

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

## Kamilla Jæger

**Mobil** 976 64 473

**E-post** kamilla.jeger@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 650 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 327 000,-  
**Omkostn.:** Kr 9 645,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 986 645,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 319,-  
**Selger:** Sofia Joubert  
Simen Sommerstad

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1877  
**BRA-i/BRA Total** 75/89 kvm  
**Tomtstr.:** 358 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 230, bnr. 211  
**Snr.** 1  
**Andelsnr.:** 2  
**Oppdragsnr.:** 1002260089

# Ditt nye hjem?

En lys og klassisk bygårdsleilighet med sentral beliggenhet nær Botanisk hage. Leiligheten byr på kvaliteter som god himlingshøyde, rosett, 1-stavs parkett, to gode soverom, og separat kjøkken med utgang til solrik balkong. Her bor du i en fantastisk bygård med flotte fellesarealer med grøntområde, grill, bålpanne og sykkelbod. Her kan du flytte rett inn!

### Høydepunkter:

- God takhøyde og store vinduer
- Rosett og doble fløydører
- Peis i stue
- Vinduer fra 2021
- Pent bad fra 2009
- Romslig, tidløst kjøkken
- Nord-vestvendt balkong vendt mot bakgård
- Gulv og vegger ble fornyet i 2024
- Rikelig med lagringsplass i flere boder
- God planløsning med store rom
- Grønne, idylliske fellesområder
- Sentralt og rolig ved Botanisk Hage

