig eller privat barnehage på inntil 440 m2 i bebyggelsens 1.etasje mot Heimdalsgata og inntil 800 m2 uteareal i gårdsrom, eventuelt kan barnehagen legges i den nye bakgårdsbebyggelsen. Barnehagens uteareal skal være åpen for kvartalets barn til lek utenom barnehagens vanlige åpningstid.
Dersom igangsettelse av barnehagen ikke er i orden innen ferdigstillelsen av bebyggelsen, kan lokalene i en mellomperiode benyttes tilsvarende resten av bebyggelse, til bolig, kontor eller forretning. Likeledes kan i denne perioden barnehagens uteareal benyttes som del av fellesområdet.

§ 8. Innenfor spesialområde bevaring tillates bygningene ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.
Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare eller virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.
Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, skal dette tilpasses den tilstøtende bevaringsverdige bebyggelse og nærmeste omgivelser med hensyn til bygningens dimensjon, gesimshøyde, etasjetall, materialbruk, bygningsmessige detaljer og fargesetting.
Alt søknads- eller meldepliktig arbeid skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 9. Parkering skal anordnes i underjordiske parkeringsanlegg. Minimum parkeringsdekning skal være etter gjeldende parkeringsnormer. For boliger tillates imidlertid en dekning på inntil 1 plass pr leilighet.
Eventuelle overskytende plasser skal forbeholdes boligene i kvartalet.
Urtegata 14, 16, 18 og Heimdalsgata 25, 27 skal ha rett til felles atkomst under terreng som vist med piler på planen frem til egen eiendom. Denne rettighet må tinglyses før det gis byggetillatelse for parkeringsanlegget.
Parkeringsanlegget skal jordoverdekkes med minst 1,0 m for å gi grunnlag for grøntanlegg.

§ 10. Fellesområdet skal være felles for alle boligeiendommene i kvartalet. Næringsdelen tillates ikke bruk av fellesområdet.
Fellesområdet kan opparbeides trinnvis. I en mellomperiode så lenge næringen og institusjonen er i

kvartalet, kan en begrenset del av fellesarealet som berører de aktuelle eiendommene, opparbeides slik at det kan etableres sammenheng i bakgården, mellom den nordre og den søndre del.

§ 11. Ved nybygging og restaurering som har form av hovedombygging skal Miljøverndepartementets retningslinjer for innendørs veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kap 52 tilfredsstilles. For nybygg skal alle leilighetene være gjennomgående. Detaljerte støyberegninger og støybeskyttelsestiltak skal være ferdig samtidig med utbygging/ombygging.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19 XII * 68 30 40

Rivningstillatelse.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Notarelida gate 12 bakbygning	Journalnr.	86/112
Arbeidets og bygningens art	Riving av uthus	Innlevert	14.1.86
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0551 OSLO 5		
Anmelder	Ark. Anders Krog, Skjoldvn. 25, 0881 OSLO 8		
Ansvarshavende	H. Løvstad & Sønner Gårdnedrivnin, Nordregt. 9, 0551 OSLO 5		

Melding om rivning på ovennevnte eiendom approberes.

Rivningsarbeidet tillates igangsatt på betingelse av at gjeldende regler for rivning av bygninger følges, og på følgende vilkår:

Før arbeidet påbegynnes må følgende etater varsles på nytt:

Elektrisitetsverket
Gassverket
Telefonanlegget
Trafikkpolitiet
Det må videre påsees at plugging av ledninger for vann og kloakk er utført av autorisert rørlegger.

Oslo bygningskontroll, den 22 januar 1986

Sjefingeniør.
Svein Oddby

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19 – *115060

Ferdigattest
(for rivning)

Riving av uthus

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Motzfeldts gate 12, bakbygn.		86/112

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

Ansvarshavende

H. Løvstad & Sønner Gårdnedrivning
Nordre gate 9

0551 OSLO 5

THE/tfn
Dato 5.okt.1987

Det attesteres at rivningsarbeidet er utført.

