

Motzfeldts gate 32B

MED BOTANISK HAGE SOM NABO

notar



Prisantydning Kr. 7 850 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 86/96 kvm
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



Motzfeldts gate 32B

Sjarmerende toppleilighet/ boligdrøm med klassiske detaljer. 3,10 m takhøyde. Solrik balkong og peis. Bad og kjøkken fra 2019.

Adresse	Motzfeldts gate 32B 0561 OSLO
Prisantydning	Kr 7 850 000,-
Fellesgjeld	Kr 174 090,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris	Kr 8 033 586,-
Fellesutgifter	Kr 6 251,-
BRA-i/BRA Total	86/96 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1889
Soverom	3
Etasje	4

Sjarmerende 4-roms beliggende i byggets 4.etasje med gjennomgående planløsning og balkong vendt mot bakgård. Leiligheten byr på en god planløsning med luftige rom.

Selgers sitat: "Vi elsker både boligen og området. Utsikten og nærheten til Botanisk hage er noe helt eget, og noe vi kommer til å savne. I tillegg har vi ingen gjenboere og en solfylt balkong. Samtidig har vi behov for litt større plass, og siden vi trives så godt i området har vi funnet et nytt sted på Tøyen".

- Klassiske detaljer som stukkatur, rosetter og tregulv
- 3,10 meter takhøyde i stuen
- Peisovn i stuen
- Solrik balkong vendt mot bakgård
- Bad, kjøkken og ny innmat i sikringsskap fra 2019
- Varmtvann og fiber ink
- Totalt fire boder
- Skjermet og idyllisk bakgård

Bo supersentralt med umiddelbar nærhet til alt!

Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
406 33 638 / julie@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Plantegning	5
Ditt nye nabolag	27
Nøkkelinformasjon	33
Vedlegg	49
Budgivning	108

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.

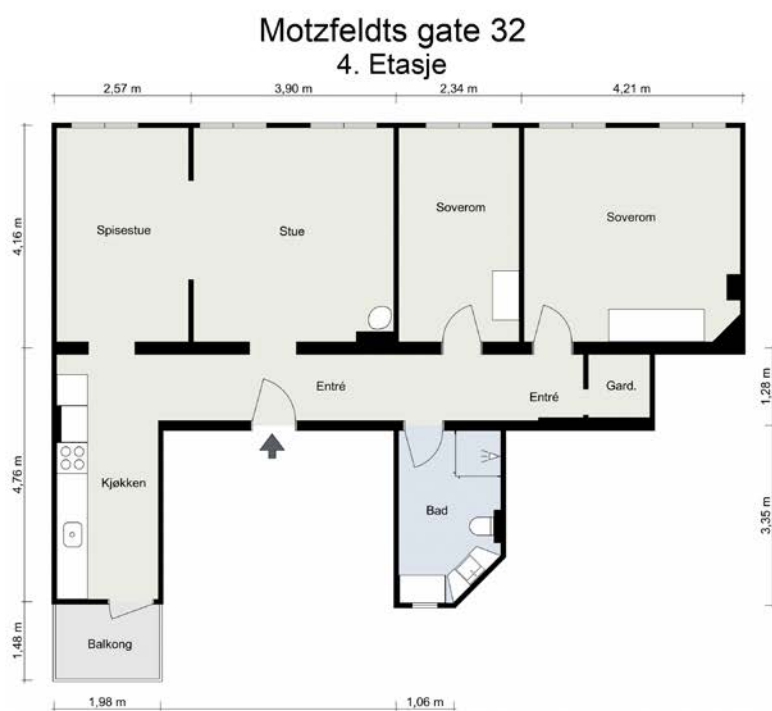
"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Plantegning



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTSKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.



