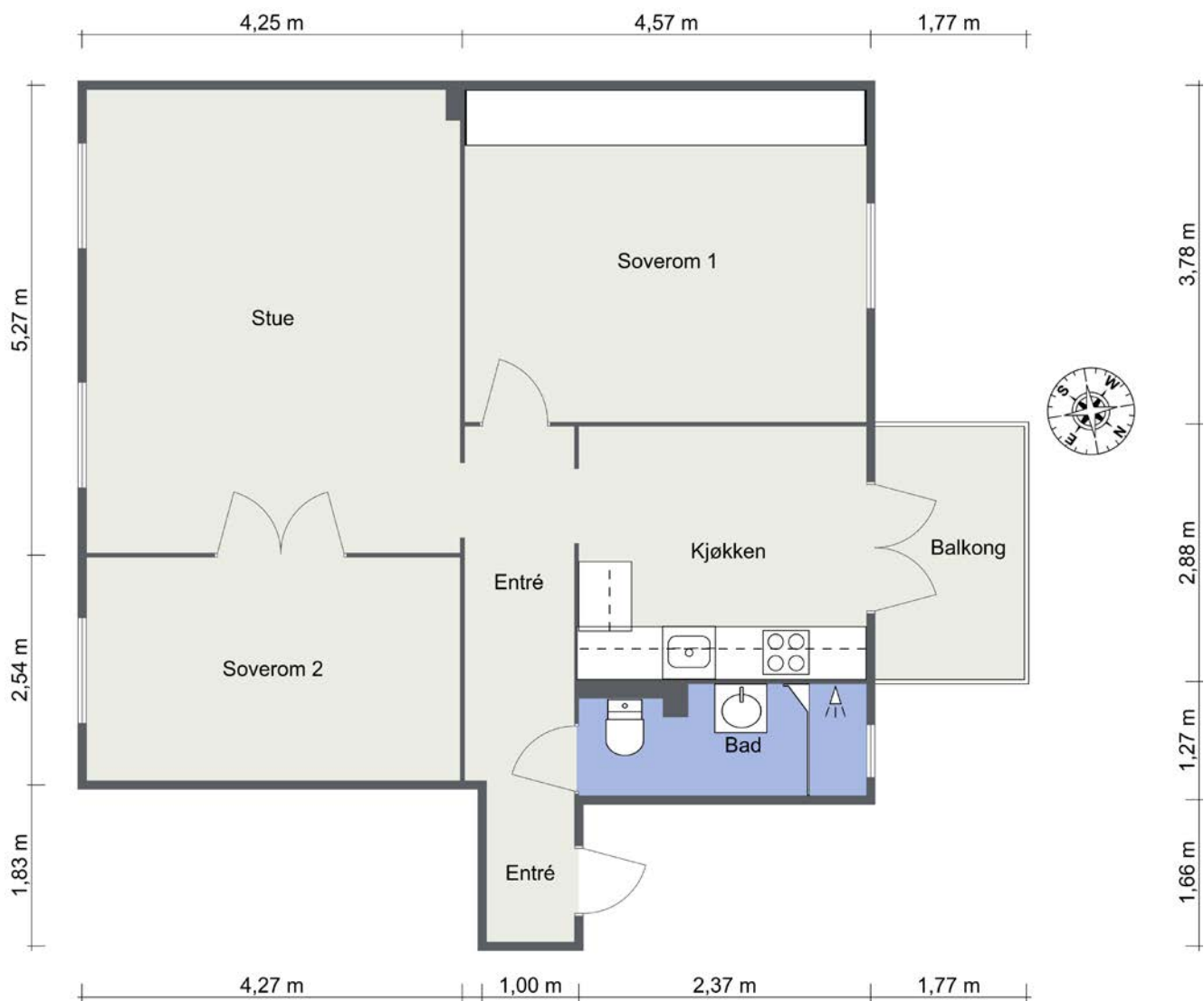


# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Plantegning .....	4
Om eiendommen .....	28
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	62
Nabolagsprofil .....	86
Budskjema .....	94

# Plantegning





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

## Motzfeldts gate 18

Klassisk 3-roms med peisovn, rosett, fløydører, parkett, god takhøyde og store vinduer.

Rosmlige rom og en planløsning godt tilpasset sosialt liv. Balkong mot hyggelig bakgård.

Kombinasjonen av grønne og rolige omgivelser i et samtidig urbant og sentralt bomiljø gjør dette til et attraktivt sted å bo.















