

Motzfeldts gate 32A

MED BOTANISK HAGE SOM NÆRMESTE NABO

notar



Prisantydning Kr. 7 090 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 78/84 kvm
Megler Kari Skottun Tlf 911 62 767

NOTAR.NO

notar



Motzfeldts gate 32A

Lekker topp- og hjørneleilighet med klassiske detaljer, stukkatur og rosett. 3,10 meter takhøyde. Solrik vestvendt balkong og peisovn.

Adresse	Motzfeldts gate 32A 0561 OSLO
Prisantydning	Kr 7 090 000,-
Fellesgjeld	Kr 160 905,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 7 269 301,-
Fellesutgifter	Kr 5 706,-
BRA-i/BRA Total	78/84 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1892
Soverom	2
Etasje	4

Innbydende og råketter hjørneleilighet med store vindusflater som gir svært gode lysforhold. Leiligheten har en gjennomgående og funksjonell planløsning med romslige oppholdsrom og god takhøyde som bidrar til en luftig romfølelse. Boligen har vært en 3-roms og kan enkelt tilbakeføres. Stuen har flere vinduer som gir flott utsyn og lar deg følge årstidenes skiftninger. Fra kjøkkenet er det utgang til solrik vestvendt balkong mot skjermet, frodig og idyllisk bakgård.

- Toppleilighet
- Klassiske detaljer tregulv, rosett, teglstein og stukkatur
- Store vindusflater
- 3,10m takhøyde i stuen
- Mulighet for å gjøre om til 3-roms
- Peisovn
- Vestvendt solrik balkong mot rolig og frodig bakgård
- Delikat baderom pusset opp de senere år m/ny baderomsinnredning
- Fiber/varmtvann inkludert i felleskostnader

Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Kari Skottun

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
911 62 767 / kari@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	26
Vedlegg	45
Budgivning	98

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Meget sentralt og attraktivt beliggende i grenseland mellom Grünerløkka, Tøyen, Grønland og Botanisk hage. Parkens store og flotte grøntområder egner seg ypperlig for gå- eller løpeturer, tur med hunden, solbading og lek. I dag tiltrekker området seg mange unge og er en bydel med positiv utvikling.

Leiligheten har sentral, men tilbaketrukket beliggenhet ved Rudolf Nilsens plass. Rudolf Nilsens plass ble renoverert i 2022 og er blitt kjempepopulær etter moderniseringen. Oppgraderingen av parken er en del av område løftet Grønland, et prosjekt finansiert av kommunen staten, som har gått inn med halvparten hver.

Dette er et trivelig område, med kort vei til alle fasiliteter og offentlig kommunikasjonsmuligheter. Det er ca. 500 m til både Grønland- og Tøyen T-bane hvor alle t-banens linjer går, samt 350m til Meny. Innenfor en radius på cirka 500 meter finner du hele tre KIWI-forretninger, Coop, Rema 1000, Joker og Bunnpris. Det er også døgnåpen nærbutikk i umiddelbar nærhet. Du finner også en rekke andre søndagsåpne butikker samt sjarmerende grønnsaksbutikker rett i nærheten.

På Tøyen Torg finner du blant annet dagligvarebutikker, bibliotek, apotek, frisør, post, flere kaféer og spisesteder som Skatten og populære Postkontoret med øl, pizza og quiz.

Like nedenfor er Grønland som byr på en rekke koselige kaféer, restauranter og nisjebutikker. Her er det også t-banestasjon, vinmonopol og ellers alt det daglige en trenger.

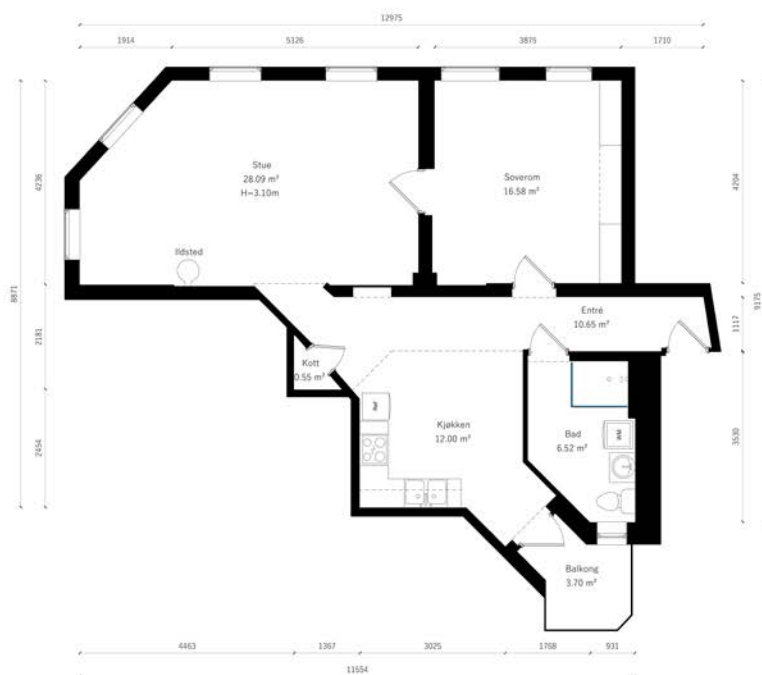
Ellers har du gangavstand til det urbane og fargerike livet på Grünerløkka som har mang populære spisesteder som tapasrestauranten Delicatessen, Schouskjelleren Mikrobryggeri og Sjødøst samt unike forretninger på rekke og rad.

For den aktive ligger Tøyen Fitness like ved, CrossFit Gamlebyen, Fresh Fitness på Grønland og SATS på Kampen/ Bjørvika. Tøyenbadet sto klart 2025. Det er byens største badeanlegg og gir Oslo et nytt hovedbad for både idrett og publikum. Det nye anlegget inneholder et innendørsbad med fire bassenger, et stort utendørs badeanlegg, vannsklie inne og ute, stupetårn inne og ute, samt kafeteria.

Innenfor gangavstand har du også Oslos nyeste bydel, Bjørvika/Sørenga-området, et eldorado på sommerstid med nye uterestauranter og herlige Sørenga Sjøbad.

Her bor du midt i Smørøyet med kort vei til alt på Tøyen, Grünerløkka, Grønland og Sørenga. Leilighetens beliggenhet med nærhet til En oase midt i byen, nært byens sentrale og fremste severdigheter, servicetilbud og serveringssteder!





Les mer om arealberegningen

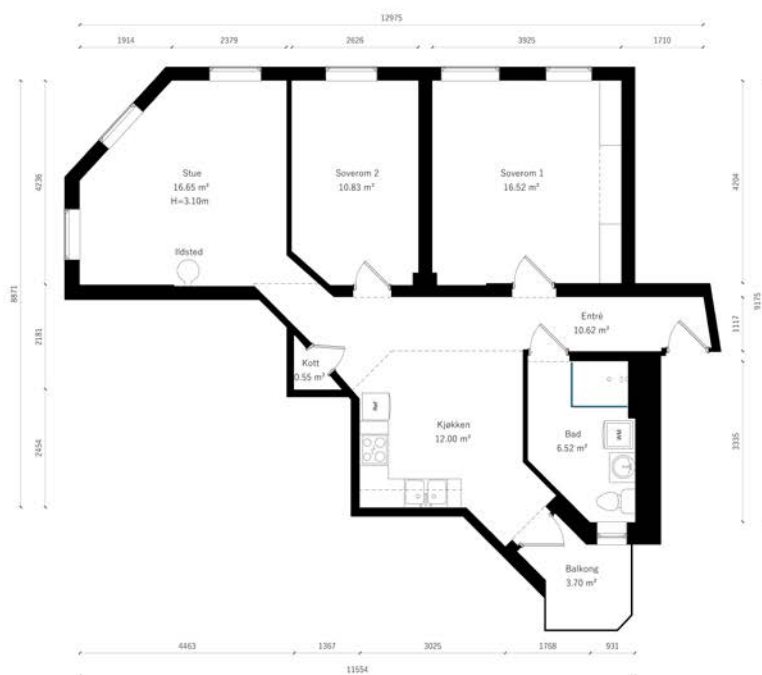
©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D