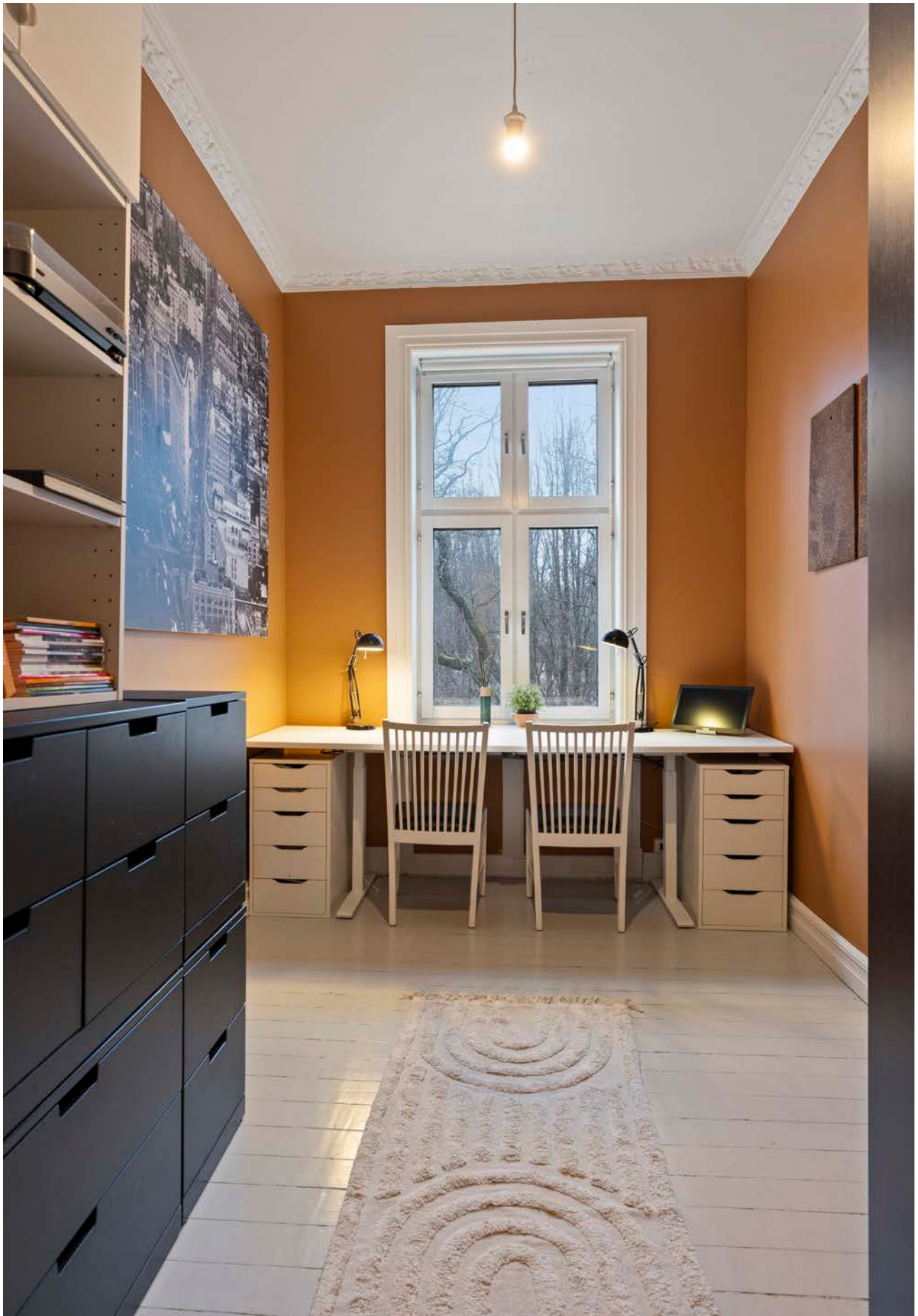




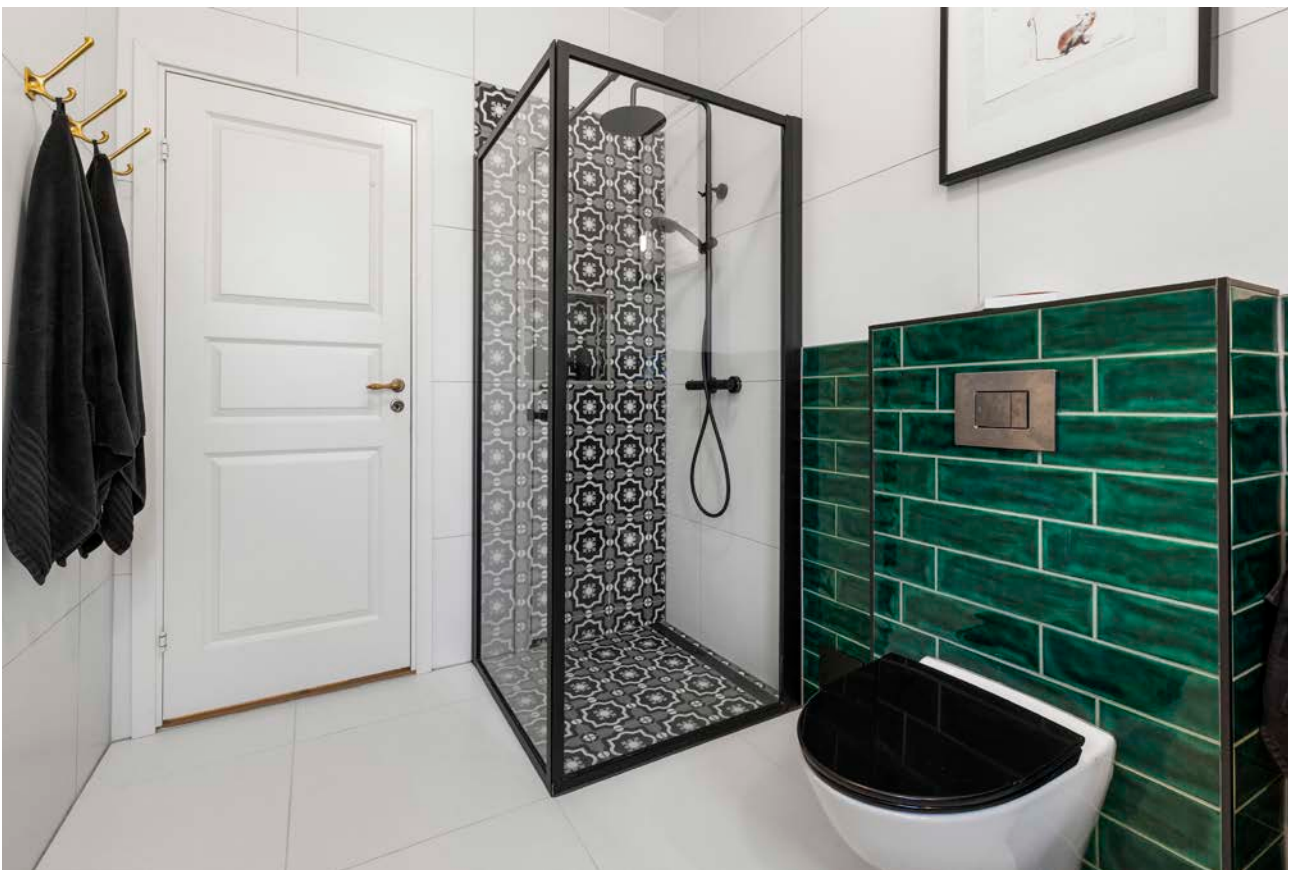




















Ditt nye nabolag

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.

Boligen er sentral, men tilbaketrukket plassering ved Rudolf Nilsens plass. Rudolf Nilsens plass ble renoverert i 2022 og er blitt kjempepopulær etter moderniseringen. Den utvidede parken med nye lekestativ, trampoliner og husker har gitt området en grønn og åpen offentlig plass. 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 som er full oppblomstring, 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 trafikkerer, 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.

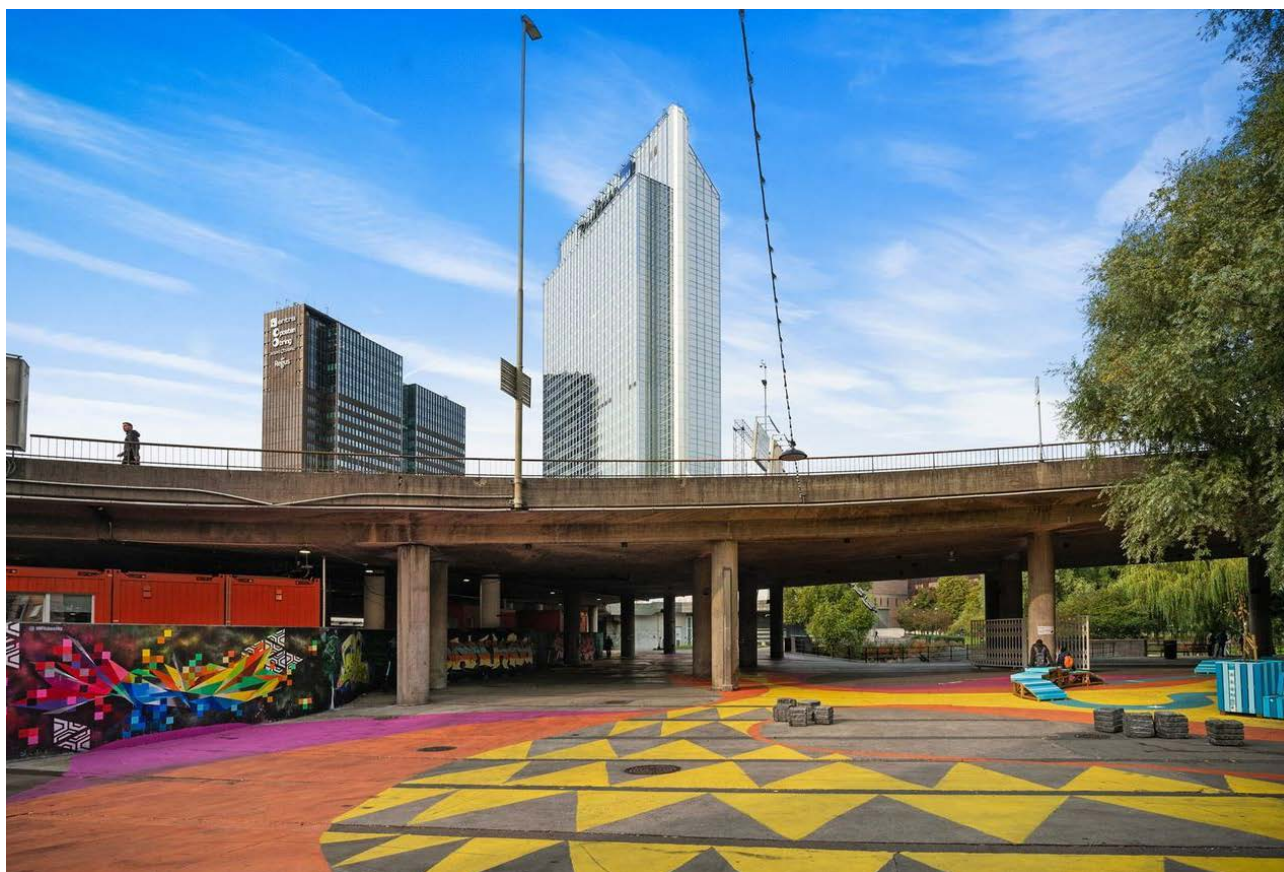
Ellers har du gangavstand til det urbane og fargerike livet på Grünerløkka som har et drøss med populære spisesteder som tapasrestauranten Delicatessen, Schouskjelleren Mikrobryggeri og Sjødøst samt unike forretninger på rekke og rad.

For den aktive ligger Tøyen Fitness like ved, CrossFit, Fresh Fitness på Grønland og SATS på Kampen/ Bjørvika. Tøyenbadet sto klart 2025. Det er byens største badeanlegg og vil gi 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.





God dekning på offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet, T-bane fra Tøyen T-banestasjon hvor alle linjene stopper.



Kort veil til Grønland og oslo s.



Den populære kaféen Neon Grut ligger bare en kort gåtur unna leiligheten.