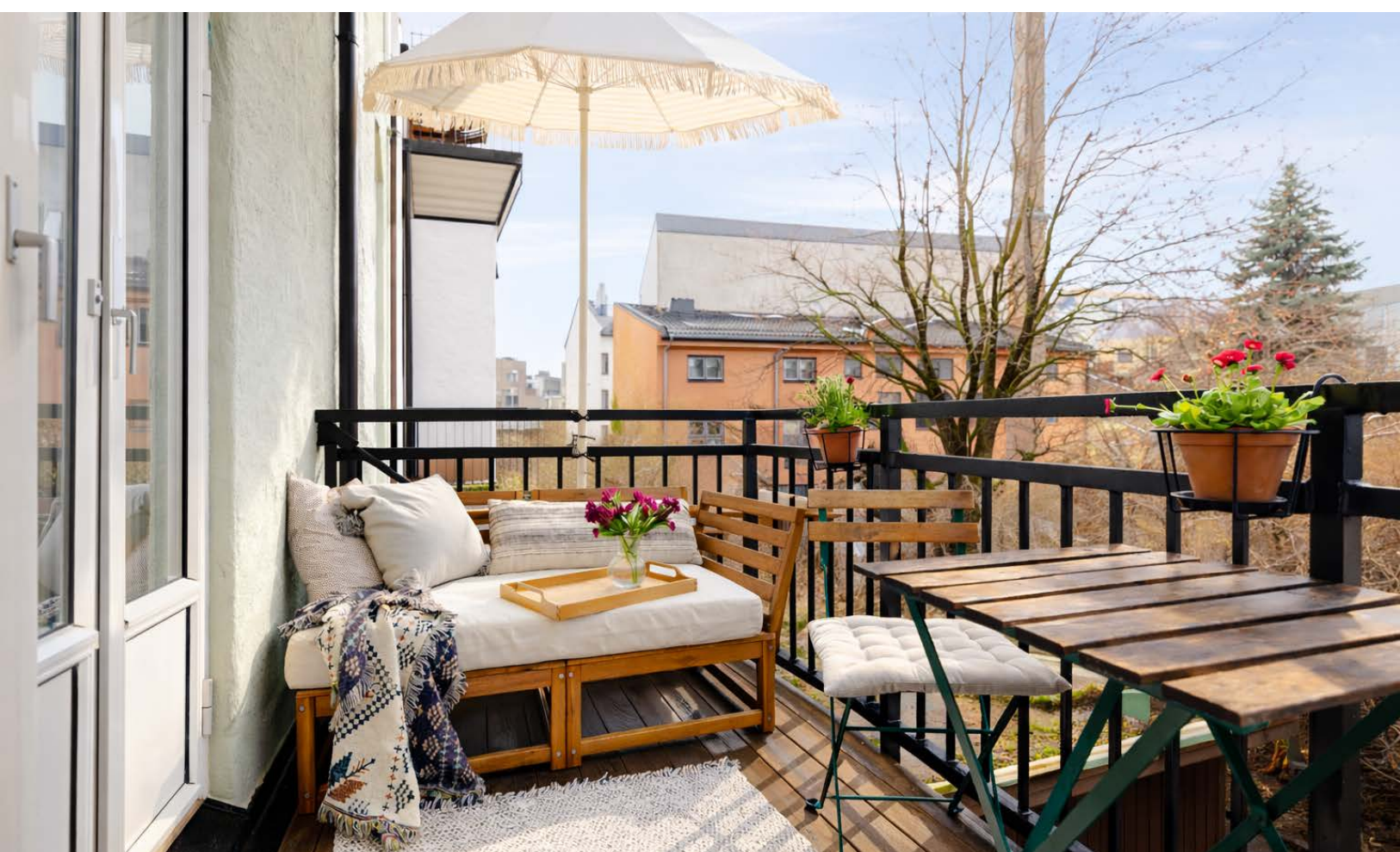


