Motzfeldts gate 32A

4.Etasje

Takstmanns plantegning



Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D

Motzfeldts gate 32A

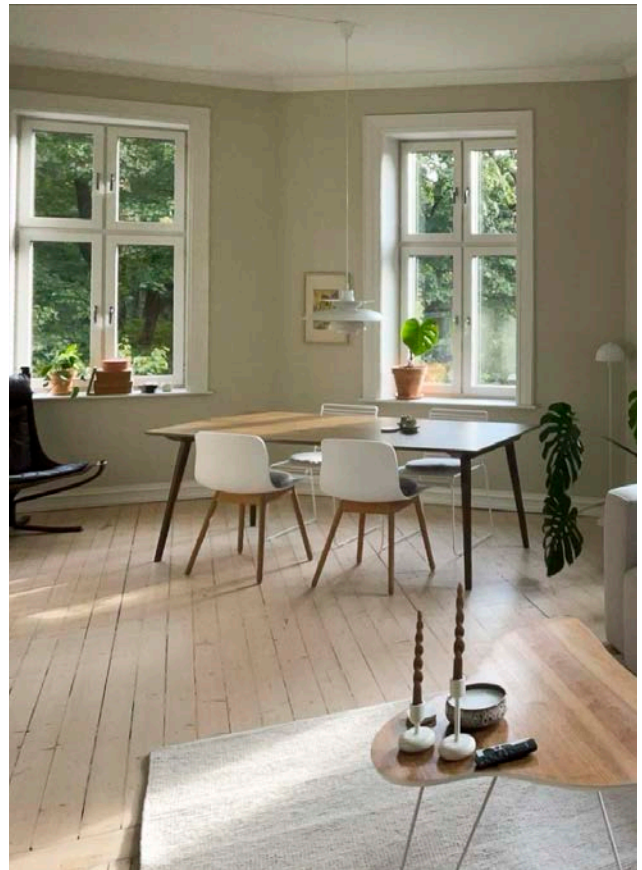
4.Etasje

Takstmanns plantegning - Alternativ plantegning med soverom 2

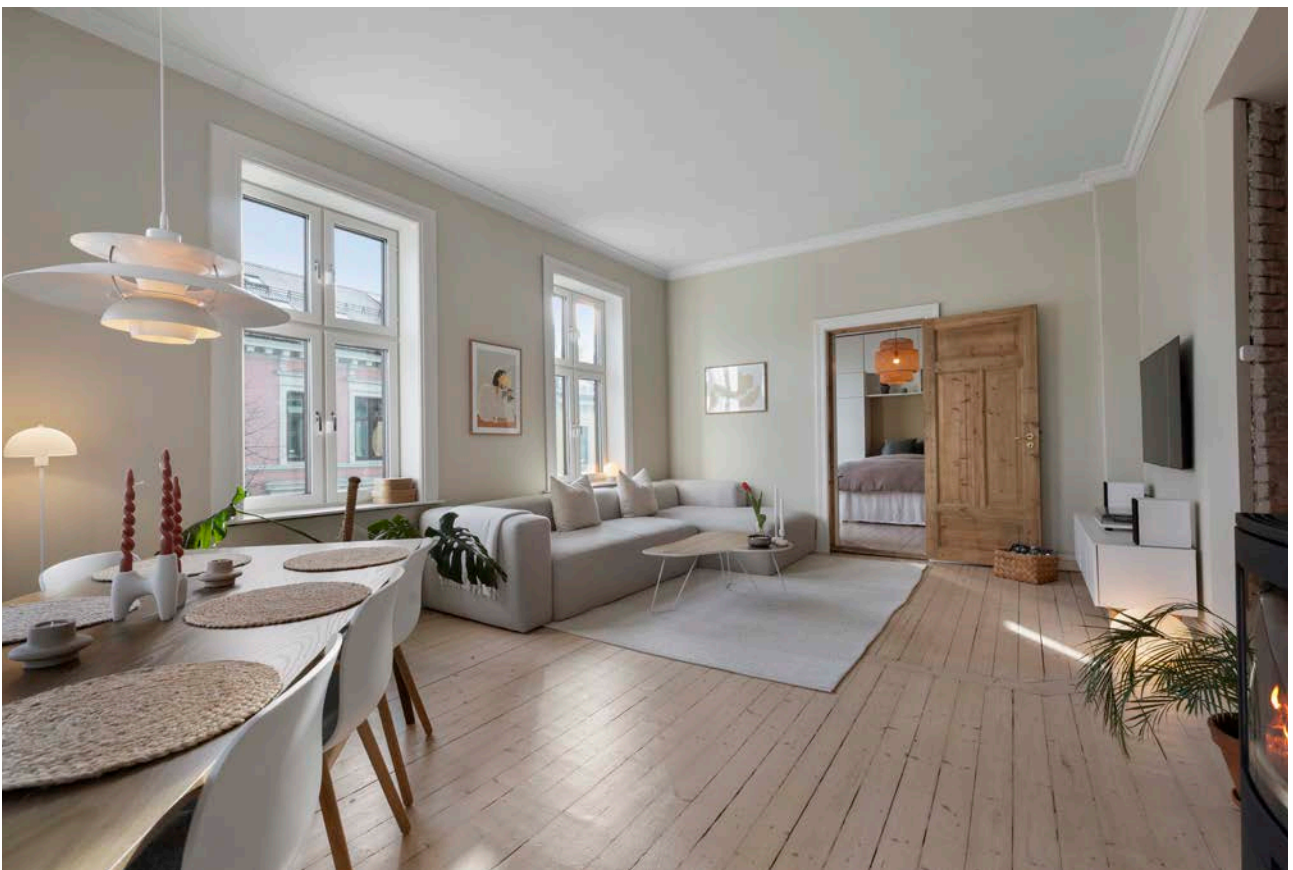


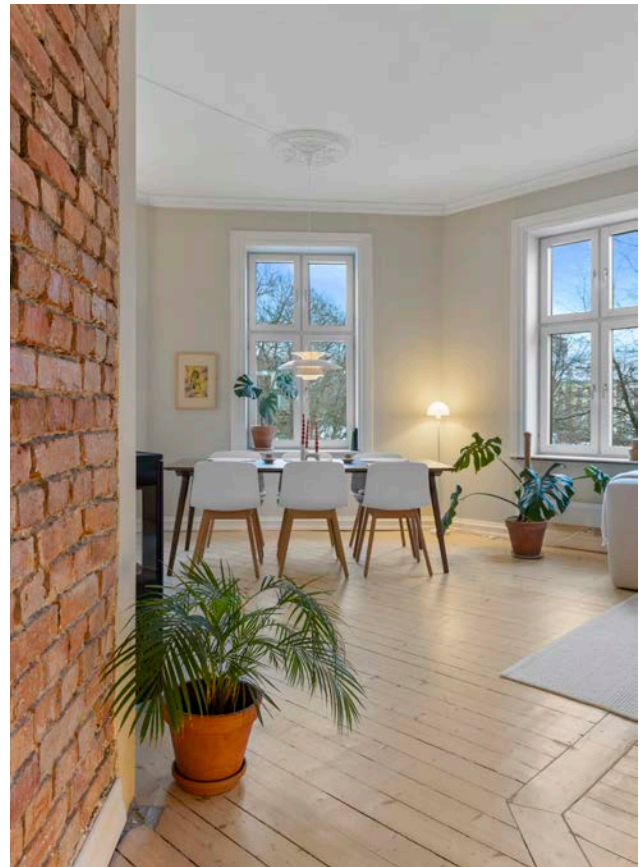


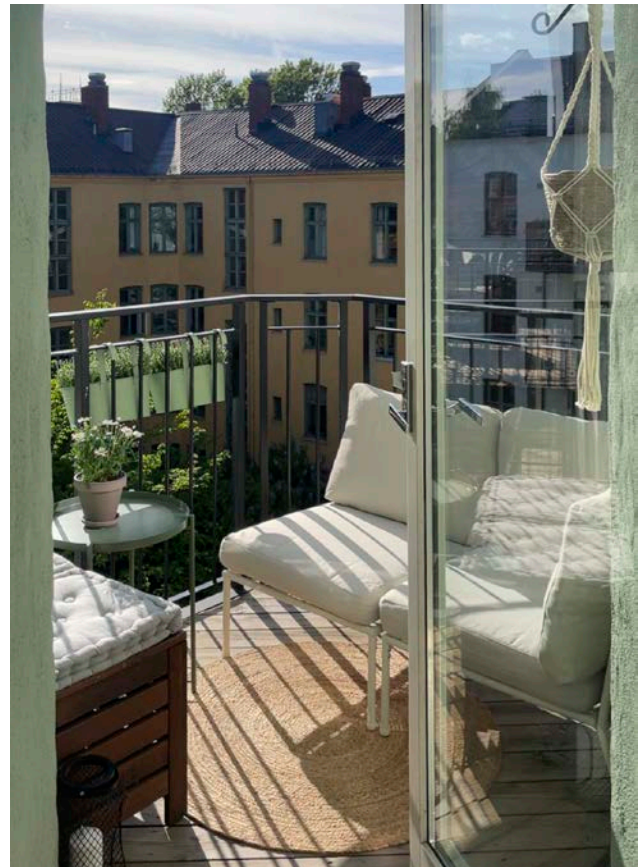








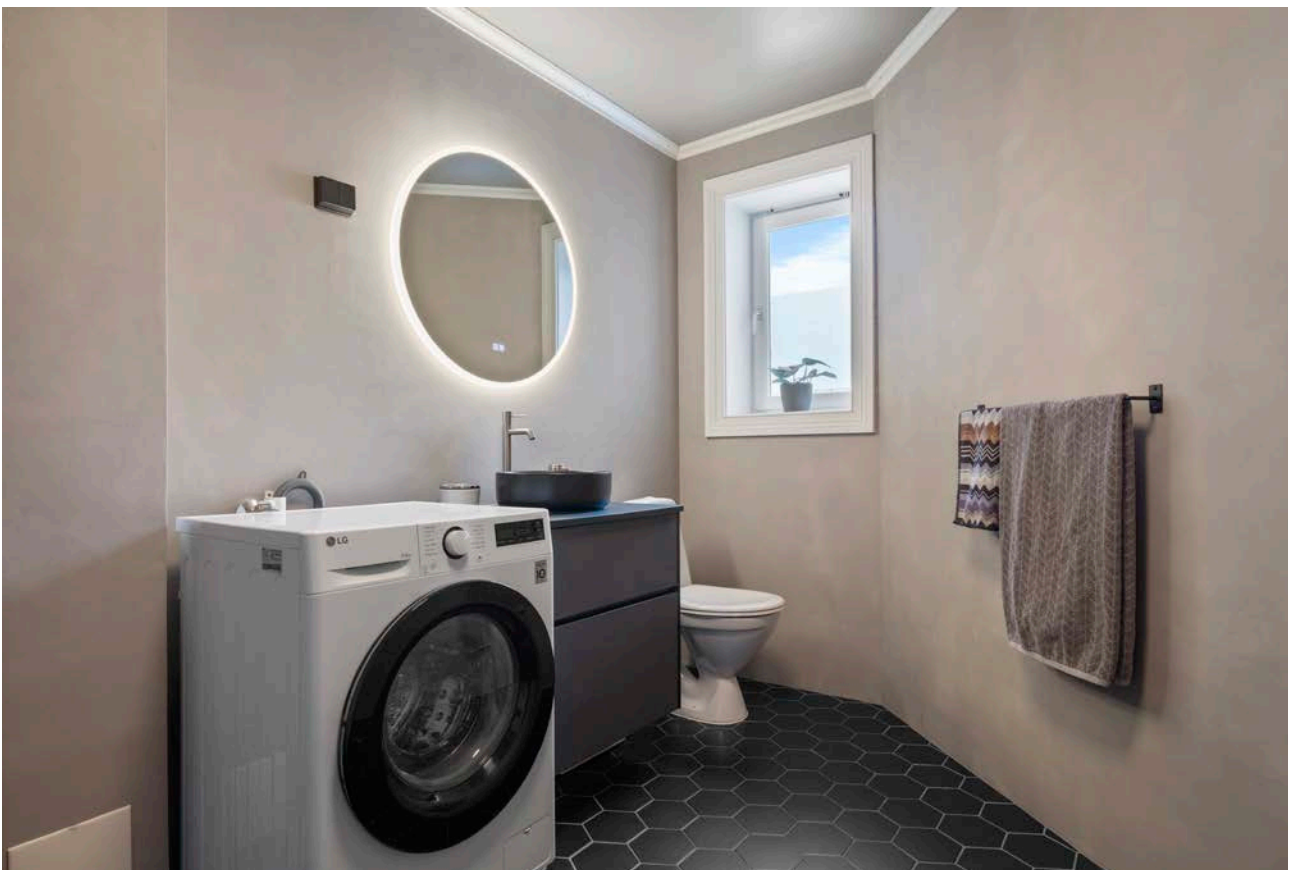








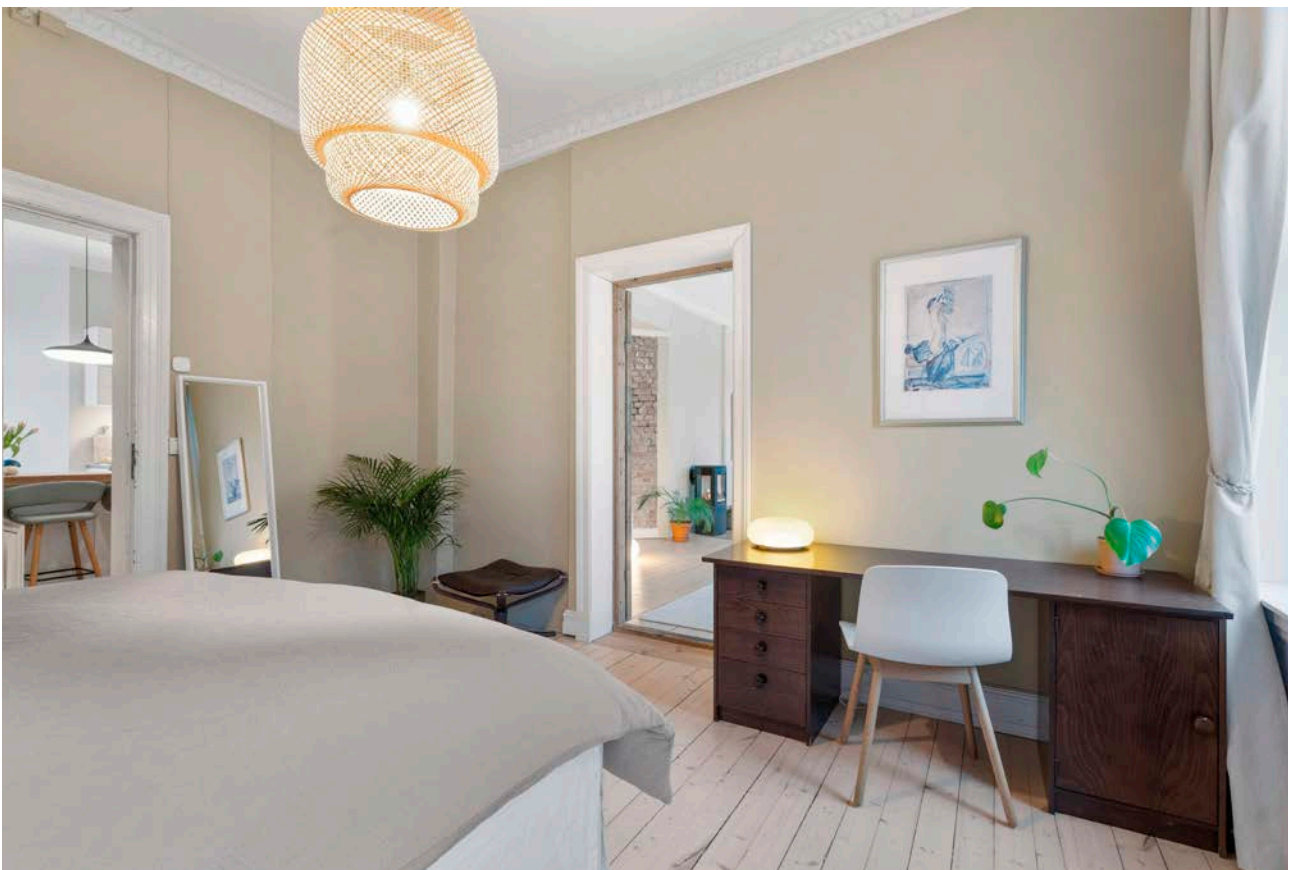


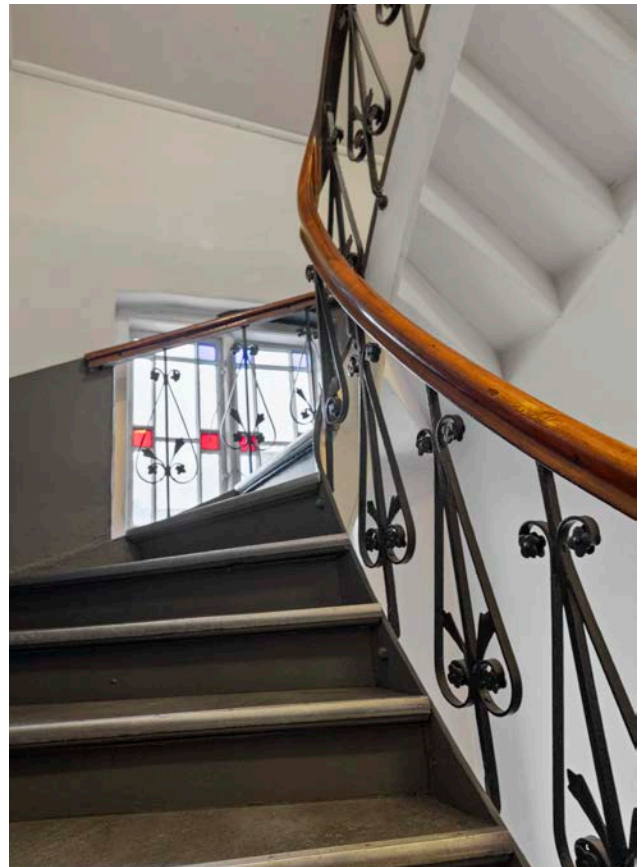


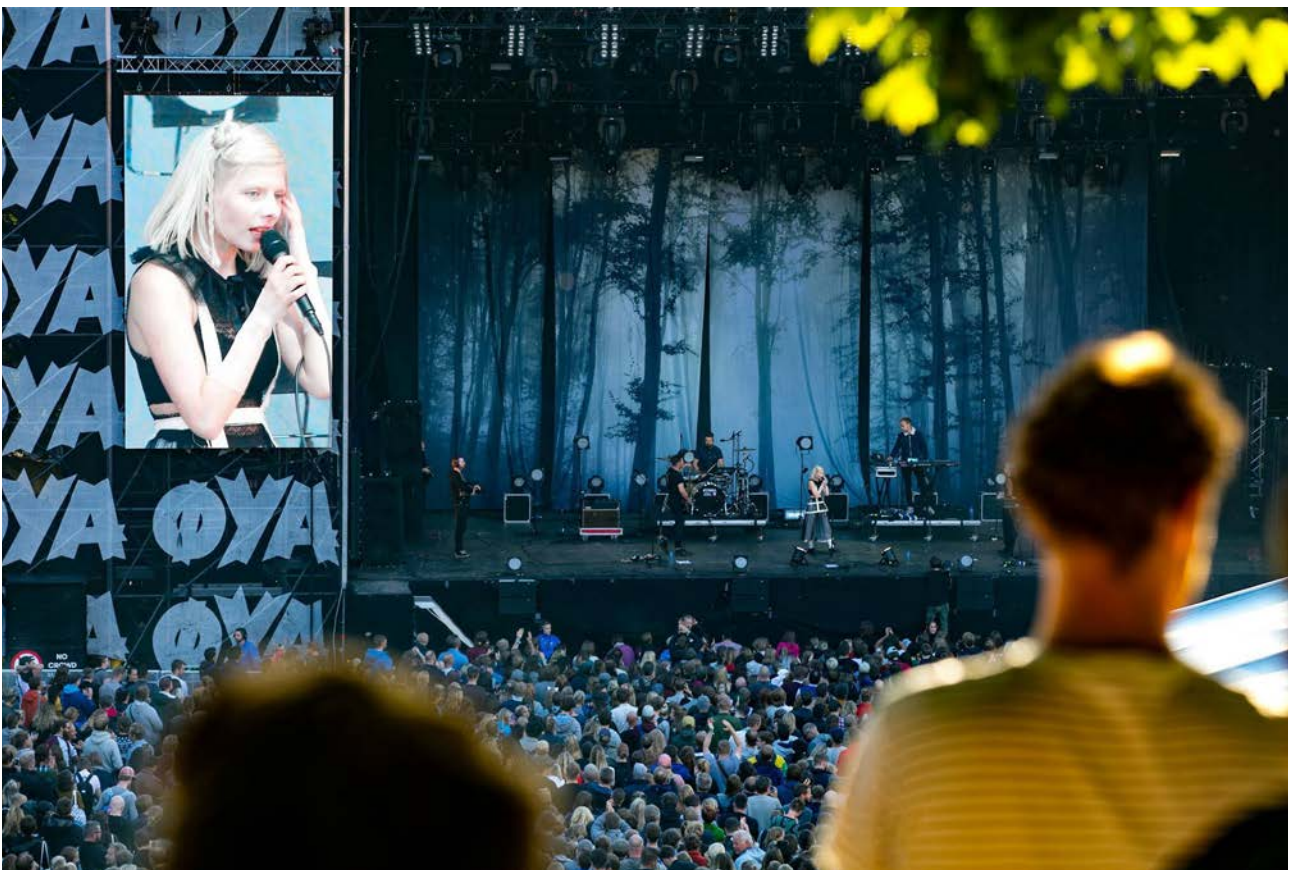
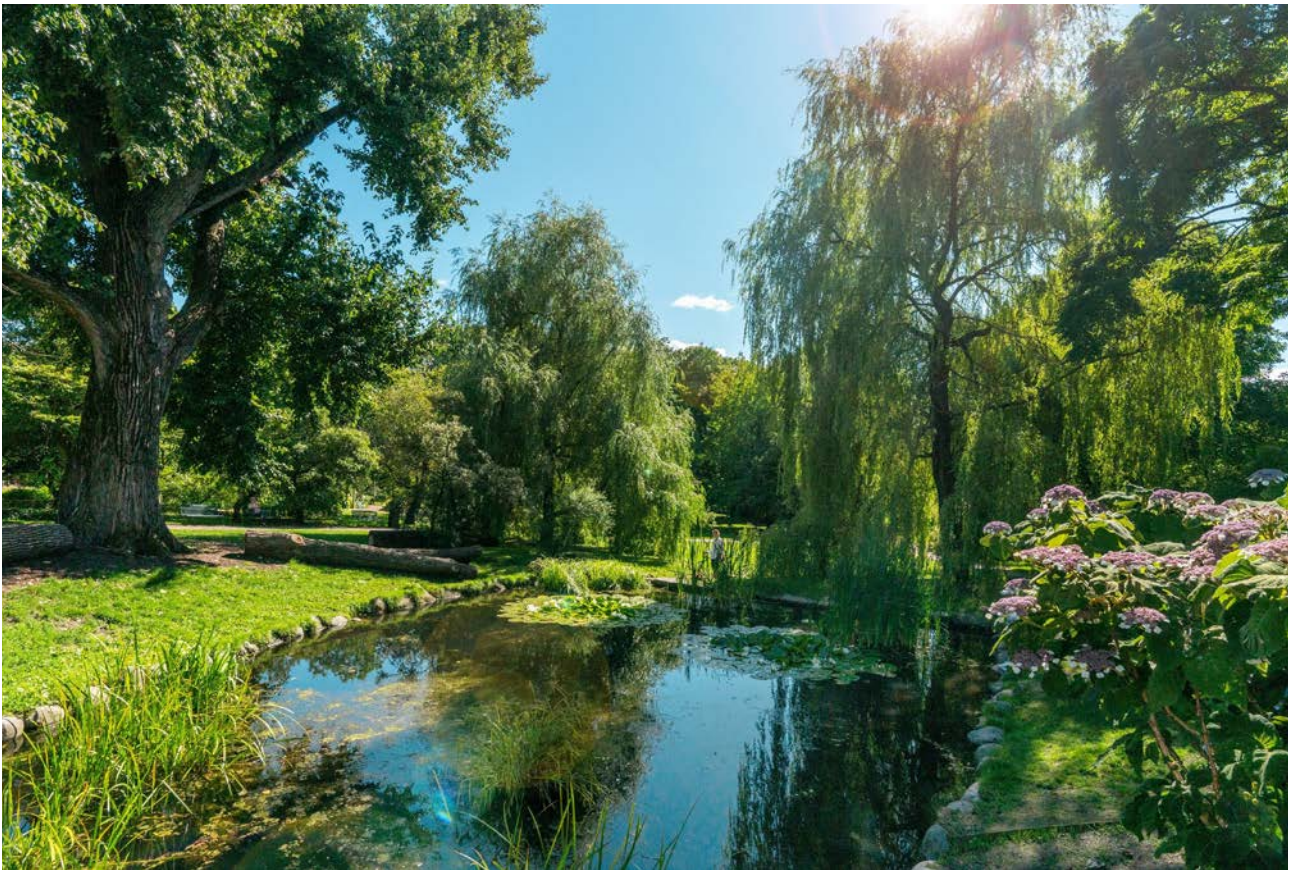