Grønland Basar har matbutikker, vinmonopol, klesbutikker, etc

Nabolagsprofil

Motzfeldts gate 32B - Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 239 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

🚶 Tøyenkirken	3 min 🚶
Linje 5N, 60	0.2 km
🚶 Heimdalsgata	7 min 🚶
Linje 17	0.6 km
🚶 Tøyen	7 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.6 km
🚶 Oslo S	15 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	1.2 km
✈ Oslo Gardermoen	36 min 🚶

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.)	1 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.)	6 min 🚶
437 elever, 22 klasser	0.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	10 min 🚶
429 elever, 30 klasser	0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	18 min 🚶
616 elever, 46 klasser	1.4 km
Hersleb videregående skole	4 min 🚶
Elvebakken videregående skole	14 min 🚶
576 elever	1.2 km

Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

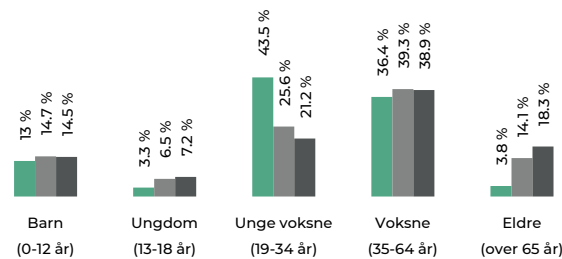
Opplevd trygghet

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	0.2 km
Mosaikk Urtehaven barnehager (3-5 år)	4 min 🚶
58 barn	0.4 km
Min Árbi	5 min 🚶

Dagligvare

Nærbutikken Heimdalsgata	3 min 🚶
Søndagsåpent	0.3 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 2025

Primære transportmidler

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Trikk

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

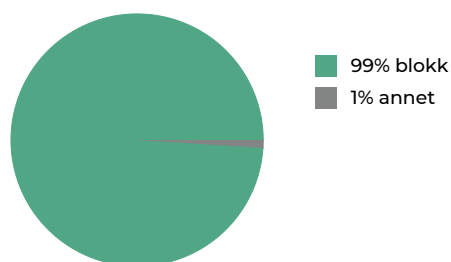
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

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

Boligmasse



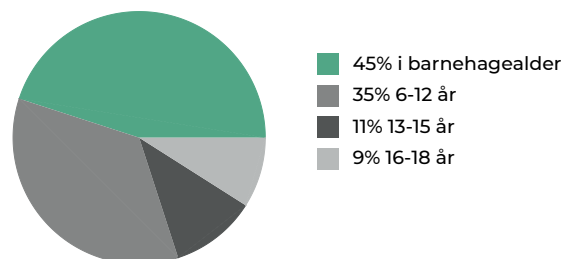
«Bodd her hele livet og jeg anbefaler sterkt til familier med barn!»

Sitat fra en lokalkjent

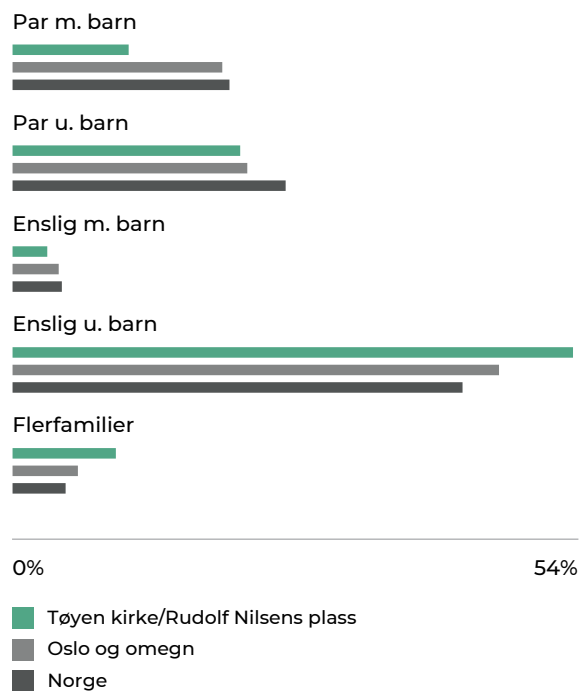
Varer/Tjenester

🛒	Grønland Basar	7 min 🚶
🏪	Boots apotek Tøyen	8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

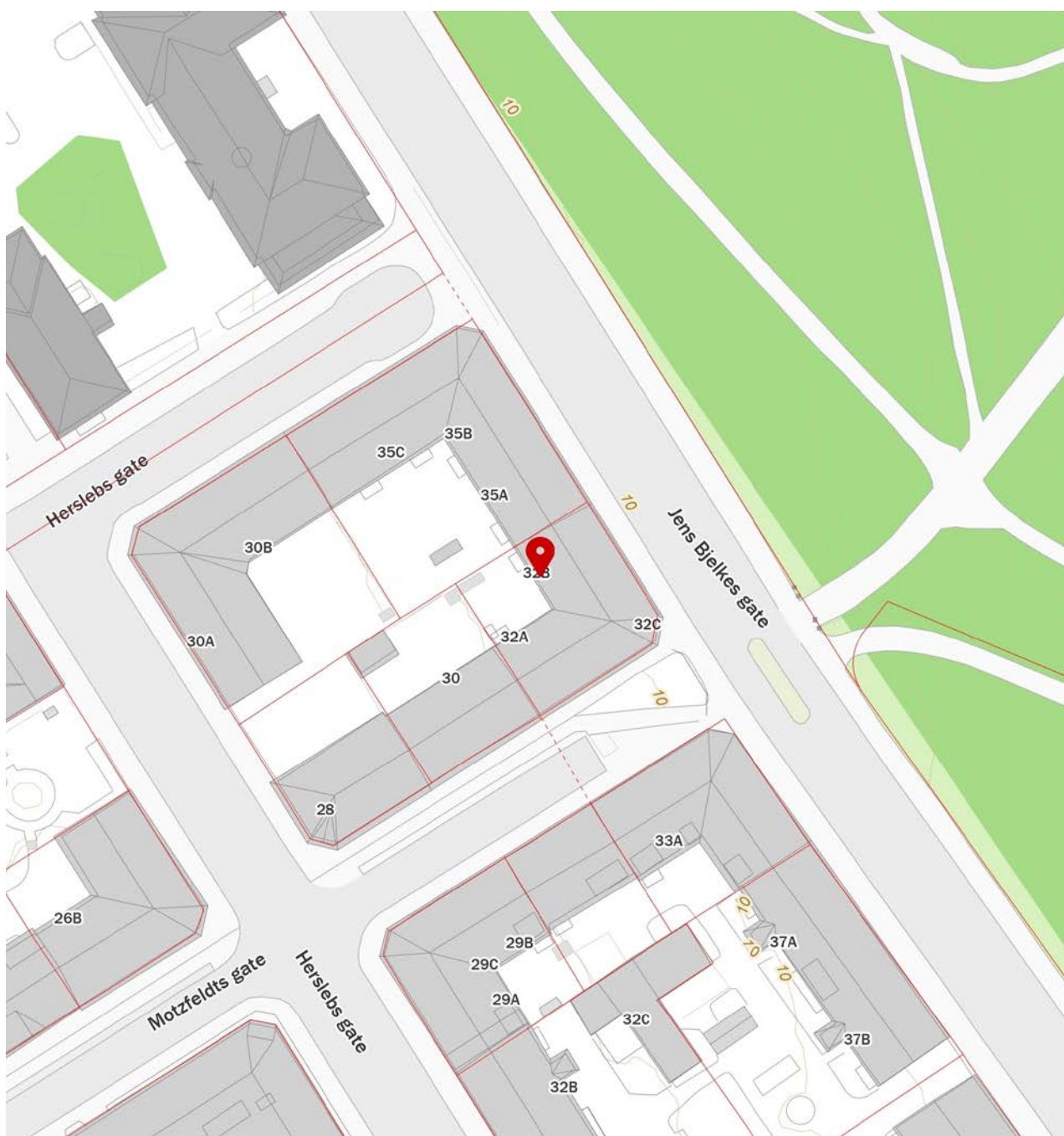
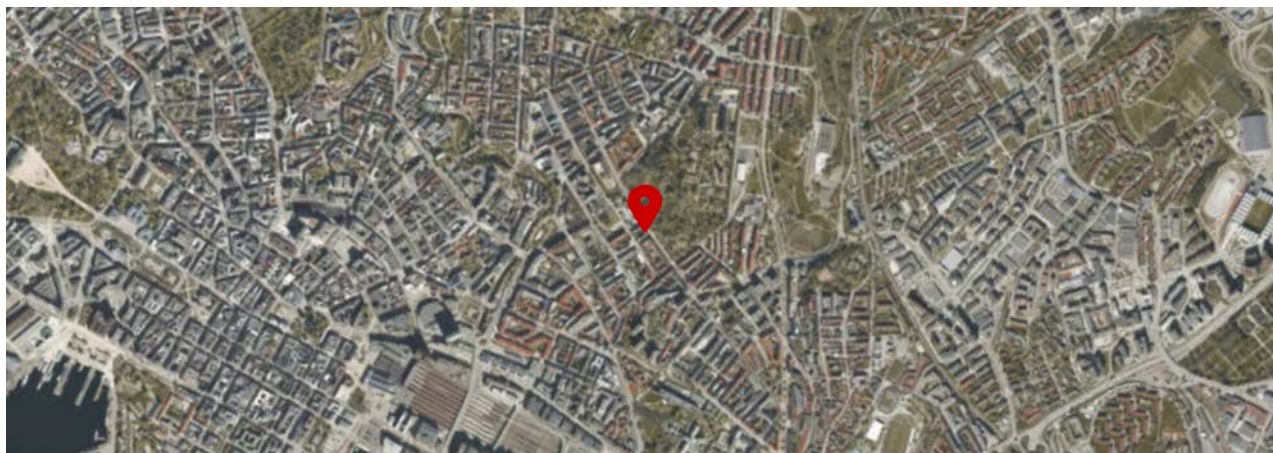


Familiesammensetning



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 2025

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Motzfeldts gate 32B, 0561 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

18-0077/25

SELGER

Anne-Björg Wangenstein
Thomas Joachim Norbeck

MATRIKKE

Gårdsnummer 229, bruksnummer 102, , ideell andel 1/1.
andelsnr. 15 i Motzfeldtsg 32 Borettslaget med orgnr.: 953948222 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød 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 forbruk på ca. 12.000 kwh pr år,-. 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 i følge selger på mail 28.12-2025.