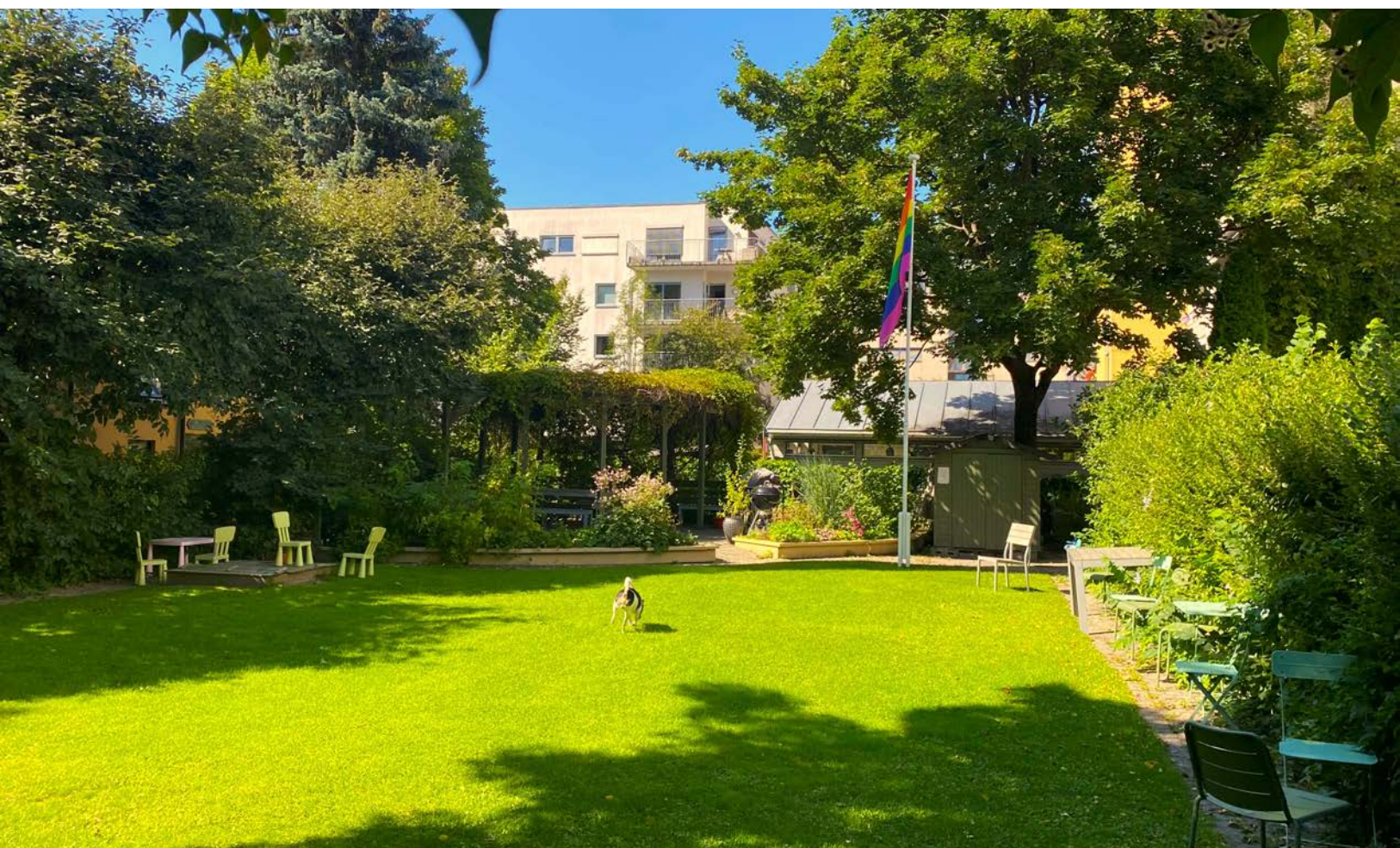