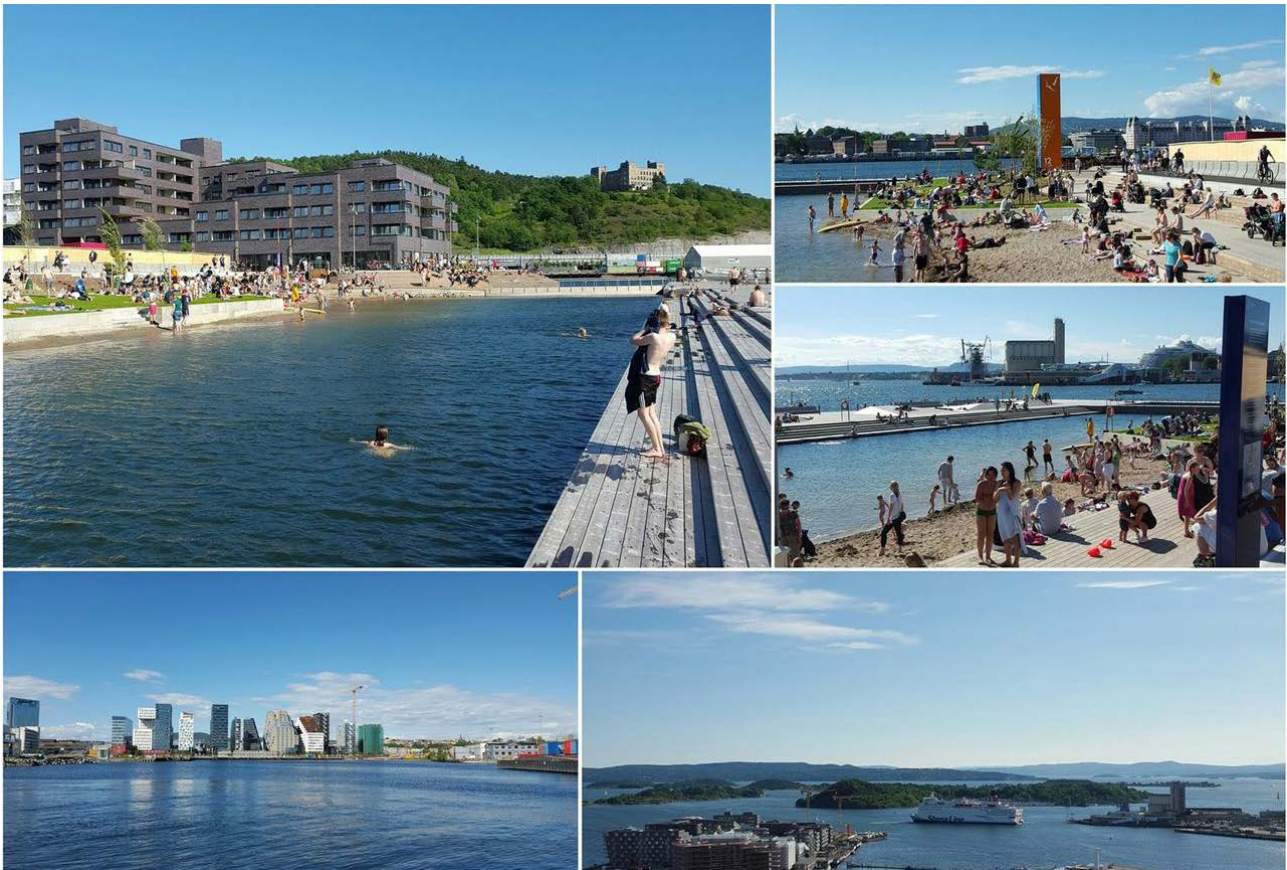


1











Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Motzfeldts gate 32A, 0561 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

18-0003/26

SELGER

Henrikke Lørstad Magnussen

MATRIKKE

Gårdsnummer 229, bruksnummer 102, , ideell andel 1/1.

andelsnr. 7 i Motzfeldtsg 32 Borettslaget med orgnr.: 953948222 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Selger har hatt et gjennomsnitt på ca. 730 kwh pr. mnd. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris. Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 352 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten har opparbeidet flott felles gårdsrom med støpte belegningsstein, busker, sykkelstativ og lekestativ.

Bakgård med sykkelstativ, sittegruppe. Ett fellesrom i kjelleren for lagring av sykler.

SOLFORHOLD

Meget gode solforhold på balkongen med sol midtsommers fra tidlig ettermiddag til ca. 20-21 i følge selger.

TAKST

Tilstandsrapport datert 02.02.2026. utført av Erik Øyum.

BYGGEÅR

1892

BYGGEMÅTE

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

UTVENDIG:

Bygård oppført i bærende murkonstruksjoner.

Fasaden er pusset og malt.

Skråtakskonstruksjon i tre.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag

Vinduer: 2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. På soverommet og i stuen er det utvendig varevindu (støvisolering). Produksjonsår er i hovedsak fra 1986. Vinduet på badet er fra 1989.

Dører: Brannsertifisert (B30) og lydklassifisert (38 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2007 med glassfelt.

Balkong: Balkong i stål med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 4 m².

Balkongen ligger i innerhjørne og vender mot sydvest og nordvest. Noe bruksslitasje må påregnes.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

Vinduer: Produksjonsår er i hovedsak fra 1986. Vinduet på badet er fra 1989.

Det er avvik: Eldre vinduer med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Vinduene nærmer seg bytte. Alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering. Vinduer er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Dører: Det er avvik: Dører med noe generell bruksslitasje. Balkongdøren subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Dørene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Ytterdører/balkongdører er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering.

Foreløpig så vurderes normalt periodisk vedlikehold som smøring av hengsler etc. som tilstrekkelig.

Justere balkongdør.

Andre utvendige forhold: Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport

for fellesdelene etterspørres. Det finnes ingen egen teknisk rapport, men det finnes en oppstilling av utførte arbeider i borettslaget. I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader. I denne sammenhengen er det vurdert at det ikke finnes en teknisk rapport, men at borettslaget har et bevisst forhold på fortløpende vedlikehold. Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dører er skjeve. Det mangler låskasse på soveromsdøren etc.

Andre tiltak: Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av dører.

Tekniske installasjoner-Vannledninger: Vannrør kjøkken: Rørskapet er ikke mulig å få opp uten å demontere servantskapet. Det er opplyst at det ikke er stoppekraner i skapet. Drensåpning fra skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Stoppekraner til badet er plassert bak luken ved siden av dusjen.

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

Eldre røranlegg med ukjent historikk. Ingen synlige lekkasjer. Rørskapet er ikke tilgjengelig uten demontering av servantskapet.

Konsekvens/tiltak: Det er ingen kjente lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende vannskader.

Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak-Andre tiltak: Vinduer kan benyttes for tilførsel av friskluft, men i denne sammenhengen skal det vurderes som avvik. Den beste løsningen vil være å montere et mekanisk anlegg, men dette er ikke noe den enkelte beboer kan utføre siden dette krever inngrep i konstruksjoner og må ses i sammenheng med resten av gården. Friskluftsventiler er en annen løsning. Det kan for eksempel være ventiler i vinduer. På et eller annet tidspunkt skal sikkert vinduene byttes. Da anbefales disse utstyrt med spalteventiler.

Baderom-overflater Gulv: Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 14-15 mm. Høyde på terskel er ca. 35 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er punktsjekk med digitalt vater på gulvet og det er målt motfall rundt toalettet. To målinger på gulvet ved skråveggen mot kjøkkenet er omtrent i vater.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra rørskap og toalett man kan oppleve at vann ikke renner til sluk.

Baderom-sluk, membran tettesjikt: Eldre plastsluk med synlig sveisemembran nede i sluket. Det foreligger ikke sjekkliste, bilder eller annen dokumentasjon, heller ingen kjent alder.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc. Ukjent alder er også et moment som gir usikkerhet siden eldre membran systemer over tid svekkes.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Baderom-ventilasjon: Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft. Spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk.

De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

Kjøkken-avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik: Etasjeskille/gulv mot grunn
Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i soverom: 29 mm. over 2 meter og ca. 20 mm. gjennom hele rommet.

Stue: 30 mm. over 2 meter og ca. 36 mm. gjennom hele rommet.

Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Eventuell utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Det kan oppstå utilsiktede effekter med avretting som f. eks. trinn mellom rom. Avretting kan for eksempel medføre at det blir nødvendig å bytte eller justere høyde på dører. Kontakt entreprenør for en best mulig vurdering og pris.

Et tilbud gitt av entreprenør sammenlignet med estimatet gitt i denne rapporten kan sprike mye siden det er mange variabler som det ikke er mulig å regne inn i et enkelt estimat. Det er skjevheter på gulv i flere rom og omfanget av eventuelle avrettinger vil også påvirke prissetting. I estimatet er det ikke medtatt nye gulv, fotlister etc. Dette kommer i tillegg. Skjevheter kan medføre problemer ved legging av nytt gulvbelegg. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Helse miljø og sikkerhet: Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Elektrisk anlegg: Spørsmål til eier:

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

Nei Det er montert stikk til koketopp i 2024 som egeninnsats. For å utføre arbeider på elektriske installasjoner så må man ha sertifisering. På alle arbeider som er utført på elektrisk anlegg så er det krav til samsvarserklæring. Det er mulig å gjøre helt enkle tiltak på elektrisk utstyr som for eksempel å bytte deksler selv.

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

Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei. Forrige eiere fikk satt inn nye stikkontakter i stue og kjøkken gjennom Fixel. Eier har montert stikk til koketopp på kjøkkenet som egeninnsats. I nettannonser fra tidligere salg er det opplyst at innmaten i sikringsskapet er byttet i 2018 av Robust Elektro, Disse arbeidene finnes det ikke samsvarserklæring på. Det er ukjent om det er utført andre arbeider som ikke er kjent på anlegget av tidligere eiere som løser ut krav om

samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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. En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Baderom-tilliggende konstruksjoner –TG0: Konstruksjoner som ikke er undersøkt: Det er ikke fysisk utført hulltaking, men det er en luke som leder inn bak dusjen. Der er det utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt mikrosement på vegger, samt byttet baderomsinnredning

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Noe fukt i byggets kjeller – tiltak: avfukter.

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse Observert sølvkre på bad ved enkelte anledninger, særlig vinterhalvåret.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Forrige eiere fikk satt inn nye stikkontakter i stue og kjøkken gjennom Fixel. Ble i 2025 satt inn en stikkontakt på kjøkken (til stekeovn) av ufaglært. Arbeid utført av Fixel.

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse Forrige eiere informerer om at det ble gjort en sluttkontroll i 2024 på arbeid gjort i 2021

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fasaden til hele bygget ble pusset opp i 2023. Arbeid utført av Wettergren Fasade AS.

Tilleggskommentar:

Avtrekkssventil i tak på bad gir begrenset effekt – avfukter/åpent vindu anbefales ved dusj og tørking av klær. Av og til kan det komme lukt fra vannlås/sluk i dusj, trolig grunnet et overtrykk i avløpssystemet, men vannlås og sluk fungerer som det skal.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Selger har de senere år foretatt følgende moderniseringer:

2025: Kjøkken: Induksjonstopp og komfyr kjøpt brukt. Vifte kjøpt ny kjøkkenvifte. Mikrosement på vegg over kjøkkenbenk lagt oppå flis, nye håndtak kjøkkeninnredning.

I 2025 Vegger på kjøkken og i gang nymalt.

Baderommet er fornyet med by baderomsinnredning, dusj, innfellbare dusjvegger og mikrosement på vegg lagt oppå flis.