- Vår: 11.45 - 19.45

- Sommer: 11.00 - 20.15

- Høst: 11.30 - 19.00

TAKST

Tilstandsrapport datert 17.12.2025. utført av Tore Jan Fevang.

BYGGEÅR

1889

BYGGEMÅTE

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. (2+1 lag) datert 1986. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på bad datert 2016. Orginalt vindu i trappebod uten vareramme. (kun 1 lag glass-redusert isolasjonsverdi).

Dører: Bygningen har malt profilert ytterdør og malt balkongdør i tre fra 2007. Det bemerkes balkongdøren subber i karm og trenger justering.

Innvendige dører: Innvendig har boligen malte profilerte dører. Det opplyses at det ikke er dører i alle døråpninger.

Balkong: Balkong fra 2007 utenfor kjøkken i stål med tredekke. (værslett) Størrelse 3 kvm.

Peis: Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2021 iflg. styreopplysninger. Scand peisovn i stue.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber i kjøkkenbenk. Innvendige vannledninger til bad er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap på badrom (manglende kursmerking i skap). Stoppekraner og vannsikring i kjøkkenbenk. 2 x stoppekraner i baderomsvegg bak luke.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern.

Varmesentral: Det er sentralanlegg for varmt vann.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer med skap i entre.

Branntekniske forhold: Felles brannvarslingsanlegg i bygget. Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Hulltaking: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

Etasjeskille/gulv mot grunn. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt vilkårlig +/- 35 mm skjevhet på entre/ganggulv. Målt vilkårlig +/- 20 mm skjevhet på stuegulv. 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. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Vinduer: Eldre vinduer. Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet. Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

Balkong. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dagens krav til rekkverkshøyde er 120 cm (når over 10 meter til bakkenivå), oppmålt på befaring 110 cm. Målt 13 meter til bakkenivå. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overflater. Knirk og glipper i eldre gulv. Bruksslittasje. Ingen umiddelbare tiltak men kan vurderes utbedret.

Innvendige dører. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Overflater gulv bad. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det bemerkes begrensede fallforhold på gulvet, bl.a. i dusjsone. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Sluk, membran og tettesjikt. Utskjært felt med skarpe kanter i slukramme er avvik fra hvordan denne skal monteres. To hårsiler er montert for å tilpasse for stort utskåret hull i slukramme. Ingen akutte tiltak er nødvendig men kan vurderes utbedret på sikt.

Vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. et er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Kun tilluft i baderomsvindu. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Elektrisk anlegg. Automatsikringer med skap i entre. Noe av el-anlegget er eldre. Komplette elektrisk installasjon i bad i 2019. Bytting av automater i sikringsskap i 2019. Elektrisk til nytt kjøkken i 2019. Det anbefalles på generelt grunnlag en elsjekk/kontroll da dette ikke er utført siste 5 år og deler av el-anlegget er eldre.

VIKTIG:

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. 2019: KM Bygg og Rehab AS var total entreprenør for renovasjon av badet, flislegger, rørlegger, elektro osv.

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

originale tregulv og enkelte sprekker i mur/stukkatur.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. 2019: Nytt sikringsskap og elektriske ledninger til bad og kjøkken. Utført av: Elektro Solutions AS.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. 2023: Renovasjon av bygårdens fasade, ink maling av vinduer. Utført av: Wettergren Fasade AS.

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

Moderniseringer i boligen:

2019: Nytt Ikea kjøkken. samt badrom. Utført av firmaer iflg. eier. Fremlagt dokumentasjon. Nytt elskap. Nye kurser til kjøkken.

Større rehabilitering og vedlikehold i borettslaget:

2024: Rørfornyning av avløpsledning, med strøpme.

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: Piperenovasjon, 4 aktive pipeløp.

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. Saksnnummer: 202511181. Siste dok. 03.10.2025.

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

Motzfeldts gate 29B - utveksling i en bærende teglsteinsvegg - H0201. Saksnnummer: 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. Saksnnummer: 202516720. Siste dok. 17.11.2025.

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

Eiendommen er verneverdig. Den er kommunalt listeført av Byantikvaren i Oslo som bygningslokalitet 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

Leiligheten er oppvarmet med elektriske panelovner, peis i stuen og varmekabler på baderommet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

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

Det er kun internett som 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. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

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 Helsefy, og 60-bussen som tar deg til Jernbanetorget. Det er behagelig gangavstand til Oslo S med flere bussruter, trikk, tog og Flytoget.

ADGANG TIL Utleie

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.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden 1892.

Det foreligger byggesaksdokumenter (attestert) for våningshus datert 1892. Det foreligger ikke ferdigattest hos kommunens arkiver, dog foreligger det et byggesaksdokument (attestert) på eiendommen som er vanskelig å tyde men hvor det fremkommer for våningshus datert 1892. 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 henlegges/ avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. 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 datert 1951, som stemmer med dagens bruk.

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 byggets 4. etasje og inneholder: Entré/gang, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom, soverom 2

og garderobe.

- Himlingshøyde er ca. 310 cm. i stuen.

Balkong på 3 m².

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 8 kvm. Mrk. K10. En bod 1/2 trapp opp på 1,6 kvm. Umerket. Samt to panelt loftsboder på ca. 4 kvm mrk L16 og 8 kvm mrk L15 ved gulv. Skråtak. Ikke målbart etter målreglene.

Tilgang til bruk av borettslagets sykkelbod og bakgård etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport, utført av Tore Jan Fevang.

STANDARD

Nydelig leilighet med god planløsning i 4.etasje. Store vindusflater er med på å skape gode innvendige lysforhold og et luftig preg. Leiligheten er gjennomgående og har en god samt arealeffektiv planløsning med praktisk rominndeling.

ENTRÉ/GANG

Praktisk entré som binder alle rommene i leiligheten. God plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko i entréen. Kott/garderobe på motsatt side av inngangsdøren.

- Automatsikringer med skap i entre. Bytting av automater i sikringsskap i 2019.

SEPARAT KJØKKEN

Kjøkkenet er for de fleste et av de viktigste rommene i hjemmet. Her får du god oppbevaringsplass og smarte løsninger. Kjøkkeninnredning fra Ikea (2019) med med glatte fronter. Benkeplaten er av kvarts støpekompositt. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak iflg. eier. Nye kurser til kjøkken i 2019.

- Det er (frittstående) kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

BALKONG

Utgang fra kjøkken til herlig balkong på ca. 3 kvm. Fra balkongen har man flott utsikt mot frodige og rolig bakgård. Her er det fin plass til balkongmøbler og grill. Her kan du nyte sene høstkvelder under et varmt pledd, eller late og varme sommerdager! Ifølge selger er det sol på balkong fra ca. klokken 11.00 til 20.15 midt på sommeren. Det er også flere fine plasser med sol nede i bakgården.

- Balkongen er fra 2007.

STUE

Stuen har god plass til sofagruppe og salongbord. Naturlig plass til tv og lydanlegg. Spisebords gruppen finner sin naturlige plass i rommet, og man kan enkelt invitere venner og familie til middag. I stuen finner du også en peisovn som gir hygge og god varme på kalde vinterdager. Rommet har flere av de klassiske detaljene som store vindusflater, stukatur, rosett og peisovn. Disse detaljene gir en god atmosfære og gjør at rommet oppleves som lyst og luftig.

- Himlingshøyde er ca. 310 cm. i stuen.

- Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2021. Scand peisovn i stue.

SOVEROM 1

Romslig og lunt hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord, garderobeskap og annet ønsket møblement. En stor og innholdsrik garderobeløsning er satt inn langs den ene veggen.