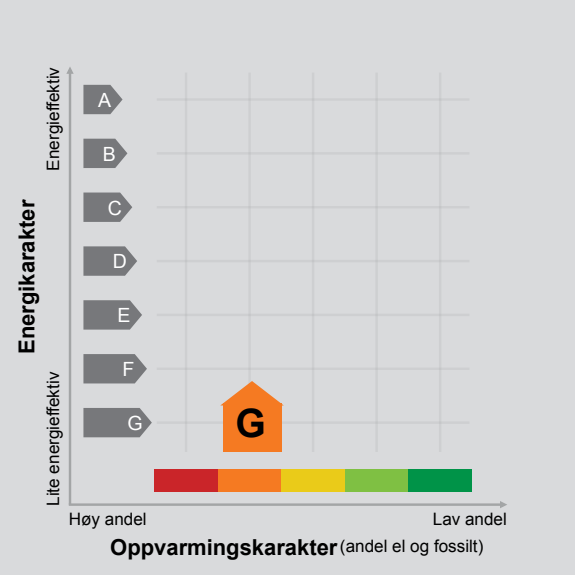
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Skj. C-17. 4000. ANDVORD.

ENERGIATTEST

Adresse	Motzfeldts gate 12
Postnummer	0187
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	207
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80586434
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-236082
Dato	15.12.2025



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 10 059 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 728 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm^3 gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	250 liter ved

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	1880
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Montering tetningslister

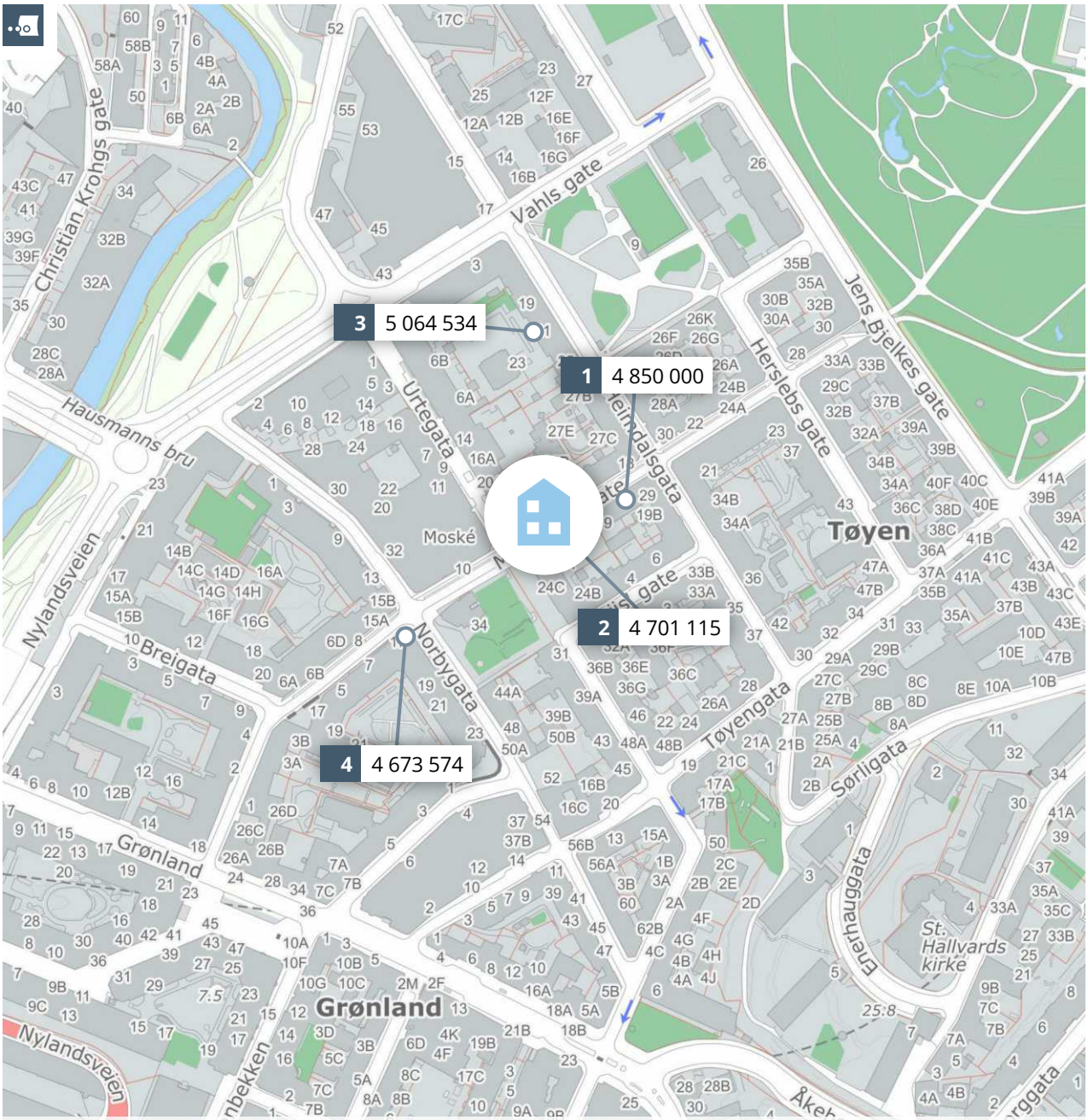
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.