Større rehabilitering og vedlikehold i borettslaget:

2024: Rørfornyng av avløpsledning, med strømpe.

2023: Innlegging av Internet via fiber. Nye og større loftsvinduer, samt ny belysing i felles loftsareal. Renovasjon av fasade inkludert maling av vinduer.

2022: Nye varmtvannsberedere.

2021: Píperenovasjon, 4 aktive pípeløp.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-2255. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker:

Jens Bjelkes gate 37 A - b - Utskifting av vinduer. Saksnummer: 202511181. Siste dok. 03.10.2025.

Jens Bjelkes Gate 37 A - nytt takvindu. Saksnummer: 202522326. Siste dok. 23.12.2025.

Motzfeldts gate 29B - utveksling i en bærende teglsteinsvegg - H0201. Saksnummer: 202504193. Siste dok. 30.09.2025.

Herslebs gate 26 - innvendig rehabilitering og ombygging av skolens gamle gymsal til bruk for skolen og nærområdet - Vahl skole. Saksnummer: 202516720. Siste dok. 17.11.2025.

Tøyengata 35 - oppdeling av leilighet. Saksnummer: 202515042. Siste dok. 04.11.2025.

Eiendommen er verneverdig. Den er kommunalt listeført av Byantikvaren i Oslo som bygningslokaltet og enkeltminne bygning. Dette kan medføre at større endringer av bygningen må godkjennes av kommunen eller fylket før igangsetting. For mer informasjon se byantikvaren.oslo.kommune.no.

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser, eventuelt målebrevskart, tegninger samt grunnboksutskrift kan fås ved henvendelse til megler.

OPPVARMING

Elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Internett via fiber ble etablert i 2023 med uttak på soverom. Leverandør er Global Connect.

Internett er inkludert i felleskostnadene. TV kan bestilles som tillegg og betales av den enkelte beboer.

PARKERINGSFORHOLD

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 6 200,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 2 090,- per år. Prisene er pt. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon. Det finnes flere steder i nærheten en kan leie parkeringsplasser. Selger har leid en parkeringsplass for kr. 1500,- på Wexels Plass.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste T-banestasjon, hvor alle fem linjer passerer, finner du på Grønland. Få minutters gange til 37-bussen som tar deg til både Nydalen og Helsfyr, og 60-bussen som tar deg til Jernbanetorget. Det er behagelig gangavstand til Oslo S med flere bussruter, trikk, tog og Flytoget.

ADGANG TIL UTELEIE

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Eiendommen har vært vært brukt til boligformål siden 1892.

Det foreligger bygningsanmeldeelse (attestert) for våningshus datert 27.08.1892. Det foreligger ikke ferdigattest hos kommunens arkiver. Dette kan ikke ansees som ferdigattest, men er en indikasjon på at bygget ble lovlig oppført.

Det foreligger også ferdigattest for innredning med wc datert 1975, fasadeendring og 9 nye balkonger datert 2009 og oppføring av sprinkleranlegg datert 2013.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Til info utstedes det ikke ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/ avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

Leiligheten ligger i klassisk bygg i byggets 4 etasje og inneholder: Entré, soverom, badrom, kjøkken og stuerom. I tillegg disponerer leiligheten to boder en kjellerbod på ca. 6 kvm. samt en loftsbod med gulvareal på 5,5 kvm. Loftsboden har skråtak og boden er ikke målbar. Bodene er merket L3og K1.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 02.02.2026, utført av Erik Øyum .

STANDARD

Kari Skottun i Notar har gleden av å presentere denne boligdrømmen av en leilighet i Motzfeldts gate 32A - En lys, luftig og gjennomført leilighet med en sjelden god romfølelse og en beliggenhet det er lett å forelske seg i. Selger har satt stor pris på den åpne planløsningen, de fantastiske lys- og solforholdene og den unike utsikten mot Botanisk hage - et grønt og levende bakteppe gjennom alle årstider.

Leiligheten er en smakfull hjørneleilighet med store vindusflater som slipper inn masse dagslys som gir en herlig atmosfære. Den gjennomgående og funksjonelle planløsningen byr på romslige oppholdsrom og god takhøyde, noe som forsterker den luftige følelsen. Stuen har flere vinduer med flott utsyn, og her kan du se årstidene skifte rett utenfor stuevindue dine.

Boligen har vært en 3-roms og kan enkelt tilbakeføres for deg som har behov for et ekstra soverom eller hjemmekontor.

Fra kjøkkenet er det utgang til en solrik vestvendt balkong vendt mot en skjermet, frodig og idyllisk bakgård – et perfekt sted for rolige kaffestunder, middager i det fri eller avslapning etter en lang dag. Her får du det beste av to verdener: urban puls rett utenfor døren og et fredelig uterom inne i gården.

Entré:

Velkommen inn! Her får du umiddelbart en god følelse! Plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko i entreen. Sjarmerende teglstein på vegg og downlights. I 2025 er vegger kjøkken og entré malt. Dørcalling på vegg. Entréen bringer deg naturlig videre inn i boligens andre rom.

Soverom:

Romslig og innbydende soverom med god plass til stor dobbeltseng. Praktisk garderobeløsning med skap både over og på siden av sengen gir rikelig med oppbevaringsplass, og medfølger handelen. Soverommet har også god plass til skrivepult for hjemmekontor om ønskelig. Nydelige takrosett som tilfører rommet et klassisk og stilfullt uttrykk.

Stue:

Her blir du umiddelbart møtt av de store vinduene som slipper inn masse naturlig lys. Her bor du som nærmeste nabo til Botanisk hage og kan nyte utsikt og de forskjellige årstidene rett inn i egen stuen. Sommer og høst får du alle årstidene rett inn i leiligheten noe som gir deg en følelse av å bo landlig samtidig som du bor supersentralt med alt rett utenfor døren. Stuen er romslig med god plass til innredning i flere soner. I tillegg har du god takhøyde på hele 310 cm. Deler av stuen har før vært et soverom. Her kan du enkelt sette opp fløydørene som selger har i kjellerboden og en lettvegg så har du en 3 roms leilighet med 2 soverom. Rosett i tak for det klassiske preget. I tillegg har du en deilig peisovn som varmer godt på kalde vinterdager. Pipeløp i tegl fra byggeår med nye røykrør (2021). Peisplate i glass. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og på loft i fellesarealer. Pipeløpet er bygget inn i vegg mot nabo og tilgjengelig for inspeksjon på én side. Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. God plass til stort spisebord med plass til mange. Her kan du dekke på langbord til familie og venner til feiring av bursdager og andre lystige lag.

Kjøkken:

Separat kjøkken med sjarmerende detaljer som teglstein på vegg og god plass til spisebord. I dag har selger kjøkkenøy som også kan erstattes med et spisebord om ønskelig. Godt med benkeskap og overskap med god plass til oppbevaring. Selger har lagt mikrosegment på vegg over kjøkkenbenk for et mer moderne og tidsriktig preg. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ovn og induksjonstopp (kjøpt brukt) er byttet i 2024. I 2025 er det lagt mikrosegment over flisene på kjøkken, pusset og oljet alle benkeplater og lagt ny fug på benkeplater. Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2008 i nettannonse fra salg i 2015. På kjøkkenet har du et praktisk kott med plass til oppbevaring av feks. matvarer og vaskesaker som støvsuger, alt etter behov. Utgang til herlig vestvendt balkong.

Balkong:

Utgang til balkong fra kjøkkenet. Balkongen ligger mot borettslagets frodige og rolige bakgård. I følge selger kan du midtsommers nyte solen fra tidlig ettermiddag til ca. 20-21. Plass til balkongmøbler og grill om ønskelig. Perfekt sted å slappe av etter en hektisk dag på jobb i frodige og rolige omgivelser. Balkongen ligger i innerhjørne og

vender mot sydvest og nordvest for gode solforhold midtsommers. Balkong i stål med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Balkongdør innvendig og lister rundt denne er malt i 2025. Dersom du ønsker å samle venner og familie ute kan du også nyte solen nede i bakgården hvor det sommerstid blir satt ut sittegrupper til glede for beboerne.

Baderom:

Flislagt delikat og romslig tidsriktig baderom. Elektrisk gulvvarme. Dusjnise og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Fliser på gulv, mikrosement på vegger og malt himling. Opplegg for vaskemaskin for en enkel hverdag. Eier opplever ikke problemer med badet. Ukjent alder på badets underliggende konstruksjoner. Det er funnet nettannonser tilbake til 2009 og ingen av annonsene gir informasjon om alder på badet. Badets underliggende konstruksjoner (membran og sluk) har ukjent alder. Det er lagt flis på flis på gulv i 2019 av tidligere eier (i følge tidligere salgsannonse). Nåværende eier har lagt mikrosement på veggflater over flis og malt himling med våtromsmaling. Det er også byttet fra badekar til dusjnise med nye dusjdører og ny servantinnredning. Dette ble utført i 2024 som egeninnsats. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Nyere dør til baderommet. Badet er svært romslig med god plass til mer oppbevaringsløsninger om ønskelig.

Innvendige overflater:

Gulv: 1- stavs parkett og tregulv.

Veggflater: Malte flater og teglvegger. Mikrosement.

Himling: Malt glatt himling. Downlights i entreen og delvis i kjøkkenet. Rosetter i tak.

Ventilasjon: Naturlig. Ventilator på kjøkkenet med kullfilter. Avtrekksvifte baderom med naturlig oppdrift.

Spalteventil i vindu på badet. Forøvrig ingen ventilering utover åpning av vinduer.

Sikringsskap: I kottet med automatsikringer og jordfeilbrytere. Det er opplyst i nettannonse fra tidligere salg at "Eltilsynet hadde gjennomgang våren 2018". Dette foreligger det ikke dokumentasjon på eller informasjon om eventuelle avvik.

Varmtvann: leveres fra fellesanlegg. Beredere i gården er byttet i 2022 i følge vedlikeholdsplan mottatt av styret.

HVITEVARER

Det medfølger integrerte hvitevarer på kjøkkenet.

INNBO OG LØSØRE

Medfølger:

Hvitevarer på kjøkken, lampe tak på baderom og kjøkken. Vegghengt hylle ved balkongdør. Veggfeste Tv.

Medfølger ikke:

Vaskemaskin, lamper stue og soverom.

Dersom det er ønskelig er det mulig å kjøpe enkelte møbler i henhold til avtale med selger.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 78 m² Bad, entré, kjøkken, soverom, stue, kott

TBA fordelt på etasje

4. etasje

4 m²

IKKE MÅLBARE AREALER

Loftsbod har gulvareal på ca. 5,5 m². Loftsboden har skråtak. Boden er ikke målbar.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Himlingshøyde er ca. 310 cm. i stuen og ca. 269 cm. i entréen.

Balkong (TBA) avrundet til 4 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 6 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 5,5 m². Loftsboden har skråtak. Boden er ikke målbar. Bodene er merket med L3 og K1.

Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Dagens planløsning stemmer med referanse til byggesak fra 1986 som omhandler sammenslåing av leiligheter, etablering av bad i gården. Balkonger er etablert i 2006. Plassering av balkong er i overenskomst med tegningene som ligger i byggesaken.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Svar: nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 7 090 000,-

INFO EIENDOMSSKATT

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2020 er fastsatt til 3 promille og det er vedtatt et bunnfradrag på 4 millioner kroner. Denne boligen vil få eiendomsskatt utifra prisantydning. Det er ikke oppgitt hva denne er og vil bli. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

FELLESKOSTNADER

Kr. 5 706,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer nedbetaling av felles lån, varmt vann, felles byggforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold, oppvarming av fellesareal og kommunale avgifter.

Felleskostnader: Avdrag felleslån kr. 402,-

Felleskostnader drift kr. 4 238,-

Renter felleslån 2 kr. 73,-

Renter felleslån 3 kr. 369,-

Avdrag felleslån 2 kr. 118,-

Renter felleslån kr. 254,-

Avdrag felleslån 3 kr. 252,-

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger.

Felleskostnadene økte 20.01.2026 med kr. 150-200 pr. mnd.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden.

Forretningsfører forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden. Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 725 228,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 6 900 912,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUESVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

Med primærbolig menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærbolig menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

For mer informasjon se skatteetaten.no/person/

OMKOSTNINGER

kr. 7 090 000,- (Prisantydning)

kr. 160 905,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 7 250 905,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

kr. 7 269 301,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/229/102:

14.07.1874 - Dokumentnr: 900368 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

15.09.1992 - Dokumentnr: 44170 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:1- snr. 20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:98 Snr:1-snr.7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:100
Erklæring ang. bruk gårdsrom. Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og
utbygging.

14.07.1874 - Dokumentnr: 900107 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TØYENG 18 - UTGÅTT

11.02.1987 - Dokumentnr: 9427 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:98 Snr:1-Snr:7
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Erk. vedr. benyttelse av areal.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1987 - Dokumentnr: 25655 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:1-Snr:20
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1992 - Dokumentnr: 52608 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:61

RETT TIL BRUK AV UTEAREAL

RETT TIL ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV TEKNISKE LEDN.

FLERE BESTEMMELSER.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, etat for eiendom og utbygging.

06.07.1995 - Dokumentnr: 36049 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:100

VEDR. GÅRDSROM/UTEAREALER M.V.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra DIREKTØR FOR EIENDOM OG UTBYGGING.

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring

POLISENUMMER

SP586890

OM BORETTSLAGET

Borettslaget Motzfeldts gate 32 består av 13 leiligheter. Leilighetene er fordelt på to oppganger samt én leilighet fra gateplan:

- Motzfeldts gate 32 A: 7 leiligheter
- Motzfeldts gate 32 B: 5 leiligheter
- Motzfeldts gate 32 C: 1 leilighet

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

Ett fellesrom i kjelleren for lagring av sykler.

Borettslaget har ikke vaktmester.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 2 formelle styremøter (jun'24+sep'24) i perioden i tillegg digital gruppe- dialog og planlegging. Det har blant annet vært jobbet med disse sakene:

- gjennomføring av vår-dugnad, samt test av brann-klokker
- port-telefon: service og komponentbytte inn nytt panel 32B
- service på brannslukningsapparater
- service på brannsentral
- innkjøp av sittegruppe og oppbevaringskasse til bakgården
- innhenting av nye forsikringstilbud, men det var minimale besparelser så vi fortsetter med If - høstdugnad 17. okt'24, 10 deltakere fra 8 husstander
- montert dør-holdere for utgangsdør og dører til oppgang og kjeller

Det er ingen vedtak som tilsier økning av felleskostnader eller gjeld. Det er ikke påbegynt eller planlagt prosjekter som er relevant å opplyse om. Dette i følge styret på mail 04.01-2026.

ANDEL FELLESBJELD

Kr. 160 905,- pr. 28.01.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Borettslaget har tre lån. Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12118210245, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.01.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 28.01.2026: kr. 529 313,-

Andel av saldo: kr. 58 813,-

Første termin/første avdrag: 30.09.2010 (siste termin 30.06.2035)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 12118210253, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.01.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 37

Saldo per 28.01.2026: kr. 181 284,-

Andel av saldo: kr. 16 687

Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.03.2035)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 16367450723, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.01.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 28.01.2026: kr. 927 830,-

Andel av saldo: kr. 85 406,-

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2043)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på disse lånene.