SOVEROM 2

Dette rommet vil fungere ypperlig som både barnerom, kontor og gjesterom. Selger bruker dette som kontor i dag.

SOVEROM 3/SPISESTUE

Dette rommet ligger også i tilknytting til stuen. Leiligheten har i dag to soverom, men med enkle grep kan man lage spisestuen om til et ekstra soverom.

Selger har brukt dette rommet til spisestue. Original dør inn til spisestuen er lagret på loftet.

Stuene og soverommene vender ut mot Botanisk hage. Dette gir deg utsikt til en vegg av trær og følelsen av å bo landlig. Alle årstidene kommer rett inn i leiligheten, noe som gir et fantastisk inntrykk for hver sesong.

BAD/WC

Delikat og meget romslig baderom oppusset i 2019. Badet har innredning med møbelservant, veggmontert toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Veggene har fliser. Taket er malt. Vindu på bad montert i 2016.

- Badet totalrehabilitert i 2019. Komplette elektriske installasjoner i bad. Det er Purus langsluk i plast og banemembran med dokumentert utførelse. Rørskap i badets vegg med 2 x stoppekraner. Stoppekraner i kjøkkenbenk samt vannsikring. 2 x stoppekraner i badets vegg bak luke. Utført av: KM BYGG&REHAB AS.

INNENDIGE OVERFLATER

Gulv: helstav eik iflg eier og originale tregulv.

Vegg: malte plater og malt eldre panel.

Tak: malte flater.

VENTILASJON

Boligen har naturlig ventilasjon.

HVITEVARER

Kjøleskapet medfølger ikke salget. Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

Garderobeskap på soverom og kontor medfølger salget. 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: 86 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 96 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m² Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 8 kvm. Mrk. K10.

4. etasje

BRA-i: 86 m² Entré/gang, bad, kjøkken, spisesstue, stue, soverom, soverom 2 og garderobe.

BRA-e: 2 m² Leiligheten disponerer 1 bod 1/2 trapp opp på 1,6 kvm. Umerket.

5. etasje

BRA-e: 0 m² Leiligheten disponerer 2 panelt loftsbeder på ca. 4 mrk L16 og 8 kvm mrk L15 ved gulv. Skråtak. Ikke målbart etter målereglene.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

3 m² Balkong

IKKE MÅLBARE AREALER

Leiligheten disponerer 2 panelt loftsbeder på ca. 4 og 8 kvm ved gulv. Skråtak. Ikke målbart etter målereglene.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Tilgang til bruk av borettslagets sykkelbod i kjeller og bakgård etter gjeldende regler.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 7 850 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 6 251,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Varmtvann, internett, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold, oppvarming av fellesareal og kommunale avgifter.

Herv:

Avdrag felleslån: 403,-

Felleskostnader drift: 4 687,-

Renter felleslån 2: 82,-

Renter felleslån 3: 411,-

Avdrag felleslån 2: 131,-

Renter felleslån: 257,-

Avdrag felleslån 3: 280,-

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. Felles driftskostnader ble økt med 6% nå fra 1. jan 2026.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 784 126,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 7 136 502,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

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

OMKOSTNINGER

Prisantydning kr. 7 850 000,-

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument, kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter, kr. 545,-
- Gebyr forkjøpsrett, kr. 8.406,-

Total kjøpesum inkl. andel fellesgjeld og gebyrer ved kjøp til prisantydning: 8 033 586,-

Av dette utgjør kr. 174 090,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger boligen ved salg.

I tillegg kommer:

- Som kjøper har du mulighet til å tegne Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners til kr. 8 900,-.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det er pliktig medlemskap i borettslaget. Kontingent og innmeldingsavgift på kr. 500,- vil komme i tillegg. Alle som er medeiere i en andelsbolig må ha egne medlemskap i boligbyggelaget.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.
- Det tas forbehold om økning i gebyrer.

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 -20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:98 Snr:1 -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 - FRADELTA FRA TØYENG 18 - UTGÅTT

11.02.1987 - Dokumentnr: 9427 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:98 Snr:1 -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 -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 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

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 04.01-2025.

INNSKUDD

Kr. 287 000,-

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 174 090,- pr. 18.12.2025

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Borettslaget har 3 lån med følgende vilkår per 18.12.2025:

Bank: 16367450723, DNB Bank ASA (Fasaderenovasjon)

Lånetype: Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats: 5,25%

Innfrielsesdato: 30.06.2043

Rest saldo denne andel: 95 266,-

Bank: 12118210245, DNB Bank ASA

Lånetype: Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats: 5,25%

Innfrielsesdato: 30.06.2035

Rest saldo denne andel: 59 987,-

Bank: 12118210253, DNB Bank ASA

Lånetype: Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats: 5,25%

Innfrielsesdato: 30.03.2035

Rest saldo denne andel: 18 838,-

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på disse lånene.

ANDEL FORMUE

Kr. 42 506,- pr. 31.12.2024

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

Boligbyggelaget 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.

Bestemmelser som er verdt å bemerke seg:

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

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.

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

07.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
Epost: julie@notar.no
Mobil: 406 33 638

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med .75% av kjøpesum	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr. 19 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgbyr	kr. 7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 19 900,- (inkl. mva.)
2 Visninger for kr. 3900,- og overtakelse (pr. stk.)	kr. 3 900,- (inkl. mva.)
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 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 eiendomsmeidler 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 eiendomsmeidleren 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

Eiendomsmedlere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmedler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at medler 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 medler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmedler 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

Tilstandsrapport, datert 17.12-2025
Egenerklæringsskjema, datert 06.01-2026
Megleropplysninger, datert 18.12-2025
Årsmøte
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon – Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022
Tilbehørsliste
Help Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

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.

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 vil 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

MOTZFELDT'S GATE 32B

Tilstandsrapport, datert 17.12-2025

Egenerklæringsskjema, datert 06.01-2026

Megleropplysninger, datert 18.12-2025

Årsmøte

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Motzfeldts gate 32 B, 0561 OSLO



OSLO kommune



gnr. 229, bnr. 102



Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 30.12.2025

Oppdragsnr.: 16592-1809

Referansenummer: TR7073

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller, 1 bod i trapperom og 2 loftsboder.

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

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

Nytt kjøkken og bad i 2019.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

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

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

Andelsleilighet - Byggeår: 1889

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. (2+1 lag)
Orginalt vindu i trappebod uten vareramme. (kun 1 lag glass-reduert isolasjonsverdi)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på bad.
Bygningen har malt profilert ytterdør og malt balkongdør i tre fra 2007.

Det bemerkes balkongdøren subber i karm og trenger justering.
Balkong utenfor kjøkken i stål med tredekke. (værslett)
Størrelse 3 kvm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av helstav eik iflg eier og originale tregulv.
Veggene har malte plater og malt eldre panel.
Innvendige tak har malte flater. Det bemerkes enkelte sprekker i mur/stukkatur.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2021 iflg. styreopplysninger.

Scand peisovn i stue.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Det opplyses at det ikke er dører i alle døråpninger.

Garderobeskap.

Garderobeskap med skyvedør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet fra 2019 har innredning med møbelservant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV. UTARBEIDET AV: KM BYGG&REHAB AS.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5-12 i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 16 mm. 26 mm til topp terskel.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkenet fra 2019 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kvarts støpekompositt. Det er (frittstående) kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak iflg. eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber i kjøkkenbenk.

Innvendige vannledninger til bad er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på baderom (manglende kursmerking i skap).

Stoppekraner og vannsikring i kjøkkenbenk.

2 x stoppekraner i baderomsvegg bak luke.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Calliganlegg.

Panelovner.

Innlagt fiber. iflg. eier. Global Connect.

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Automatsikringer med skap i entre.