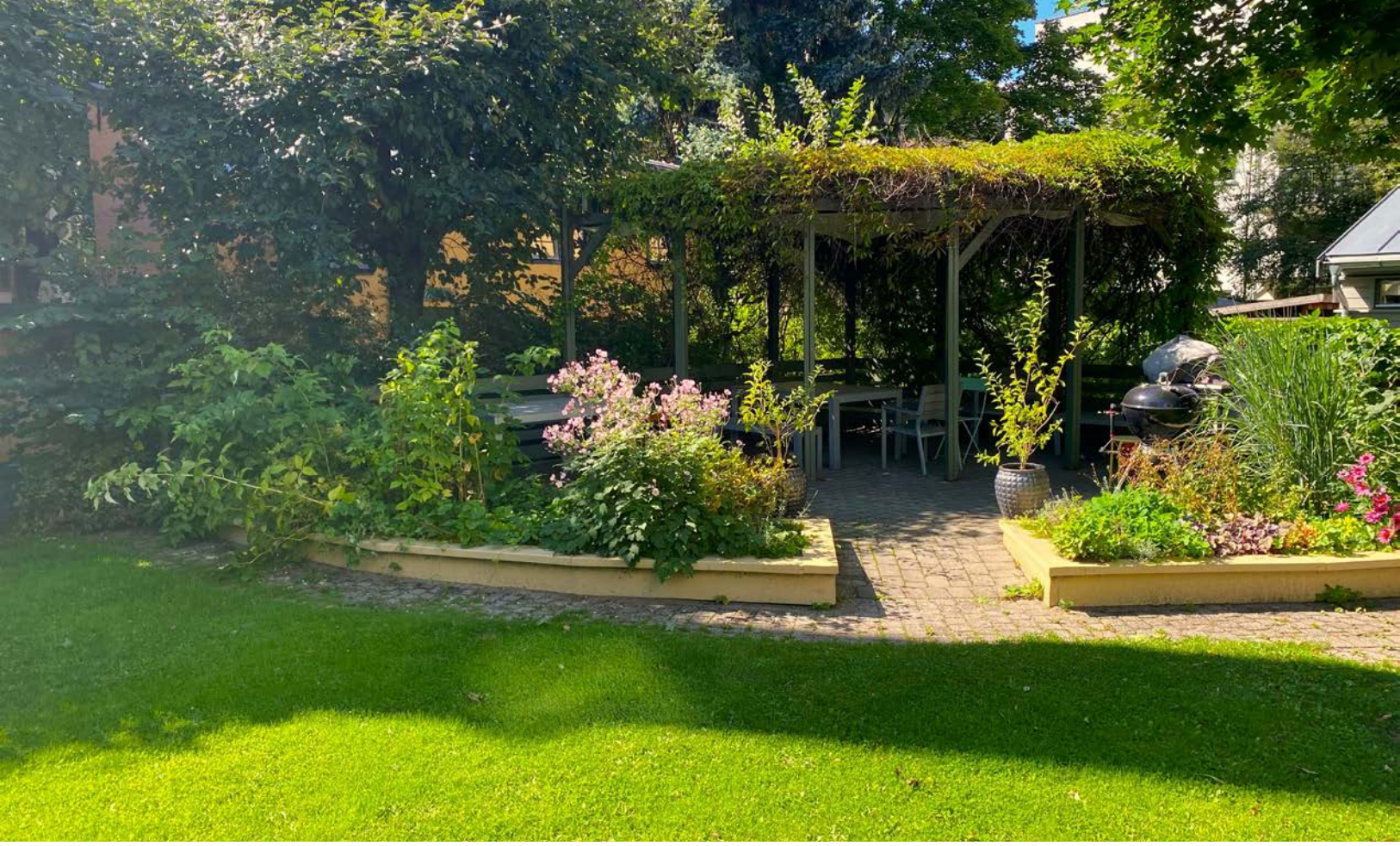