ANDEL FORMUE

Kr. 39 776,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Borettslaget har noe oppsparte midler til uforutsette kostnader og fremtidig vedlikehold. Dette i følge selger på mail 28.12-2025.

SIKRINGSFOND

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

FORRETNINGSFØRER

USBL

FORKJØPSRETT

Medlemmer av borettslaget og boligbyggelaget USBL har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir parallellavklart. Kontakt megler for info om meldefrist.

GEBYR FORKJØPSRETT

8406

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Det er lov med dyr. I borettslaget husordenregler står det ingenting om begrensinger ved dyrehold.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Anskaffelse av markiser, blomsterkasser o.l. er hver enkelt beboers ansvar og monteres slik at det ikke skaper problemer for andre og er minst mulig sjenerende. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne eller andre antenner på borettslagets eiendom.

Unngå unødig støy ved bruk av fellesområder. Etter bruk av bakgård er det den aktuelle borettsshavers ansvar å rydde opp etter seg.

Fester må nabovarsles med oppslag i begge trappeoppganger minimum tre dager i forkant. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke fra tilstøtende naboer.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Felles dugnad vår og høst.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Sikringsskap er i matbod på kjøkkenet. Det er automatsikringer.

Uttak for internett på soverom.

Det er sykkelrom i kjeller.

Selger forteller at det er gode naboer i hele bygården. Hennes nærmeste naboer er dagens styreleder.

Søppel tømmes i indre gårdsrom.

Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget,

kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

11.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER

Kari Skottun, Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
Epost: kari@notar.no
Mobil: 911 62 767

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.80% av kjøpesum	(inkl. mva.)	
Salgstilretteleggelse	kr.	19 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr	kr.	7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke finn.no m/ukens bolig og stor annonse. Instagram, facebook	kr.	21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 900,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleigsgebyr	kr.	3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Takstmanns Plantegning
Takstmanns Alternative plantegning
Energiattest
Selgers egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Boligopplysninger forretningsfører datert 28.01.2026
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling til ordinær generalforsamling
Protokoll ordinær generalforsamling
Årsmelding 2024
Signert årsoppgjør

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

MOTZFELDTS GATE 32A

Takstmanns plantegning

Takstmanns Alternative plantegning

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Boligopplysninger forretningsfører datert 28.01.2026

Vedtekter

Husordensregler

Innkalling til ordinær generalforsamling

Protokoll ordinær generalforsamling

Årsmelding 2024

Signert årsoppgjør

Originale plantegninger

Ferdigattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Boligkjøperforsikring Info

Budskjema

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Motzfeldts gate 32 A, 0561 OSLO



OSLO kommune



gnr. 229, bnr. 102



Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 13722-3258

Referansenummer: DS5783

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Erik Øyum



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontakinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685



Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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.



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.



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.



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.



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.



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

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1889

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård oppført i bærende murkonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt. Skråtakskonstruksjon i tre.

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. På soverommet og i stuen er det utvendig varevindu (støyisolering). Produksjonsår er i hovedsak fra 1986. Vinduet på badet er fra 1989.

Brannsertifisert (B30) og lydklassifisert (38 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2007 med glassfelt.

Balkong i stål med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 4 m². Balkongen ligger i innerhjørne og vender mot sydvest og nordvest. Noe bruksslitasje må påregnes.

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det finnes ingen egen teknisk rapport, men det finnes en opplisting av utførte arbeider i borettslaget. I e-post fra styreleder fremkommer følgende:

«Vi har ingen spesifikk rapport/plan, men overfor takstmann og megler kan du i hvert fall referere til de siste årenes vedlikeholdsprosjekter:
2021: Píperenovasjon, 4 aktive pipeløp
2022: Nye varmtvannsberedere
2023: Innlegging av Internet via fiber, inngår i felleskostnadene
2023: Nye og større loftsvinduer samt ny belysning i felles loftsareal
2023: Renovasjon av fasade ink maling av vinduer
2024: Rørfornyng av avløpsledning, med strømppe»

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 1- stavs parkett og tregulv. Veggflater: Malte flater og teglvegger. Himling: Malt glatt himling. Downlights i entreen og delvis i kjøkkenet. Rosetter er montert i 2026 på soverom og i stue. I 2025 er alle vegger malt, samt himling og taklister på kjøkken og i gang. Balkongdør (innvendig) og lister rundt denne er også malt.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Pipeløp i tegl fra byggeår med nye røykrør (2021). Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og på loft i fellesarealer. Pipeløpet er bygget inn i veggen mot nabo og tilgjengelig for inspeksjon på én side. Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. Ovnen er i bruk på befaringen.

Eldre profilerte innerdører. Nyere glatt dør til badet.

Eier opplyser at det er observert sølvkre på bad ved enkelte anledninger, særlig vinterhalvåret. Observert én sølvkre på kjøkkenbenk. Forholdet er ikke vurdert nærmere og er kun ment som informasjon. Det er ikke observert kre på denne befaringen.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad med dusjnise og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Fliser på gulv, mikrosement på vegger og malt himling. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Ukjent alder på badets underliggende konstruksjoner. Det er funnet nettannonser tilbake til 2009 og ingen av annonsene gir informasjon om alder på badet.

Badets underliggende konstruksjoner (membran og sluk) har ukjent alder. Det er lagt flis på flis på gulv i 2019 av tidligere eier. (ref. salgsannonse). Nåværende eier har lagt mikrosement på veggflater og malt himling med våtromsmaling. Det er også byttet fra badekar til dusjnise med nye dusjdører og ny servantinnredning. Dette ble utført i 2024 som egeninnsats.

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft. Spalteventil i vindu.

Det er utført fuktmåling bak luke, sett og lukket etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbare fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Ovn og induksjonstopp (kjøpt brukt) er byttet i 2024. I 2025 er det lagt mikrosement over flisene på kjøkken, pusset og oljet alle benkeplater og lagt ny fug på benkeplater.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2008 i nettannonse fra salg i 2015.

Ventilator med kullfilter. Ventilatoren er byttet i 2025.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Kobberrør med stoppekraner.

Bad: Rørskap halvveis bak servanten. Rørskapet er ikke mulig å få opp uten å demontere servantskapet. Det er opplyst at det ikke er stoppekraner i skapet. Drensåpning fra skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Stoppekraner til badet er plassert bak luken ved siden av dusjen.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder interne rør. Det er opplyst at det er utført rørfornyng av avløpsledning, med strømppe i 2024 i regi av borettslaget.

Naturlig ventilasjon.

Ventilator på kjøkkenet med kullfilter. Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift. Spalteventil i vinduet på badet. Forøvrig ingen ventilering utover åpning av vinduer.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blande batterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert. Det er opplyst at beredere i gården er byttet i 2022.

Sikringsskap i kottet med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 5 kurser. Det er opplyst i nettannonse fra tidligere salg at "Eltilsynet hadde gjennomgang våren 2018". Dette foreligger det ikke dokumentasjon på eller informasjon om eventuelle avvik.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

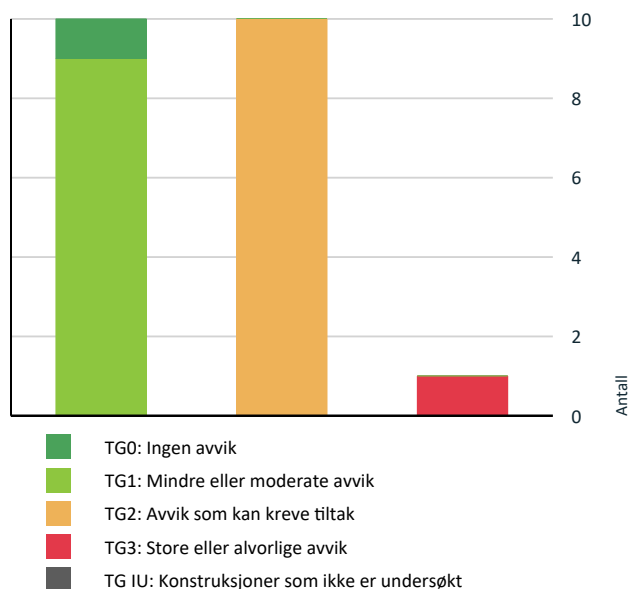
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dagens planløsning stemmer med referanse til byggesak fra 1986 som omhandler sammenslåing av leiligheter, etablering av bad i gården. Balkonger er etablert i 2006. Plassering av balkong er i overenskomst med tegningene som ligger i byggesaken.

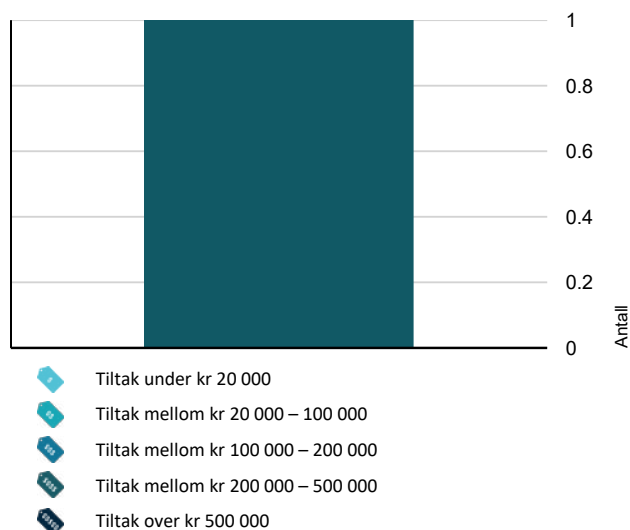
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1889

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med parkett, tregulv, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. På soverommet og i stuen er det utvendig varevindu (støyisolering).

Produksjonsår er i hovedsak fra 1986. Vinduet på badet er fra 1989.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 1986 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.

Vinduer er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 2 Dører

Brannsertifisert (B30) og lydklassifisert (38 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2007 med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med noe generell bruksslitasje.

Balkongdøren subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Ytterdører/balkongdører er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering. Foreløpig så vurderes normalt periodisk vedlikehold som smøring av hengsler etc. som tilstrekkelig.

Justere balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i stål med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen gjennom åpning koblet til nedløp. Høyde på rekkverk er ca. 110 cm. Balkongen er på ca. 4 m².

Balkongen ligger i innerhjørne og vender mot sydvest og nordvest ca.

Noe bruksslitasje må påregnes.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det finnes ingen egen teknisk rapport, men det finnes en oppstilling av utførte arbeider i borettslaget. I e-post fra styreleder fremkommer følgende:

«Vi har ingen spesifikk rapport/plan, men overfor takstmann og megler kan du i hvert fall referere til de siste årenes vedlikeholdsprosjekter:
2021: Piperenovasjon, 4 aktive pipeløp
2022: Nye varmtvannsberedere
2023: Innlegging av Internet via fiber, inngår i felleskostnadene
2023: Nye og større loftsvinduer samt ny belysing i felles loftsareal
2023: Renovasjon av fasade inkl maling av vinduer
2024: Rørfornyning av avløpsledning, med strømppe»

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

I denne sammenhengen er det vurdert at det ikke finnes en teknisk rapport, men at borettslaget har et bevisst forhold på fortløpende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv: 1- stavs parkett og tregulv. Veggflater: Malte flater og teglvegger. Himling: Malt glatt himling. Downlights i entreen og delvis i kjøkkenet. Rosetter er montert i 2026 på soverom og i stue. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

I 2025 er alle vegger malt, samt himling og taklister på kjøkken og i gang. Balkongdør (innvendig) og lister rundt denne er også malt.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i soverom: 29 mm. over 2 meter og ca. 20 mm. gjennom hele rommet. Stue: 30 mm. over 2 meter og ca. 36 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Eventuell utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Det kan oppstå utilsiktede effekter med avretting som f. eks. trinn mellom rom. Avretting kan for eksempel medføre at det blir nødvendig å bytte eller justere høyde på dører. Kontakt entreprenør for en best mulig vurdering og pris.

Et tilbud gitt av entreprenør sammenlignet med estimatet gitt i denne rapporten kan strike mye siden det er mange variabler som det ikke er mulig å regne inn i et enkelt estimat. Det er skjevheter på gulv i flere rom og omfanget av eventuelle avrettinger vil også påvirke prissetting. I estimatet er det ikke medtatt nye gulv, fotlister etc. Dette kommer i tillegg. Skjevheter kan medføre problemer ved legging av nytt gulvbelegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i tegl fra byggeår med nye røykrør (2021). Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og på loft i fellesarealer. Pipeløpet er bygget inn i vegg mot nabo og tilgjengelig for inspeksjon på én side.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. Ovnen er i bruk på befaringen.

TG 2 Innvendige dører

Eldre profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dører er skjeve. Det mangler låskasse på soveromsdøren etc

Dørene er beholdt av estetiske hensyn. Vurderingen i denne type rapporter ligger på det rent tekniske.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av dører.

TG 1 Innvendige dører - 2

Glatt dør til badet. Nyere dør.

Andre innvendige forhold

Eier opplyser at det er observert sølvkre på bad ved enkelte anledninger, særlig vinterhalvåret. Observert én sølvkre på kjøkkenbenk. Forholdet er ikke vurdert nærmere og er kun ment som informasjon. Det er ikke observert kre på denne befaringen.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad med dusjnise og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Fliser på gulv, mikrosement på vegger og malt himling. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Ukjent alder på badets underliggende konstruksjoner. Det er funnet nettannonser tilbake til 2009 og ingen av annonsene gir informasjon om alder på badet.

Badets underliggende konstruksjoner (membran og sluk) har ukjent alder. Det er lagt flis på flis på gulv i 2019 av tidligere eier. (ref. salgsannonse). Nåværende eier har lagt mikrosement på veggflater og malt himling med våtromsmaling. Det er også byttet fra badekar til dusjnise med nye dusjdører og ny servantinnredning. Dette ble utført i 2024 som egeninnsats.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Mikrosement på veggene. Malt glatt himling.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 14-15 mm. Høyde på terskel er ca. 35 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er punktsjekkert med digitalt vater på gulvet og det er målt motfall rundt toalettet. To målinger på gulvet ved skråveggen mot kjøkkenet er omtrent i vater.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra rørskap og toalett man kan oppleve at vann ikke renner til sluk.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre plastsluk med synlig sveisemembran nede i sluket.

Det foreligger ikke sjekkliste, bilder eller annen dokumentasjon, heller ingen kjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc. Ukjent alder er også et moment som gir usikkerhet siden eldre membran systemer over tid svekkes.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk.

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående toalett.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft. Spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

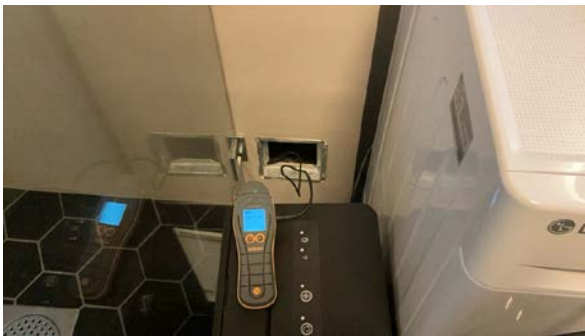
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima i rommet.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke fysisk utført hulltaking, men det er en luke som leder inn bak dusjen. Der er det utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Ovn og induksjonstopp (kjøpt brukt) er byttet i 2024. I 2025 er det lagt mikrosement over flisene på kjøkken, pusset og oljet alle benkeplater og lagt ny fug på benkeplater.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2008 i nettannonse fra salg i 2015.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Ventilatoren er byttet i 2025.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere innneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Kobberrør med stoppekraner.