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles opparbeidet tomt for borettslaget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

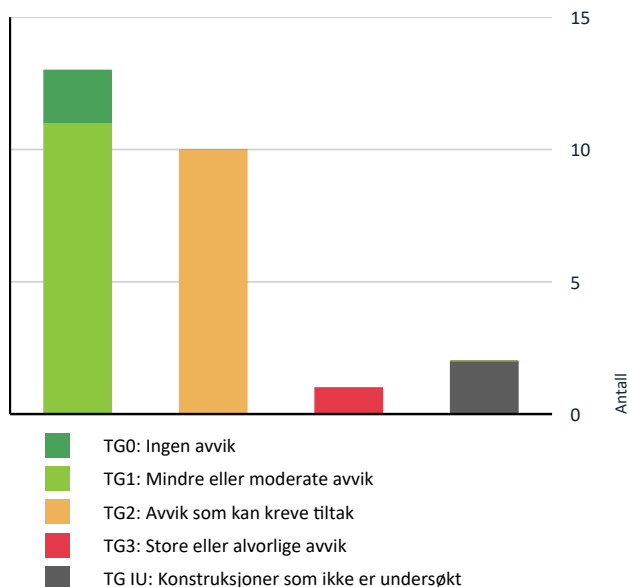
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

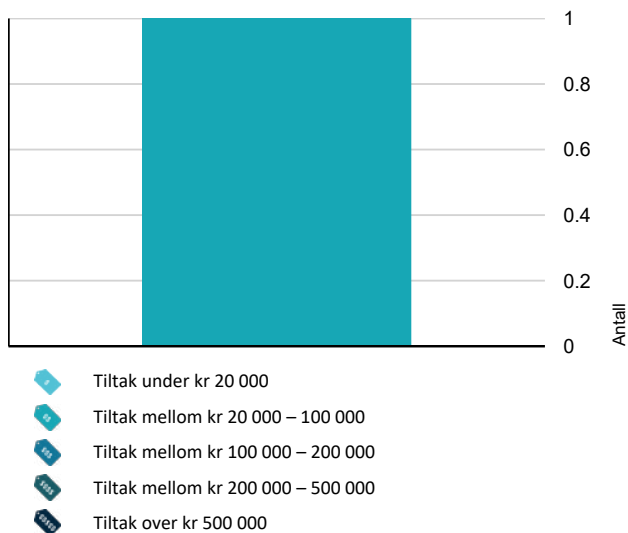
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1889

Kommentar
Iflg. infoland online.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Nytt Ikea kjøkken samt badrom. Utført av firmaer iflg. eier. Fremlagt dokumentasjon. Nytt elskap. Nye kurser til kjøkken.
	Modernisering	Se eiers liste under "Opplysninger om eiendommen" for borettslaget.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. (2+1 lag)
Originalt vindu i trappebod uten vareramme. (kun 1 lag glass-redusert isolasjonsverdi)

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer.

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.



Vinduer fra 1986

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på bad.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt profilert ytterdør og malt balkongdør i tre fra 2007.
Det bemerkes balkongdøren subber i karm og trenger justering.



Klassifisert entredør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utenfor kjøkken i stål med tredekke. (værslett)
Størrelse 3 kvm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav til rekkverkshøyde er 120 cm (når over 10 meter til bakkenivå), oppmålt på befaring 110 cm. Målt 13 meter til bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av helstav eik iflg eier og originale tregulv.
Veggene har malte plater og malt eldre panel.
Innvendige tak har malte flater. Det bemerkes enkelte sprekker i mur/stukkatur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk og glipper i eldre gulv.
Bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak men kan vurderes utbedret.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt vilkårlig +/- 35 mm skjevhet på entre/ganggulv. Målt vilkårlig +/- 20 mm skjevhet på stuegulv.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjevheter i gulv

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2021 iflg. styreopplysninger.
Scand peisovn i stue.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.
Det opplyses at det ikke er dører i alle døråpninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.
Garderobeskap med skyvedør.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV. UTARBEIDET AV: KM BYGG&REHAB AS.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5-12 i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 16 mm. 26 mm til topp terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det bemerkes begrensede fallforhold på gulvet, bl.a. i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er Purus langsluk i plast og banemembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utskjært felt med skarpe kanter i slukramme er avvik fra hvordan denne skal monteres.

To hårsiler er montert for å tilpasse for stort utskåret hull i slukramme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak er nødvendig men kan vurderes utbedret på sikt.

Tilstandsrapport



Utskjært felt i slukramme



Synlig banemembran i baderomsgulv bak luke på bad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet fra 2019 har innredning med møbelservant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Røropplegg i servantskap

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkenet fra 2019 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kvarts støpekompositt. Det er (frittstående) kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Røropplegg i kjøkkenbenk

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak iflg. eier.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger til bad er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på baderom (manglende kursmerking i skap).

Stoppekraner og vannsikring i kjøkkenbenk.

2 x stoppekraner i baderomsvegg bak luke.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Rørskap i baderomsvegg med 2 x stoppekraner



Stoppekraner i kjøkkenbenk samt vannsikring



2 x stoppekraner i baderomsvegg bak luke

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

! TG IU Andre installasjoner

Callinganlegg.

Panelovner.

Innlagt fiber. iflg. eier. Global Connect.

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med skap i entre.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent. Noe av el-anlegget er eldre.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
2019:
Komplett elektrisk installasjon i bad.
Bytting av automater i sikringsskap.

Tilstandsrapport

Elektrisk til nytt kjøkken.

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei



Kursoversikt

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, jmfør 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 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 Da anbefalles på generelt grunnlag en elsjekk/kontroll da dette ikke er utført siste 5 år og deler av el-anlegget er eldre.

Generell kommentar

Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg.



Elskap, plassert i entre.

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Generell info:

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.

Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

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

Nei Sprinkleranlegg i bygg og leiligheter.

Felles sprinkler-anlegg går inn i leiligheten over inngangsdør. 6 kg brannslukker fra 2022.

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

Nei

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

Nei Felles brannvarsling for bygget.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

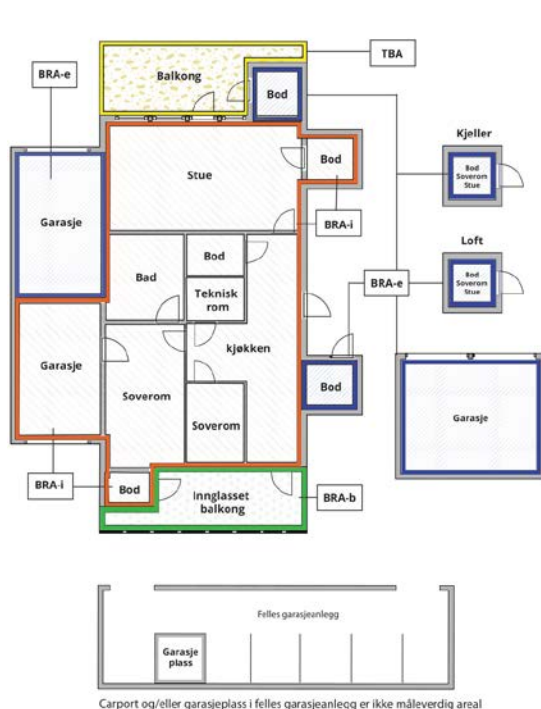
Hva er målverdig areal?

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 målbar 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 boden
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 målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.1/2 Etasje.		2		2	
4. Etasje	86			86	3
Kjeller		8		8	
SUM	86	10			3
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.1/2 Etasje.		Bod	
4. Etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom, soverom 2, garderobe		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue ca. 310 cm.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 8 kvm. Mrk. K10.

Leiligheten disponerer 1 bod 1/2 trapp opp på 1,6 kvm. Umerket.

Leiligheten disponerer 2 panelt loftsboder på ca. 4 mrk L16 og 8 kvm mrk L15 ved gulv. Skråtak. Ikke målbart etter målereglene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	86	0

Kommentar

Andelsleilighet

Bod/er i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Thomas Joachim Norbeck	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Motzfelts gate 32 B

Hjemmelshaver

Borettslaget Motzfeltsgt 32

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/BORETTSLAGET MOTZFELDTSGT 32	953948222	H0401	USBL	Wangensteen Anne-Björg, Norbeck Thomas Joachim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

15

Kommentar

Eventuell andel av fellesgjeld eller formue er ikke opplyst.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

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

Prosjekter i borettslaget

2021: Piperenasjon, 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: Rørfornyng av avløpsledning, med strøpme

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Felles forsikring for borettslaget.				
Innboforsikring oppretter andelseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.12.2025	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	17.12.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.12.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest Pipe Eksperten AS	06.01.2022	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.01.2007	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
KM BYGG & REHAB AS	30.04.2020	FDV TOTAL OPPUSSING AV BAD	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring- Elektro Solutions AS	03.10.2019	Komplett elektrisk installasjon i bad. Bytting av automater i sikringsskap. Elektrisk til nytt kjøkken.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TR7073>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0077/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Joachim Norbeck	Anne-Björg Wangenstein
Gateadresse	
Motzfeldts gate 32B	
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 18-0077/25

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

Initialer selger: TJN, AW

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2019: KM Bygg og Rehab AS var total entreprenør for renovasjon av badet, flislegger, rørlegger, elektro osv.