I Motzfeldts gate 18 bor du i svært idylliske omgivelser med grønne og frodige fellesområder.

Her kan lange sommerdager nytes i koselig bakgård med pergola, grill og mange sittegrupper.











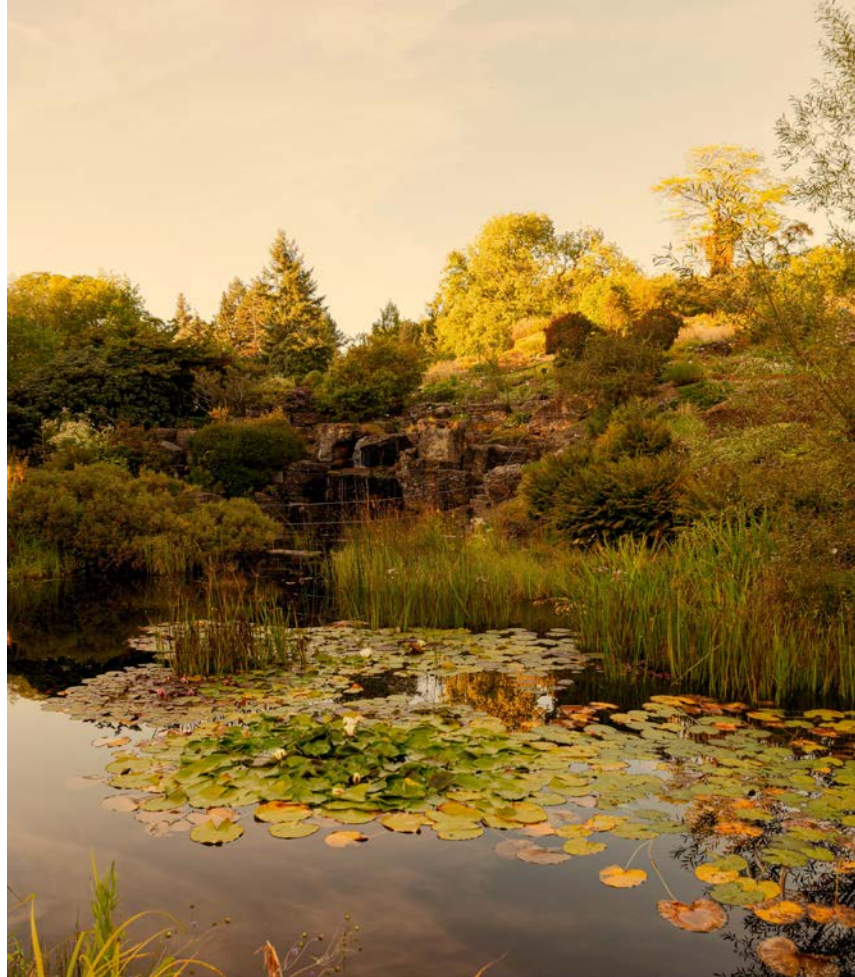


Her bor du med kort vei til byens puls og alle servicetilbud.

Få skritt fra leiligheten finner du en rekke kafeer, barer og spisesteder, og bare få minutters gange til Oslos mest særpregede grønnelunge; Botanisk hage!

Rusler du ca. 15 minutter andre veien kommer du ned til Oslo nyeste "hotspot"; Bjørvika med badebrykke, kajakkutleie og et riktgt kultur- og mattilbud.

Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!













# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 89 kvm

TBA: 5 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 14 kvm Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 75 kvm Entré, gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 kvm Balkong

### Ikke målbare arealer

En loftsbod med gulvareal på ca. 3 m<sup>2</sup>. Loftsboden er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

358 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og parkeringsarealer.

### Beliggenhet

Her bor du med alt du trenger i umiddelbar nærhet!

Grønland / Tøyen må sies å være det nærmeste du kommer Londons pulserende storbyliv i Norge. Her finner du en god miks av butikker, spisesteder og utesteder.

Favoritter som må nevnes er den usedvanlig hyggelige kaffe- og vinbaren Papegøye. Fantastisk bao og dumplings får du på Golden Chimp noen meter opp gata. Plantene kjøper du på Stikling i Grønlandsleiret, eller på marked i Botanisk hage. Her kan du også nyte gode kanelboller på kafeen Handwerk. Oslos desidert beste brød finner du på Ille brød (kåret til Oslos beste bakeri i Aftenposten 2021), et par minutter fra leiligheten. Brunchen legger du til Pillefyken eller Maaltid, to populære spisesteder med nydelig mat og drikkemeny.

Like ved finner du også Teaterplassen som er Grønlands nye "piazza", hvor folk møtes. Teaterplassen har kaffebar, restauranter og populære barer/ puber, som Oslo Mekaniske Verksted, et av byens beste "vannhull". Her kan du møte venner til øl, spille sjakk, feire bursdager eller nyte et glass rødvin foran ovnen. Du kan til og med ta med deg hvilken som helst mat fra de nærliggende takeaway-restaurantene, som leverer maten til deg kostnadsfritt, enten det er sushi, indisk eller pizza. Det er også lagt opp til en utescene for artister o.l. på torget om sommeren, og om vinteren tennes julegranen midt på plassen.

På Tøyen Torg åpnes stadig nye utesteder og spisesteder. Et besøk på Skatten er å anbefale. De har fersk bakst og brød fra sitt eget bakeri syv dager i uken. På kvelden forvandles den til en av Oslos beste cocktailbarer. Ellers kan populære Postkontoret by på prisvinnende pizza, et bredt ølutvalg, shuffleboard og en intim scene hvor det stadig spilles konserter.