Bad: Rørskap halvveis bak servanten. Rørskapet er ikke mulig å få opp uten å demontere servantskapet. Det er opplyst at det ikke er stoppekraner i skapet. Drensåpning fra skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Stoppekraner til badet er plassert bak luken ved siden av dusjen.

Vurdering av avvik:

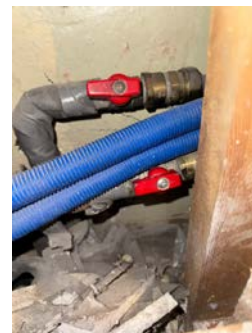
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre røranlegg med ukjent historikk. Ingen synlige lekkasjer. Rørskapet er ikke tilgjengelig uten demontering av servantskapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen kjente lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende vannskader.



Stoppekraner på badet.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Det er opplyst at det er utført rørfornyning av avløpsledning, med strømpe i 2024 i regi av borettslaget.

TC 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Ventilator på kjøkkenet med kullfilter. Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift. Spalteventil i vinduet på badet. Forøvrig ingen ventiler utover åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer kan benyttes for tilførsel av friskluft, men i denne sammenhengen skal det vurderes som avvik. Den beste løsningen vil være å montere et mekanisk anlegg, men dette er ikke noe den enkelte beboer kan utføre siden dette krever inngrep i konstruksjoner og må ses i sammenheng med resten av gården. Friskluftsventiler er en annen løsning. Det kan for eksempel være ventiler i vinduer. På et eller annet tidspunkt skal sikkert vinduene byttes. Da anbefales disse utstyrt med spalteventiler.

TC 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandedbatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert. Det er opplyst at beredere i gården er byttet i 2022.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i kottet med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 5 kurser.

Det er opplyst i nettannonse fra tidligere salg at "Eltilsynet hadde gjennomgang våren 2018". Dette foreligger det ikke dokumentasjon på eller informasjon om eventuelle avvik.

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?
Nei Det er montert stikk til koketopp i 2024 som egeninnsats. For å utføre arbeider på elektriske installasjoner så må man ha sertifisering. På alle arbeider som er utført på elektrisk anlegg så er det krav til samsvarserklæring. Det er mulig å gjøre helt enkle tiltak på elektrisk utstyr som for eksempel å bytte deksler selv.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Forrige eiere fikk satt inn nye stikkontakter i stue og kjøkken gjennom Fixel. Eier har montert stikk til koketopp på kjøkkenet som egeninnsats. I nettannonser fra tidligere salg er det opplyst at innmaten i sikringsskapet er byttet i 2018 av Robust Elektro,

Disse arbeidene finnes det ikke samsvarserklæring på.

Det er ukjent om det er utført andre arbeider som ikke er kjent på anlegget av tidligere eiere som løser ut krav om samsvarserklæring.
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?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
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

Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

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 En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er målt til ca. 110 cm. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Dagens krav er 120 cm. på balkonger som ligger høyere enn 10 meter over bakken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

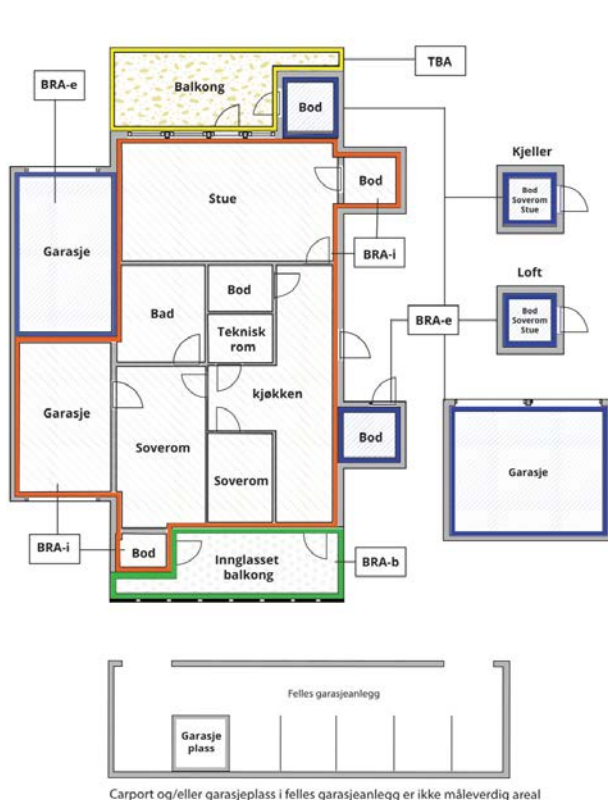
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	78			78	4
Kjeller		6		6	
Loft, bod ikke målbar					
SUM	78	6			4
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue, kott		
Kjeller		Kjellerbod	
Loft, bod ikke målbar		Loftsbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 310 cm. i stuen og ca. 269 cm. i entréen.

Balkong (TBA) avrundet til 4 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 6 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 5,5 m². Loftsboden har skråtak. Boden er ikke målbar. Bodene er merket med L3 og K1.

Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning stemmer med referanse til byggesak fra 1986 som omhandler sammenslåing av leiligheter, etablering av bad i gården. Balkonger er etablert i 2006. Plassering av balkong er i overenskomst med tegningene som ligger i byggesaken.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Henrikke Lørstad Magnussen og Matias Grottheim Paulsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	102		0	351.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Motzfeldts gate 32 A

Hjemmelshaver

Borettslaget Motzfeldtsgt 32

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H 0401/BORETTSLAGET MOTZFELDTSGT 32	953948222	H 0401	USBL	Magnussen Henrikke Lørstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
7	100	263 000	39 776 31.12.2025	160 905 28.01.2026

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Grønland i Oslo. I området finnes restauranter, forretninger og servicetilbud. Godt utbygget kollektivtilbud med T-bane og buss. Kort vei til Grønland torg, Grønland basar, Tøyensenteret med flere. Botanisk hage (parkområde) ligger i kort gangavstand fra leiligheten.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2255.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

SP586890

Type**Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	02.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektroaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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 godkjenning 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0003/26	

Selger 1 navn
Henrikke Lørstad Magnussen

Gateadresse	
Motzfeldts gate 32A	

Poststed	Postnr
OSLO	0561

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

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

Document reference: 18-0003/26

Initialer selger: HLM

1

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

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fasaden til hele bygget ble pusset opp i 2023

Arbeid utført av

Wettergren Fasade AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Avtrekksventil i tak på bad gir begrenset effekt - avfukter/åpent vindu anbefales ved dusj og tørking av klær. Av og til kan det komme lukt fra vannlås/sluk i dusj, trolig grunnet et overtrykk i avløpssystemet, men vannlås og sluk fungerer som det skal.

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 nedstigende 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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.

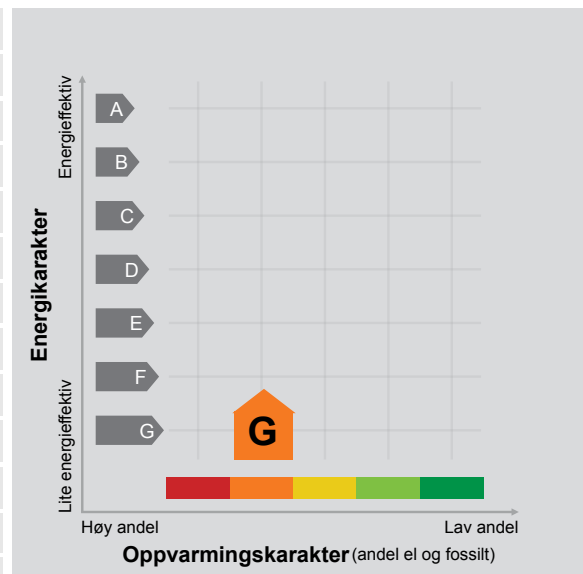
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrikke Magnussen	0141114aa424802022b18f 7515396ad08989d5ea	29.01.2026 14:06:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0003/26

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Motzfeldts gate 32A
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80581351
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	88266147-46a0-4396-9351-c9c4519f9506
Dato	30.05.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Borettslaget Mozfeldts gate 32	V³ r ref.: 15777	Fjndselsdato eier: 20.01.1998
Mozfeldts gate 32 A	Type: Borettslag tilknyttet	
0561 OSLO	Eiere: Henrikke Ljrstad Magnussen	
Organisasjonsnr: 953 948 222	Andelsnr: 7	

1: Felleskostnader	5 706	
Tot. innv. m³ ned:		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Avdrag felles³ n	402
	Felleskostnader drift	4 238
	Renter felles³ n 2	73
	Renter felles³ n 3	369
	Avdrag felles³ n 2	118
	Renter felles³ n	254
	Avdrag felles³ n 3	252

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk² rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser f³s b³t av finansieringsselskapet, sikret mot tap som f³lge av at en andelseier unn³t² ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fj³rstkommende ³ rs skifte. Merk at dersom borettslaget har ³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp f³r ³ net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forsetter at kjøper og selger gj³r opp seg innlom for oppgj³rsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles ³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av ³ n nektadene.

3: Fellesgjeld			
Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	160 905	Gjeld siste ³ rs oppg.: 160 905	
Klient ajourf. ³ n:	1 638 426,55	Klient gj. s. ³ rs oppg.: 1 638 426	

Spesifikasjon av ³ n:

L³ n nummer: 12118210245, DNB Bank ASA

Annuitets³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 28.01.2026: 5,25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 28.01.2026: 529 313

Andel av saldo: 58 813

Fj³rste termin/fj³rste avdrag: 30.09.2010 (siste termin 30.06.2035)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette ³ net

L³ n nummer: 12118210253, DNB Bank ASA

Annuitets³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 28.01.2026: 5,25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 37

Saldo per 28.01.2026: 181 284

Andel av saldo: 16 687

Fj³rste termin/fj³rste avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.03.2035)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette ³ net

L³ n nummer: 16367450723, DNB Bank ASA

Annuitets³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 28.01.2026: 5,25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 28.01.2026: 927 830

Andel av saldo: 85 406

Fj³rste termin/fj³rste avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2043)

Boligopplysninger:

Borettslaget Mozfeldts gate 32	V³ r ref.: 15777	Fjndselsdato eier: 20.01.1998
Mozfeldts gate 32 A	Type: Borettslag tilknyttet	
0561 OSLO	Eiere: Henrikke Ljrstad Magnussen	
Organisasjonsnr: 953 948 222		

3: Fellesgjeld		
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette ³ net.		

4: SN skilte opplysninger		
Klausuler:		
Styreleder:	Thomas Joachim Norbeck	
Adresse:	MOTZFELDTS GATE 32 B	
Postnr/-sted:	0561 OSLO	
Telefon:	Mob.: 91670054	
E-post:	thomas.norbeck@glas-spapper.no	
6: Ligning - 2025		

Annen formue:	39 776	Gjeld: 160 905	Andre inntekter: 948
		Utgifter: 9 361	

Usb1 har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: ³ lydende			
³ lydende:	100	Oppinnelig innskudd: 263 000	
Andelsnr:	7	Partiallobligasjonsnr: 7	

8: Bygning/eiendom			
Bygge³ r:	1892		
G³ rds/bruksnr:	229/102		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal: 357	

9: Forsikring			
Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisnr: SP586890	
10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger			

Etasje:	4	Oppvarmingsstype:	Strøm	SSBnr: H0401
Hels:	Nei			
Parkeringsstype:	Gateparkering ()			
Systemil³ s:	Nei	Antall rom:	3	
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2	
Livs³rp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10	
Anslemmetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget			
	2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, 1			
	2 - Medlem i Usb1			

Fasiliteter:

Oppvarming: Elektrisk. Felleskostnader er inkludert varmt vann

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes m³ r elerskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil fj³rst kunne bli registrert p³ kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 i 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre		Dato utkjørt: 28.01.26 Side 3 av 3	
Borettslaget Mozfeldts gate 32		V³ r ref.: 15777	Fødselsdato eier: 20.01.1998
Mozfeldts gate 32 A		Type: Borettslag tilknyttet	
0561 OSLO		Eiere: Henrikke Ljorstad Magnussen	
Organisasjonsnr: 953 948 222			
10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger			

Usbl snnger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET MOTZFELDTSGATE 32

Det er i hver enkelt borettsshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre.

Ro i leiligheter og på balkonger

Unødig bråk og støy fra leiligheter og balkonger må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leilighet og på balkonger mellom kl. 23.00 og 07.00. Fester må nabovarsles med oppslag i begge trappeoppganger minimum tre dager i forkant. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret, og med samtykke fra tilstøtende naboer. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00.

Bruk av bakgård og andre fellesområder

Unngå unødig støy ved bruk av fellesområder. Det skal være ro i bakgården mellom kl. 23.00 og 08.00. Etter bruk av bakgård er det den aktuelle borettsshavers ansvar å rydde opp etter seg.

Avfall

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander og miljøfarlig avfall er beboernes selv ansvarlig for å fjerne. Det er ikke tillatt å hensette avfall i noen av fellesarealene. Møbler o.l. som settes i fellesarealer i kjeller eller på loft uten merking, vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

Renhold

Trapper og gelendre vaskes annenhver uke. Vinduer, utedøren, mellomdører og trapperomsvegger rengjøres så ofte som det er nødvendig. Borettslaget bestemmer selv om renholdet skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

Bruk av tørkeløft

Luffing og banking skjer mellom kl. 08.00 og 19.00. Tørrking av tøy skal skje på egnede steder og ikke slik at det sjenerer naboene.

Markiser, parabolantennor m.m.

Anskaffelse av markiser, blomsterkasser o.l. er hver enkelt beboers ansvar og monteres slik at det ikke skaper problemer for andre og er minst mulig sjenerende. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne eller andre antenner på borettslagets eiendom.

Motorkjøretøy

Plasseres ikke i bakgården

Brannvern

I henhold til norsk lov har borettslaget utstyrt hver leilighet med røykvarsler og brannslukningsapparat. Det er beboernes ansvar å sørge for at røykvarsler og brannslukningsapparat virker og vedlikeholdes. Alle rømningsveier må til enhver tid holdes fri.

Meldinger fra borettslagets styre eller fra Boligbyggelaget Usbl. gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Vedtekter

for

Motzfeldts gate 32 Borettslag – org nr 953 948 222

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12. mai 1986,
sist endret den 14. april 2008

- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansniennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansniennitet, går den med lengst ansniennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Motzfeldts gate 32 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/intakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive

vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Eier av andel nr. 2 har inngått avtale med borettslaget om utvidet vedlikeholdsplikt i en periode på 5 år fra overtakelsestidspunktet til første andelseier etter utbyggingen. Andelseier har i denne perioden fullt vedlikeholdsansvar for hele det utbygde areal, herunder både leilighet og fellesarealer slik som boder o.l. Dette innebærer også vedlikehold av bygningskonstruksjonen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.

- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.



Innkalling til Generalforsamling/Årsmøte

Det innkalles til ordinær Generalforsamling i **Borettslaget Motzfeldts gate 32**.
Tid og sted: **Torsdag 15. mai 2025 kl 1930** - i bakgården

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær Generalforsamling torsdag 15. mai 2025:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på Generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet med noter for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding, men styret ønsker å informere om de oppgavene som det er arbeidet med i siste styre-periode.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 22 000,- og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden mai 2024 - mai 2025 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 22 000,- godkjennes.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Thomas Norbeck
Styremedlem, Anders M. Sjølund Stokka
Styremedlem, Martin Andresen
Varamedlem, Håkon Trømborg
Varamedlem, Victoria Gjersøe

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Protokoll fra Generalforsamling – 15. mai 2025



Protokoll fra ordinær Generalforsamling i **Borettslaget Motzfeldts gt 32**, avholdt torsdag 15. mai 2025.

Saksliste

- 1 **Konstituering**

1.1 Valg av møteleder
Thomas Norbeck ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær
Victoria Gjersøe ble valgt til sekretær.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
Thonje Tjørswaag ble valgt til å undertegne protokollen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
8 av 13 eierseksjoner var representert på Generalforsamlingen.

1.5 Godkjenning av innkalling
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste
Sakslisten ble godkjent.
- 2 **Godkjenning av årsregnskap 2024**
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.
- 3 **Årsmelding 2024**
Årsmeldingen ble tatt til etterretning.
- 4 **Godtgjørelse til styret**
Styreonorar på kr 22 000,- ble godkjent.
- 5 **Valg**

5.1 Valg av leder
Thomas Norbeck ble valgt til styreleder.

5.2 Valg av medlemmer til styret
Martin Andresen og Håkon Trømborg ble valgt til styremedlemmer.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret
Victoria Gjersøe og Henrikke Magnussen ble valgt til varamedlemmer.

Oslo 20. mai 2025

Thonje Tjørswaag

Thonje Tjørswaag (May 21, 2025 15:09 GMT+2)

Thomas Norbeck

Thomas Norbeck (May 20, 2025 20:46 GMT+2)

MG32 - 150525

Final Audit Report

2025-05-21

Created:	2025-05-20
By:	Thomas Norbeck (thomas.norbeck@glasspaper.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAINZpFHEOVlpza9N7h0Xs5_z4rqmFR5z

"MG32 - 150525" History

- Document created by Thomas Norbeck (thomas.norbeck@glasspaper.no)

2025-05-20 - 6:43:11 PM GMT
- Document emailed to Thomas Norbeck (thomas.norbeck@glasspaper.no) for signature

2025-05-20 - 6:46:12 PM GMT
- Document e-signed by Thomas Norbeck (thomas.norbeck@glasspaper.no)

Signature Date: 2025-05-20 - 6:46:53 PM GMT - Time Source: server
- Document emailed to thonje238@hotmail.com for signature

2025-05-20 - 6:46:54 PM GMT
- Email viewed by thonje238@hotmail.com

2025-05-21 - 1:06:34 PM GMT
- Signer thonje238@hotmail.com entered name at signing as Thonje Tjørswaag

2025-05-21 - 1:09:54 PM GMT
- Document e-signed by Thonje Tjørswaag (thonje238@hotmail.com)

Signature Date: 2025-05-21 - 1:09:56 PM GMT - Time Source: server
- Agreement completed.

2025-05-21 - 1:09:56 PM GMT



Årsmelding 2024 - Borettslaget Motzfeldts gt 32

Det er ikke lenger lovplagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om aktiviteten i perioden siden siste årsmøte, dvs perioden fra **mai '24 – april '25**.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamlingen i mai 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Thomas Norbeck
Styremedlem, Anders M. Sjølund Stokka
Styremedlem, Martin Andresen
Varamedlem, Håkon Trømborg
Varamedlem, Victoria Gjersøe

Info om borettslaget

Borettslaget Motzfeldts gt 32 har org.nr 953948222, og omfatter 13 boliger. Leilighetene er fordelt på to oppganger samt én leilighet fra gateplan:

- Motzfeldts gate 32 A: 7 leiligheter
- Motzfeldts gate 32 B: 5 leiligheter
- Motzfeldts gate 32 C: 1 leilighet

Overdragelser

Det har vært 1 leilighet som har byttet eier i kalenderåret 2024:

- A-H0401 (Vilde og Oskar => Henrikke)

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 2 formelle styremøter (jun'24+sep'24) i perioden i tillegg digital gruppe-dialog og planlegging.

Det har blant annet vært jobbet med disse sakene:

- gjennomføring av vår-dugnad, samt test av brann-klokker
- port-telefon: service og komponentbytte ink nytt panel 32B
- service på brannslukningsapparater
- service på brannsentral
- innkjøp av sittegruppe og oppbevaringskasse til bakgården
- innhenting av nye forsikringstilbud, men det var minimale besparelser så vi fortsetter med If
- høstdugnad 17. okt'24, 10 deltakere fra 8 husstander
- montert dør-holdere for utgangsdør og dører til oppgang og kjeller

...

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående års regnskap	299 158	1 003 212
B. Endring i disponible midler		
Resultat tilfall	32 054	-1 672 744
Tilbakeføring av avskrivning	33 726	33 726
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-80 066	934 963
B. i rets endring disponible midler	-14 285	-704 054
C. Disponible midler	284 873	299 158
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlopsmidler	323 128	479 340
Kortsiktig gjeld	-38 256	-180 182
C. Disponible midler	284 873	299 158

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omlopsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTÉKT					
Leieinntekt					
Innkjøpt felleskostnad	1	717 293	612 368	714 402	717 406
Sum leieinntekt		717 293	612 368	714 402	717 406
Annen inntekt					
Sum inntekt		717 293	612 368	714 402	717 406
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	3 102	3 102	3 102	3 100
Styrehonorar	2	22 000	22 000	22 000	22 000
Av- og nedskrivning	3	33 726	33 726	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad	4	37 059	42 400	45 000	45 000
Kostnad eiendom/lokale		14 275	0	0	15 000
Kommunale avgifter/renovasjon		165 614	140 107	140 000	190 240
Verkøy, inventar og driftsmateriell	5	8 020	6 017	8 000	8 100
Reparasjon og vedlikehold	6	103 916	1 778 916	118 200	101 800
Revisjonshonorar		5 018	4 793	5 200	5 500
Forretningsfjerhonorar		39 034	37 034	39 000	40 560
Andre honorar	7	0	4 125	4 000	3 000
Kontorkostnad		0	13 611	0	0
TV/bredbånd		54 444	39 381	42 000	56 000
Kontingent og gaver		4 130	4 221	4 900	4 900
Forsikring		97 252	90 937	98 300	106 225
Andre kostnader	8	2 735	6 725	3 000	4 600
Sum kostnad		590 326	2 227 094	532 702	606 025
Driftsresultat		126 967	-1 614 726	181 700	111 381
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		9 312	15 441	0	0
Rentekostnad		104 225	73 459	98 000	98 717
Netto finansposter		94 913	58 018	98 000	98 717
Resultat		32 054	-1 672 744	83 700	12 664
Overført til/fra annen egenkapital		32 054	-1 672 744	0	0
SUM OVERFØRINGER		32 054	-1 672 744	0	0

	Note	2024	2023
EIEDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	1 334 083	1 334 083
Bygninger	3	5 679 981	5 679 981
Andre driftsmidler	3	1 122 971	1 156 697
Sum anleggsmidler		8 137 035	8 170 761
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		6 021	0
Forskuddsbetalte kostnader		37 890	35 331
Bankinnskudd og kontanter			
Innesø ende bank		279 217	444 008
Sum omløpsmidler		323 128	479 340
SUM EIEDELER		8 460 164	8 650 101

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 174 640	4 142 585
Sum opptjent egenkapital		4 174 640	4 142 585
Sum egenkapital	9	4 175 940	4 143 885
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld		1 724 068	1 804 134
Borettsinnskudd	10	2 521 900	2 521 900
Sum langsiktig gjeld		4 245 968	4 326 034
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 021	2 794
Leverandørgjeld		30 334	172 115
på åpne renter		542	860
Annen kortsiktig gjeld		1 359	4 413
Sum kortsiktig gjeld		38 256	180 182
Sum gjeld		4 284 224	4 506 216
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 460 164	8 650 101
Pantstillelser			
	11	4 245 968	4 326 034
Sted:	Dato:		

Thomas Joachim Norbeck Styreleder	Anders Magnus Sjølund Stokka Styremedlem	Martin Andresen Styremedlem
--------------------------------------	---	--------------------------------

Note 0 - Regnskapsprinsipper

I sregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om 3rsregnskap og 3rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omhlpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3r, 3vrige poster er klassifisert som anleggsmidde/langsiktig gjeld. Omhlpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt belp p3 etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3vnyre forbig3ende. Langsiktig gjeld balansefjres til nominelt belp p3 etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundebordringer og andre fordringer er opplyrt i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjfres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balansefjres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 3r og har en kostpris som oversiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om 3rsregnskap og 3rsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfjres lpende under driftskostnader, mens p3 kostnader eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives iht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Leieinntekter bokfjres og inntektsfjres i tkt med oppljeining.

Inntektsfyring ved salg av varer/tjenester skjer p3 leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsfjres etter hvert som de oppljenes.

Skatterekk

Ved lpmnskjping overfjres skatterekk til en felles skatterekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	533 424	497 064
3650 Innkrevde felleskostn. renter	102 862	55 707
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	81 007	59 597
Sum	717 293	612 368

Note 2 - Lpmnnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	3 102	3 102
5330 Honorar tllitsvalgte fra lpmnssystemet	22 000	22 000
Sum	25 102	25 102

Personalkostnader omfatter lpmns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall 3rsverk sysseIsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter/Eiendom	Boligeiendommer	Balkonger	Sprinkalanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 334 083	5 679 981	990 875	505 895
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 334 083	5 679 981	990 875	505 895
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	373 799
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokfyr verdi pr.31.12:	1 334 083	5 679 981	990 875	132 096
i rets avskrivninger :	0	0	0	33 726
Anskaffelses3r :	1986	1986	2007	2013
Antatt levetid i 3r :				15

Borettslaget best3r av 13 seksjoner.

Eiendommer er opplyrt p3 g.nr 229, b.nr 102 i Oslo kommune. Eiendomt p3 356,7 km.

Borettslagets eiendommer er forsikret i If S kadelorsikring, hovedpolise: SP 586890

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6391 S nrm3 king/styring/feing	14 275	0
Sum	14 275	0

Note 5 - Verktny, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktny og redskaper	2 904	0
6540 Inventar	3 699	0
6550 LyspN rer, lysntr, sikringer o.l.	0	436
6551 Nrkler, P ser, navnskilt, postkasser o.l.	398	4 393
6552 Driftsmateriell	1 020	1 188
Sum	8 020	6 017

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	73 000	39 950
6603 Vedlikehold elektro	0	17 827
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	134 625
6611 Vedlikehold heiser	8 416	7 986
6613 Vedlikehold grnntnlegg/lekeplasser/uteomr de	0	1 155
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	2 063
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	19 000	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6644 Fasade/balkonger	0	1 427 860
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	137 450
6648 Vedlikehold dyrer og porter	3 500	0
Sum	103 916	1 778 916

S tyret mener at det gjennomfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for 3 oppveie verdiforngelse av bygningen.

Note 7 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfjrer	0	4 125
Sum	0	4 125

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	690	2 070
7770 Betalingskostnader	935	944
7772 Omkostninger inkasso	0	1 500
7773 Omkostninger innkreving	1 120	168
7790 Andre kostnader	0	2 040
7792 dreditferanse	0	3
7795 Husleietap	-10	0
Sum	2 735	6 725

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 300	0	1 300
Sum innskutt egenkapital	1 300	0	1 300
Oppfjert egenkapital i rets resultat			
Sum oppfjert egenkapital	4 142 585	32 055	4 174 640
	4 142 585	32 055	4 174 640
Sum egenkapital	4 143 885	32 055	4 175 940

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Fasaderenovasjon		
L3 nenummer:	16367450723	12118210253	12118210245
L3 netype:	Annulitet	Annulitet	Annulitet
Opplysning:	2023	2010	2010
Rentesats:	5,75 %	5,75 %	5,75 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043	30.03.2035	30.06.2035
Opprinnelig P nebeløp:	1 000 000	379 551	1 090 365
L3 nesaldo 01.01:	986 143	209 391	608 599
Avdrag i perioden:	28 110	13 599	38 357
L3 nesaldo 31.12:	958 034	195 792	570 243
Saldo 31.12 frem i tid:	789 266	114 462	340 814

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld P n 12118210245	9	63 360	570 240
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld P n 12118210253	3	19 934	59 802
	3	18 022	54 066
	1	14 005	14 005
	3	12 226	36 678
	1	11 467	11 467
	1	10 347	10 347
	1	9 425	9 425
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld P n 16367450723	3	97 537	292 611
	3	88 186	264 558
	1	68 530	68 530
	3	59 825	179 475
	1	56 112	56 112
	1	50 628	50 628
	1	46 119	46 119

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	1 724 068
Innskuddskapital	2 521 900
Boligselskapets pantsikrede gjeld	4 245 968
Bokført verdi av pantsatt eiendom	7 014 064

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 2 909 000

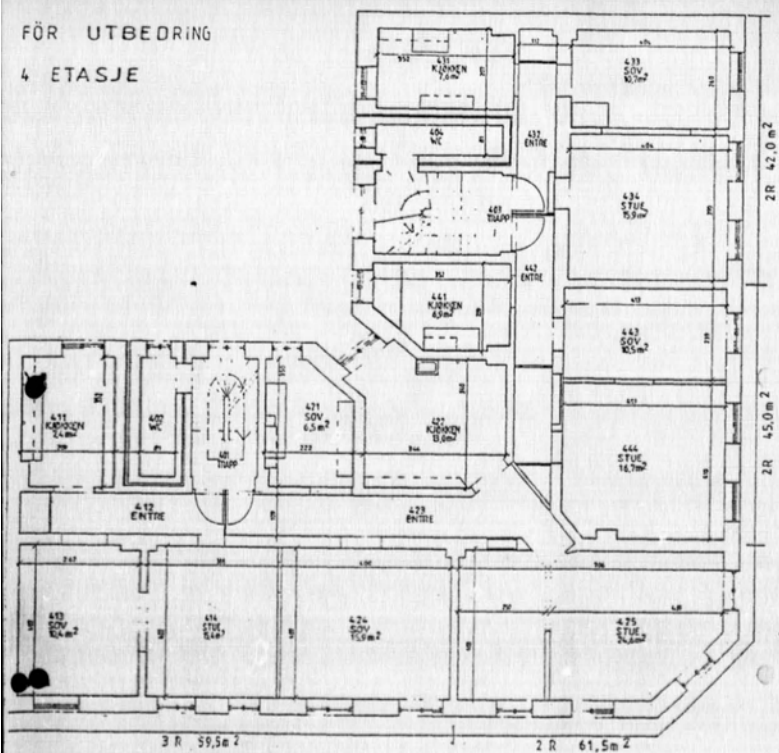
Resultat og balanse med noter for Borettslaget Motzfeldts gate 32.