Arbeid utført av

KM Bygg og Rehab AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2019: Total renovasjon av badet

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er kjente skjevheter i originale tregulv og enkelte sprekker i mur/stukkatur.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2019: Nytt sikringsskap og elektriske ledninger til bad og kjøkken.

Arbeid utført av

Elektro Solutions AS

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

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

2023: Renovasjon av bygårdens fasade, ink maling av vinduer.

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 nedstigenede 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
Thomas Norbeck	ed409a1ea62b53c1b03d8 92b3c86ffe31ffea37f	05.01.2026 22:14:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Wangenstein	7082e510b382d5fe1a39e 05ce48201c7839f4d98	06.01.2026 08:49:36 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>



FDV

TOTAL OPPUSSING AV BÅD

THOMAS NORBECK

MOTZFELDTS GATE 32

0651 OSLO

UTARBEIDET AV: KM BYGG & REHAB AS

DATO: 30.04.2020

Mob.: 41238187 E-mail: info@km-bygg.no Org: 997775945 Kontor: 213 80 544
Adresse: Jens Bjelkes gate 18A 0562 Oslo

Avsnitt 1: Orientering og beskrivelse av utførte arbeider

ORIENTERING

Km Bygg&Rehab as AS har hatt ansvaret for rehabiliteringen av deres gamle bad. Vi gratulerer med nytt bad.

Vi er trygge på at du vil ha stor glede av badet i mange år fremover, forutsatt riktig bruk og vedlikehold.

Vi vil gjennomgå denne bruksanvisningen med deg som huseier, slik at vi er sikre på at informasjonen blir forstått og håndtert på riktig måte.

Følgende firmaer har vært engasjert i byggingen av deres våtrom:

Fagområde:	Firmanavn:	Kontaktinfo:
Prosjektledelse	KM Bygg&Rehab as	info@km-bygg.no Tel: 412 38 187
Tømrer / Snekker	Km Bygg&Rehab as	info@km-bygg.no Tel 41238187
Membran	KM Bygg&Rehab as	info@km-bygg.no Tel 41238187
Mur / Flis	KM Bygg&Rehab AS	Info@km-bygg.no Tel: 46522317
Rørlegger	RØR Solutions AS	Alexandros Bilianidis Mob 90565424
Elektro	Elektro Solutions AS	post@elektrosolutions.no Tel 239 05 303

BESKRIVELSE AV ARBEIDENE

Generelt:

Total renovering bad Vi har satt det punktvis på hva vi har gjort.

Mure arbeid/snekker

- Demontert alle baderomsinredning ,gml rør og el kabler.
- Pigge gulv og rivet plater på vegger.
- Rette opp alle veggene og montert nye vindu og dør.
- Isolasjon(Glava)/ Fuktig sperre.
- Osb og Våtromsplater plater på alle veggene
- Senket og nytt tak med gipsplater.
- Rette opp gulv med fall mot sluk før sveisemembran
- Støp av gulv B 20 med fall mot sluk.
- Flislegge vegger og gulv
- Fug og silikon
- Montert og servant og speil.

Rørleggerarbeider / sanitæranlegg:

- Rør i rør system ,Nye opplegg rør til dusj/servant /toalett og vaskemaskin
- Nye avløpsrør til vaskemaskin og servant
- Skiftet hoved sluk med avlengesluk.
- Montering og tilkobling av servant/dusjvegg/toalett og vaskemaskin.
- Montert vegghengt toalett.

Elektroarbeider:

- Varmekabler med termostat
 - 2 punkter i tak med dimmer på bad
 - 1.Punkter for speilskap
 - Stikk kontakt ved servant skap
 - Fuktig styre vifte.
 - Installasjonen blir utført i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om lavspennings anlegg.
- Anvendte normer: Nek 400.

Membranarbeider:bad

Protan sveisemembran på hele bad gulvet

.Smøre membran på våtromsplater.

Malerarbeider:

.Våtromsmaling og tilhørende sparkelmasse benyttet i himling og til listverk. Valgte malingsystem innehar Sintef teknisk godkjenning

Avsnitt 2: Drift av våtrommet

Rørlegger / Sanitæranlegg:	
Produkt:	Beskrivelse:
Dusjbatteri	Høyre ratt regulerer temperatur, rød knapp fungerer som skoldesperre.
Servantbatteri	Under topplokket på batteriet finnes mulighet for innstilling av vannmengdebegrensning og temperaturbegrensning. For innstillinger: Se produsentanvisning. Alternativt kontakt rørlegger.

WC	Spyling av toalett betjenes med knappene som er plassert i trykk-platen over toalettet. Stor trykk-knapp gir full spylemengde, liten trykk-knapp gir redusert spylemengde.
Fordelerskap	Lekkasje på kaldt- og varmtvannsrør: I fordelerskapet samles alle kaldt- og varmtvannsrør. Rørene er lagt i egne varerør. Ved evt. lekkasje på vannførende rør vil lekkasjevann ledes til skapet, og herfra ledes i eget drenerør til gulv hvis fordeler er montert i tak vil vannet rennet rett ned på gulvet. Utløp er plassert ved siden av døra. Hvis lekkasje oppstår skal du stenge kranene i skapet. Kontakt deretter rørlegger snarest.

Elektro:	
Produkt:	Beskrivelse:
Varmekabel	Av/På bryter og termostat-innstilling til varmekabel i gulv er plassert i vegg ved døra. Vi anbefaler som utgangspunkt at termostaten står i midtstilling. Dreining av rattet mot + tegnet

	gir høyere temperatur.
--	------------------------

Avsnitt 3: Vedlikehold av våtrommet

Membran:		
Produkt:	Beskrivelse:	Hvor ofte:
Membran	Årlig besiktigelse av hjørner og overgang gulv/vegg for sprekkdannelser i fugemasse som følge av setninger i bakenforliggende konstruksjon. Kontakt oss øyeblikkelig dersom sprekker oppdages.	Årlig

Tømrer / snekker:		
Produkt:	Beskrivelse:	Hvor ofte:
Dører og skap	Tørk av med klut som ikke loer. Om nødvendig benytt fuktig klut som er vridd opp i lunkent vann. Gå over med tørr klut til slutt. NB Bruk ikke for våt klut og sterk såpe.	Ved behov

Mur / flis:		
Produkt:	Beskrivelse:	Hvor ofte:
Flislagte flater	Rengjøres med vaskemidler som er ripefrie, og som har nøytral eller lett alkalisk ph-verdi. Hvis høyt kalkinnhold i vannet: For rengjøring av kalkutfellinger benyttes sure vaskemidler (lav ph-verdi).	Ved behov

Rørlegger / Sanitæranlegg:		
Produkt:	Beskrivelse:	Hvor ofte:
Sanitærporselen	Rengjøres med ripefrie skuremidler.	Ved behov
Dusjvegger	Tørkes av med gummi-nal.	Etter bruk
Dusjvegger	Rengjøring av dusjvegger (se produsentanvisning.)	Ved behov
Vannlåser	Vannlås i sluk og vannlås under servant rengjøres – skitt /smuss fjernes.	Anbefalt hvert halvår.

Elektro:		
Produkt:	Beskrivelse:	Hvor ofte:
Lysprodukter	NB! Les bruksanvisningen på lys armatur før skifte av lyspære/rør.	Ved behov



Ventilasjon:		
Produkt:	Beskrivelse:	Hvor ofte:
Takventil	Rengjøring av takventil med vaskemidler som er ripefrie, og som har nøytral eller lett alkalisk ph-verdi.	Anbefalt hvert halvår.