Meglers verdivurdering

MOTZFELDTS GATE 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 10.01.2026

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: Nils Trongaard.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Motzfeldts gate 12, 0187 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1875

GNR 230 BNR 207 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GRØNLAND RODE 4

Verdivurdert til

4 300 000

54 927	4 354 927	76 316
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1875

Fellesutgifter	3 507
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Motzfeldts gate 19 B 55 m² 1892 2. etg 1 sov				14.11.2025	4 990 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**88 182**
2	Urtegata 26 50 m² 1990 4. etg 1 sov				14.04.2025	4 600 000	**4 600 000**	101 115	4 701 115	**94 022**
3	Heimdalsgata 21 50 m² 2003 3. etg 1 sov				18.08.2025	4 990 000	**4 990 000**	74 534	5 064 534	**101 291**
4	Norbygata 17 55 m² 1989 4. etg 1 sov				10.11.2025	4 600 000	**4 550 000**	123 574	4 673 574	**84 974**

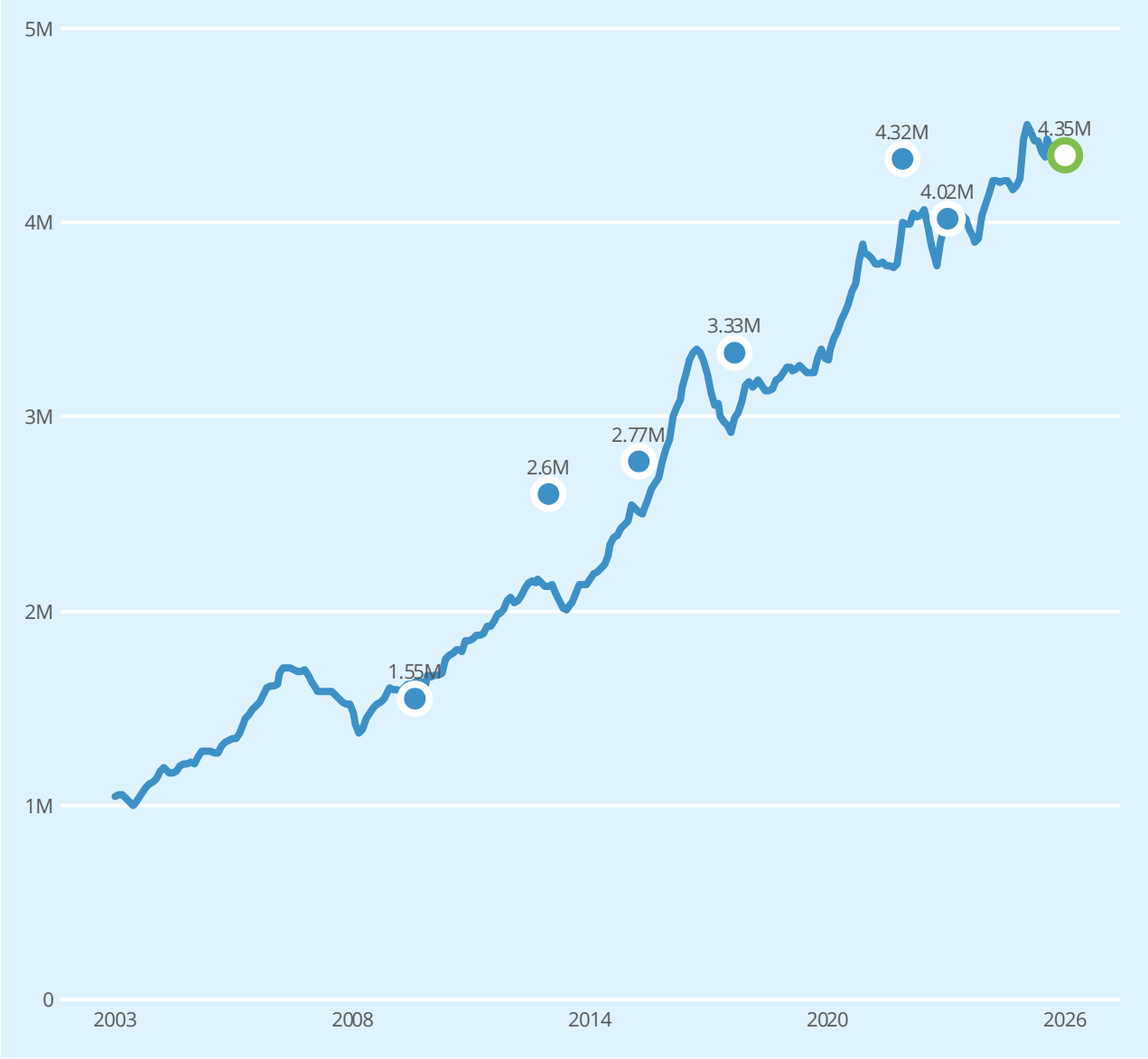
Klassisk og pen 2-roms med skjermet beliggenhet!
God planløsning.
Separat kjøkken.
Generøs takhøyde og rosett.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
21.03.2023	28.03.2023	14.06.2023	3 900 000	3 955 000	64 205	4 019 205
24.01.2022	01.02.2022	10.03.2022	3 990 000	4 260 000	64 285	4 324 285
27.12.2017	10.01.2018	08.03.2018	3 350 000	3 300 000	32 000	3 332 000
07.09.2015	29.09.2015	04.11.2015	2 550 000	2 700 000	70 962	2 770 962
22.06.2013	01.07.2013	19.08.2013	2 300 000	2 510 000	88 854	2 598 854
20.04.2010	29.04.2010	24.12.2010	1 490 000	1 440 000	112 180	1 552 180

Leiligheter til salgs i GRØNLAND RODE 4 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

6.5M
6.3M
6 118 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Leiligheter solgt i GRØNLAND RODE 4 grunnkrets siste 6 mnd

18
leiligheter solgt

5.8M
5.7M
5 654 000 Prisantydning i snitt
5 603 000 Salgspris i snitt
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

104 639 Gamle Oslo bydel i snitt siste 6 mnd

96 905 GRØNLAND RODE 4 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

76 316 Motzfeldts gate 12
Totalpris 4 350 000

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 12, 0187 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 207, andelsnr. 1 i BORETTSLAGET MOTZFELDTSG 12 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250243

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Nils Trongaard

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 480 42 337

E-post: nils.trongaard@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.