Dokumentet er signert elektronisk av:

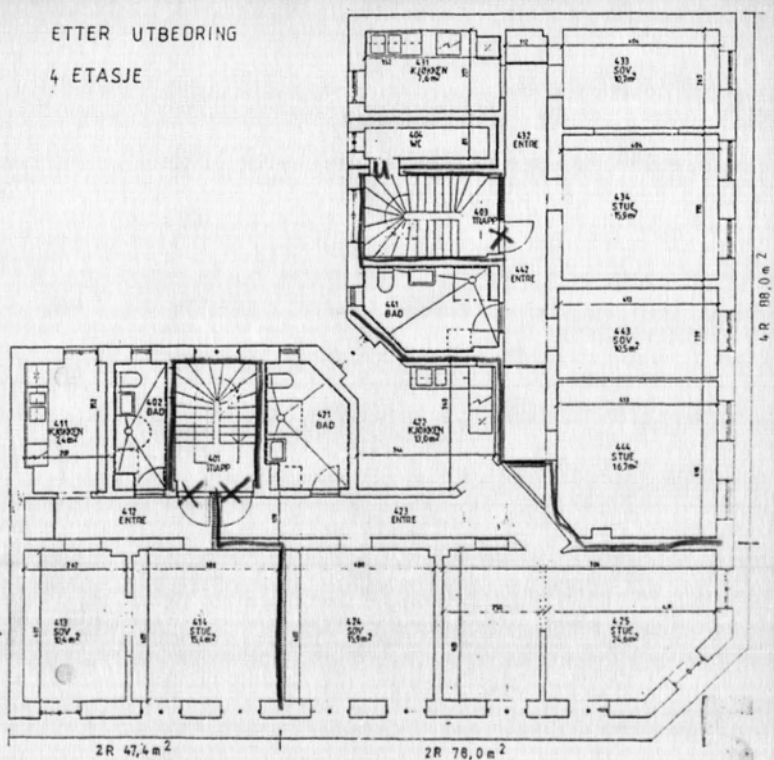
For Borettslaget Motzfeldts gate 32

Styreleder	Thomas Joachim Norbeck (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Anders Magnus Sjølund Stokka (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Martin Andresen (sign.)	11.03.2025

FÖR UTBEDRING
4 ETASJE



ETTER UTBEDRING
4 ETASJE



		MOTZFELDTSGATE 32	
SAK. NR.		PLANER 4 ETASJE	
ARKITEKTSKAP A.S.		TEGN NR. 8607 05	
SEILDUKSGT. 25 0553 OSLO 5 HE 385470		INDEX	
Dato: 5.11.86		Sign: E.H.	
MÅL 1:100		Date:	

I. D. J.-No. 52-90
3. Bilag.

Ø. D. J.-No. 199/90
Bilag.

$\frac{784}{90} - \frac{820}{90} = \frac{857.877}{90}$

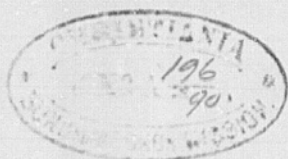
Bygningsanmeldelse

angaaende Vaanningbygning -
for Matr.-No. 32 Møtzeltsvej
Indleveret 20. Mai 1890. Attesteret 27. 9. 90

Overenskommet med de i Bygningsloven
for Bygningens af Byggepladsen befæstet
den indgravede Jævn og at der bestes af
den. Jævnbygning paa Stedets Længde.
forinden Bestemmelsen tager sin Fundament
hængsmaden
Paa Bygningens af at 1. Etage Jævn
opføres af Løstus Mær. ligesom Tappertsmær.
den sættes i Forbindelse med Mellemvæggen.
ligeledes Mellemvæggen mærket x anbefales
Anmeldelsen til Approbation.

Christiania 22. Mai 1890.

Jens W. Backer



Privatens Beskrivelse med indbragt i Overenskommet
Bygningsloven § 63, og der ses at der er indbragt til Luft.
jævn med Løstus i Etage.
Chr. 23/590

Skidmør



Intet af bemærke.
v. 24/5 1890.

Theodor Gallus



Sunder Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i
§§ 13, 14 og 15 påførte Bestemmelser
Christiania 27. Mai 1890. G. Kull

28/5-90

Innpredning W.C. 1 1., 2., 3. og 4. etg.

Motzfeldts gate 32

Matr. nr.

1715/24018

Byggherre

Roy W. Østerberg
Motzfeldts gate 32

OSLO 5

Ansvarshavende

Siv. ing. Harald O. Osveid
Karl Johans gate 8

OSLO 1

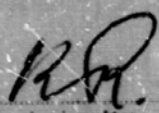
EF/AG

Dato

9. april 1975

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen


Bygningsinspektør
Kaare Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av saniteranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Nabolagsprofil

Motzfeldts gate 32A - Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 240 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

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

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.)	2 min 🚶
199 elever, 13 klasser	0.1 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
351 elever, 17 klasser	0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
437 elever, 22 klasser	0.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	11 min 🚶
429 elever, 30 klasser	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.)	18 min 🚶
616 elever, 46 klasser	1.4 km
Hersleb videregående skole	5 min 🚶
Elvebakken videregående skole	14 min 🚶
576 elever	1.2 km

Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100

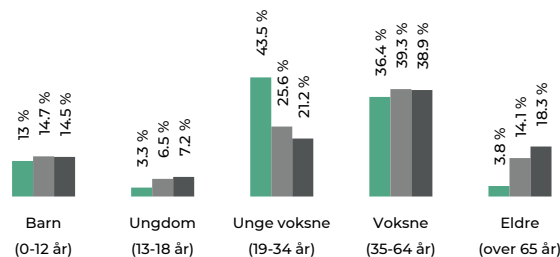
Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lakkegården barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
54 barn	0.3 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år)	4 min 🚶
58 barn	0.3 km
Min Árbi	5 min 🚶

Dagligvare

Nærbutikken Heimdalsgata	3 min 🚶
Søndagsåpent	0.2 km
Bunnpris Urtekvartalet	3 min 🚶
Søndagsåpent	0.3 km



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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Trikk

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

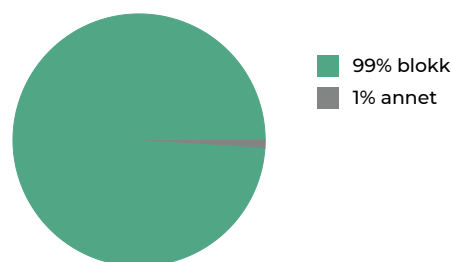
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Tøyenhagen balløkke	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Rudolf Nilsens plass	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
🏊 Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min	🚶
🏊 CrossFit Gamlebyen	7 min	🚶

Boligmasse



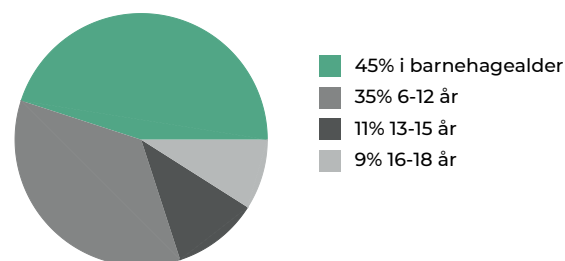
«Bodd her hele livet og jeg anbefaler sterkt til familier med barn!»

Sitat fra en lokalkjent

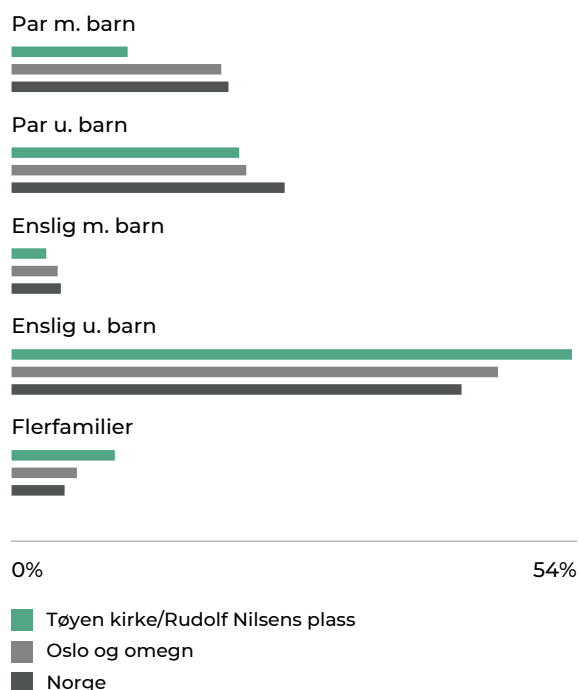
Varer/Tjenester

🛒 Grønland Basar	6 min	🚶
🏪 Apotek 1 Grønland	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

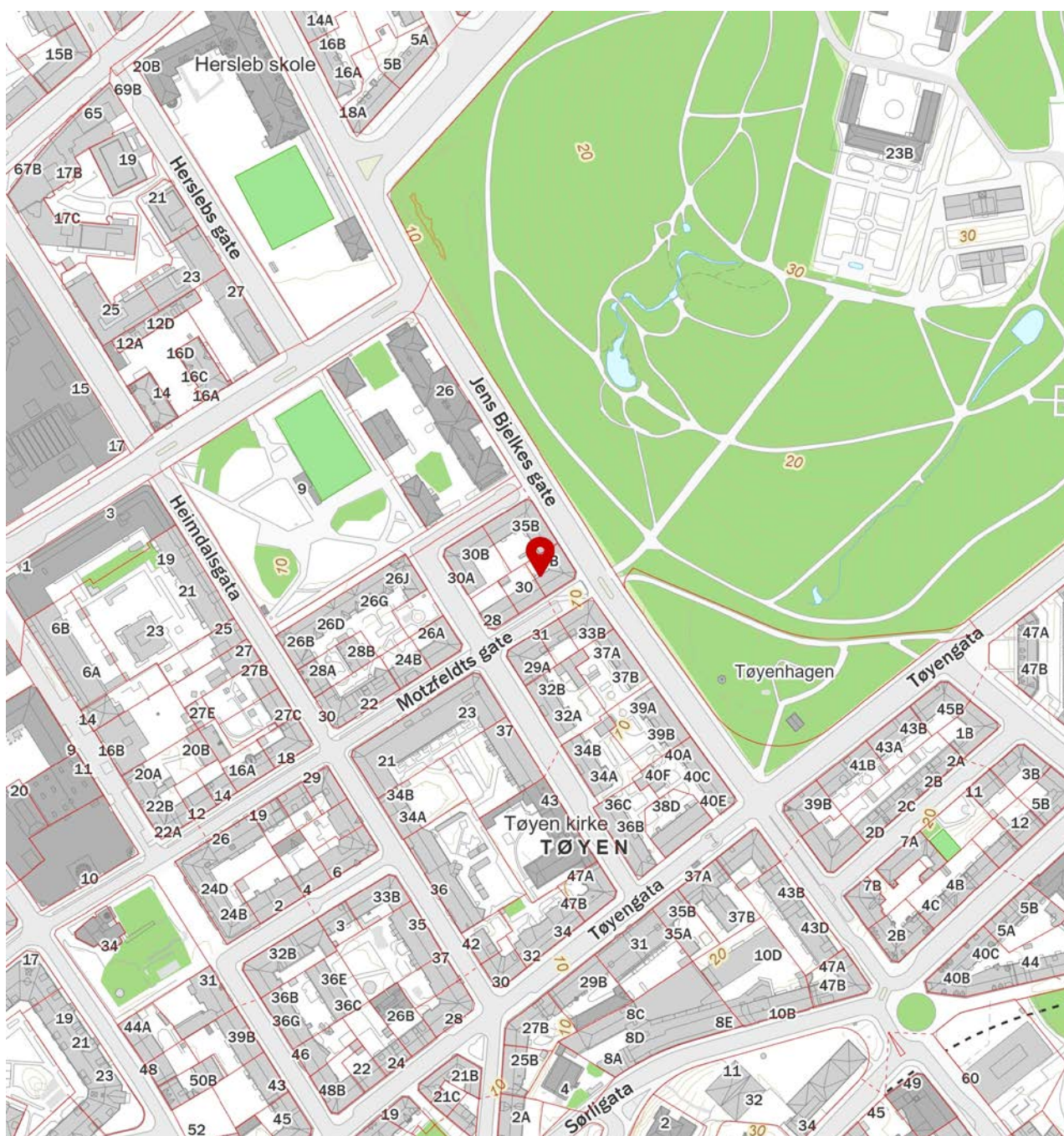
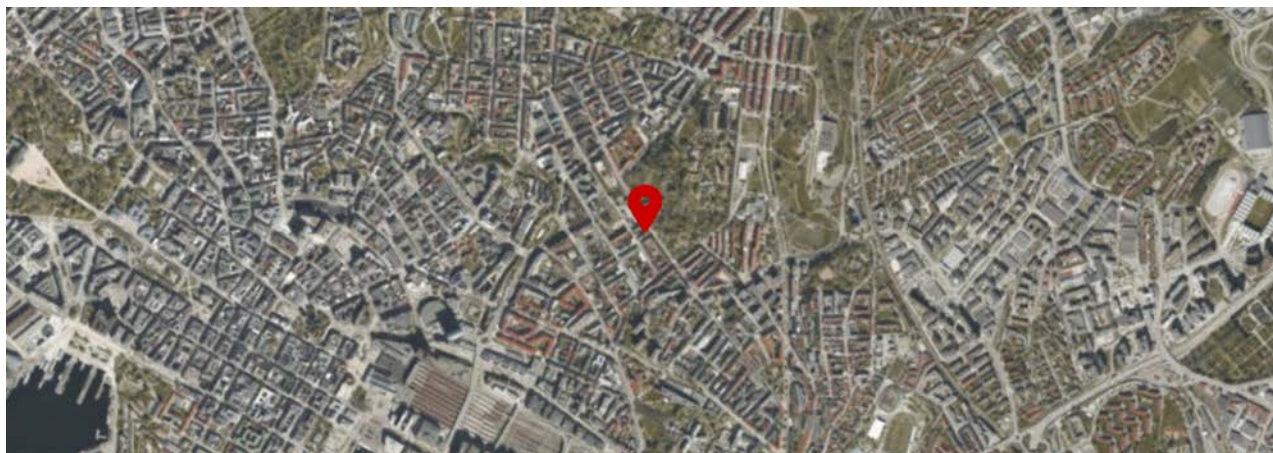


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

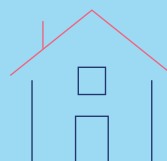
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0003/26

Adresse: Motzfeldts gate 32A, 0561 OSLO, gnr. 229, bnr.
102, andelsnr. 7 i Motzfeldtsg 32 Borettslaget
med orgnr. 953948222 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Kari Skottun

Tlf: 911 62 767

Epost: kari@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/