Maler:		
Produkt:	Beskrivelse:	Hvor ofte:
Listverk og takplater	Rengjøres med vaskemidler som er ripefrie, og som har nøytral eller lett alkalisk ph-verdi.	Ved behov

Avsnitt 4: Dokumentasjon

Avsnitt 5: Produkt / Leverandør – oversikt

(NB! Sett inn alle relevante produkter. I eksemplet er det kun satt inn ett produkt)

INNDELING I FAGOMRÅDER

Tømrer / Snekker:	
Produkt:	Leverandør m/ kontaktinfo:
Våtromsplater – (Type/Fabrikat) Wedi plater 12 mm	Ole Deviks vei 36 Oslo 22 80 18 00
Tre produkter	Optimera AS Postboks 40 Haugenstue 0915 Oslo Tel 22 16 88 00

Membran:	
Produkt:	Leverandør m/ kontaktinfo:
Smøremembran – (Type/Fabrikat) Optiform Membran 15 KG	Optimera AS Postboks 40 Haugenstue 0915 Oslo Tel 22 16 88 00
Sveisemembran- Sarnafil G411	Protan

Mur og Flis:	
Produkt:	Leverandør m/ kontaktinfo:
S B Fug grå Silicon hvit ,grå og lysgrå (Mapei)	Ole Deviks vei 36 Oslo 22 80 18 00

Rørlegger/sanitæranlegg:	
Produkt:	Leverandør m/ kontaktinfo:
Sluk Rør i rør system i pex Avløp pp wafix Toaletteramme gebritt Betjenings plate gebritt Rør og deler	Heidenreich Uelandsgt. 85, 0462 Oslo Telefon: 22024291

Ventilasjon:	
Produkt:	Leverandør m/ kontaktinfo:
veggventil (Type/Fabrikat)	Elektro Solutions AS
Elektriskvifte med føler	Tel :48036039

Elektro:	
Produkt:	Leverandør m/ kontaktinfo:
Varmekabel (Type/Fabrikat)	Nexans Norway
Spotter	

Maler:	
Produkt:	Leverandør m/ kontaktinfo:
Våtromsmaling (Type/farge/fabrikat)	Grønlandsleiret 31 0190 Oslo Telefon: 22 17 77 17
Flugger Våtromsmaling Hvit	

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Elektro Solutions AS	Firma/Navn:	Km Bygg og Rehab AS
Kontaktperson:	Ole Marius Bakke	Kontaktperson:	
Adresse:	Vossegate 22	Adresse:	Jens Bjelkes gate 18A
Postnr/Sted:	0475 Oslo	Postnr/Sted:	0562 OSLO
Telefon:	23905303	Telefon:	
E-post:	post@elektrosolutions.no	E-post:	info@km-bygg.no

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	10552	Kundenummer:	10301
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Km Bygg og Rehab AS		
Adresse:	Motzfeldts gate 32A		
Postnr/Sted:	0561 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	Komplett elektrisk installasjon i bad. Bytting av automater i sikringsskap. Elektrisk til nytt kjøkken.
Kommentar:	
Utført i henhold til:	NEK 400 Utg.: 2018
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Ole Marius Bakke
Dato:	2019-10-03
Signatur:	Elektronisk signert av Ole Marius Bakke. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 18.12.25 Side 1 av 3

Borettslaget Motzfeldts gate 32	V ³ r ref.:	157/15	Fjdselsdato eier:	01.02.1971
Motzfeldts gate 32 B	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier:	02.12.1974
0561 OSLO	Eiere:	Anne-Bjrg Wangenstein, Thomas J oachim Norbeck		
Organisasjonsnr: 953 948 222	Andelsnr:	15		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 986

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felles ³ n	403
	Felleskostnader drift	4 422
	Renter felles ³ n 2	82
	Renter felles ³ n 3	411
	Avdrag felles ³ n 2	131
	Renter felles ³ n	257
	Avdrag felles ³ n 3	280

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjrlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fjrl l³ net er nedbetalt.

S elger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs³ n neden

Hvis boligselskapet har felles l³ 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 l³ n kostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	6 251
Felleskostnader:	Avdrag felles ³ n		403
	Felleskostnader drift		4 687
	Renter felles ³ n 2		82
	Renter felles ³ n 3		411
	Avdrag felles ³ n 2		131
	Renter felles ³ n		257
	Avdrag felles ³ n 3		280

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	174 090	Gjeld siste ³ rsoppg.:	180 831
Klient ajourf. l ³ n:	1 660 628,47	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	1 724 068

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12118210245, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.12.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39

Saldo per 18.12.2025: 539 881

Andel av saldo: 59 987

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.09.2010 (siste termin 30.06.2035)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ netL³ nenummer: 12118210253, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.12.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 18.12.2025: 185 028

Andel av saldo: 18 838

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.03.2035)

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 18.12.25 Side 2 av 3

Borettslaget Motzfeldts gate 32	V ³ r ref.: 157/15	Fjdselsdato eier: 01.02.1971
Motzfeldts gate 32 B	Type: Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier: 02.12.1974
0561 OSLO	Eiere: Anne-Bjrg Wangensteen, Thomas J oachim Norbeck	
Organisasjonsnr: 953 948 222		

3: Fellesgjeld

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ netL³ nenummer: 16367450723, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.12.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71

Saldo per 18.12.2025: 935 719

Andel av saldo: 95 266

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2043)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ net.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Thomas J oachim Norbeck

Adresse: MOTZFELDTS GATE 32 B

Postnr/-sted: 0561 OSLO

Telefon: Mob.: 91670054

E-post: thomas.norbeck@glasspaper.no

6: Ligning - 2024

	Gjeld: 180 831	Andre inntekter: 948
Annen formue: 42 506	Utgifter: 10 937	

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

7: P³ lydende

P ³ lydende: 100	Opprinnelig innskudd: 287 000
Andelsnr: 15	Partialobligasjonsnr: 15

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1892G³ rds/bruksnr: 229/102

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt: Eiet	Tomteareal: 357
-----------------------	-----------------

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF	Polisenr: SP586890
-------------------------------------	--------------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

E tasje: 4	Fjrste innflytting: 17.10.1989	SS Bnr: H0401
Heis: Nei	Oppvarmingstype: Strjm	
Parkeringstype: Gateparkering ()		
Systeml ³ s: Nei	Antall rom: 4	
Husdyrhold: Ja	Oppr. antall rom: 4	
Livslnp standard: Nei	Kategori: Kategori 10	
Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget		
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, T		
2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Oppvarming: Elektrisk. Felleskostnader er inkludert varmt vann

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjørt: 18.12.25 Side 3 av 3

Borettslaget Motzfeldts gate 32

V³ r ref.: 157/15

Fødselsdato eier: 01.02.1971

Motzfeldts gate 32 B

Type: Borettslag tilknyttet

Fødselsdato medeier: 02.12.1974

0561 OSLO

Eiere: Anne-Björg Wangensteen, Thomas Joachim Norbeck

Organisasjonsnr: 953 948 222

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Usb! s!rger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Årsmelding 2024 - Borettslaget Motzfeldts gt 32

Det er ikke lenger lovpålagt 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 inkl 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
Styre honorar	2	22 000	22 000	22 000	22 000
Av- og nedskrivning	3	33 726	33 726	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		37 059	42 400	45 000	45 000
Kostnad eiendom/lokale	4	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
Forretningsflyr/honorar		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
irsresultat		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 skje 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 kadeIorsikring, hovedpolise: SP 586890

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6391 S nrm3 king/styring/feiling	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 grnntanlegg/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

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 andelseierens eller ektefellens 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) Ansienittet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansienittet, går den med lengst ansienittet 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 Andelseiernes 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 karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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.

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 beboerne 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 tørkeloft

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

Markiser, parabolantennener 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.



Adresse

Motzfeldts gate 32B, 0561 OSLO

Dato for energimerking

07.01.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-243804

Byggeår

1889

Byggningsnummer

80581351

Gårdsnummer

229

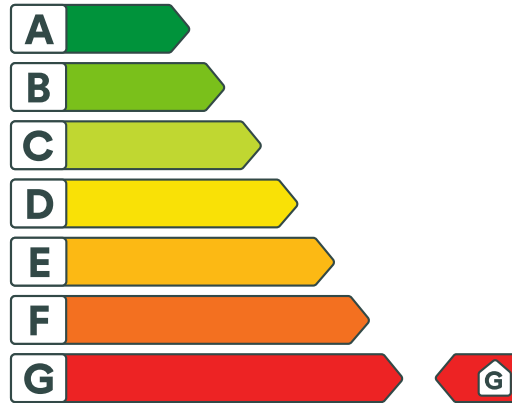
Bruksnummer

102

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0401


Bygningsinformasjon

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningstype

Leilighet

Areal

86 m²

Bruttoareal

86 m²

Ventilasjonstype

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

339 kWh/m² per år

Energikarakter

G

Beregnet levert energi i lokalt klima

339 kWh/m² per år

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Energikarakteren

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.

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. AVTREKKSVENTILATER 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. FASTMONTERTE 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.

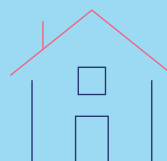
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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: 18-0077/25

Adresse: Motzfeldts gate 32B, 0561 OSLO, gnr. 229, bnr.
102, andelsnr. 15 i Motzfeldtsg 32 Borettslaget
med orgnr. 953948222 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 07.01.2026

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/