En rekke grønne parker ligger i nabolaget. Botanisk Hage ligger i umiddelbar nærhet - et perfekt sted for hyggelige søndagsturer og parkheng. Tøyenparken hvor den populære Øya-festivalen arrangeres er også en kort rusletur unna. Nye Klosterenga park har på kort tid blitt en favoritt for mange i området spesielt sommerstid. Om kort tid åpner også det nye parkanlegget i Middelalderparken. Perfekt for piknik. Videre er Ola Narr og Tøyenparken fine steder for korte løpeturer. På kollen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva og Alnaelva med flotte tur- og joggemuligheter. Det er også en rekke flotte og nylig oppgradert lekeplasser i umiddelbar nærhet, slik som på Rudolf Nilsens plass og i Botsparken.

Sørenga og Operastranda har også de siste årene blitt populære badeplasser i sommerhalvåret. Området er meget spennende og i rask utvikling. Byggingen av Fjordbyen med Bjørvika og Sørenga har allerede bidratt til store og positive endringer i bydelen, en utvikling som også vil fortsette i årene fremover. Grønland og Teaterplassen er knyttet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer og gir beboere i Gamle Oslo rask og enkel adkomst til et eldorado for restauranter kaféliv og kultur i Barcode og ikke minst sjølivet på Sørenga, den nye Operastranda og Munch brygge.

Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!



### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

Pål Morten Pedersen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja. Sikringen som tilhører oven kan gå når vi bruker oppvaskmaskin samtidig.

### **Innhold**

Entré, gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.

Leiligheten disponerer bod i kjeller på ca. 14 m<sup>2</sup>, samt en loftsbod med gulvareal på ca. 3 m<sup>2</sup>. Loftsboden er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.

Boligen disponerer eksterne boder som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG 3:

Pipe og ildsted:

- Pipevanger er ikke synlige. Det er kun 2 synlige pipevanger. Den ene siden er tildekket med garderobeskap i hovedsoverommet.

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Kostnadsestimat: Under 20 000,-

Forhold som har fått TG 2:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i gangen på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendige dører:

- TG 2 er satt pga. alder på dørene. Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

Vannledninger:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke en hovedstoppekran, men det er stoppekraner på sanitærutstyret. Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Avløpsrør:

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

Ventilasjon:

- Det er mangelfull ventilasjon på kjøkkenet.

Sluk, membran og tettesjikt:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
- Det er ikke montert vannlås i sluket. Vannlåsen skal forhindre kloakklukt å komme opp fra sluket.

Sanitærutstyr og innredning:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Ventilasjon:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Overflater og innredning:

- Det er noe bruksslitasje og fuktskade på benkeplaten. Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

Avtrekk:

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



### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Borettslaget har kollektiv avtale med internett som er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Leiligheten disponerer ikke parkeringsplass.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år.

El-bil : 1 300 kroner for ett år.

Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år.

El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år.

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP586836

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner, peis med glassdør på ildfast felt i stue. Det er lagt elektriske varmekabler i bad og flisbelagt entré.

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

6 650 000 (Prisantydning)	-----	327 000 (Andel av fellesgjeld)	-----
	-----	6 977 000 (Pris inkl. fellesgjeld)	-----
	-----	Omkostninger	
		8 255 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)	300 (Panteattest kjøper)
		545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)	545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )
		8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))	2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))
		9 645 (Omkostninger totalt)	18 545 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
		21 345 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)	-----
		6 986 645 (Totalpris. inkl. omkostninger)	6 995 545 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
		6 998 345 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))	-----
		Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.	

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Informasjon om eiendomsskatt

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnadene.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 708 998 for år 2025



### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 835 991 for år 2025

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene utgjør kr 6 319 pr. mnd og inkluderer renter og avdrag på lån, internett avtale, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Kostnadene fordeler seg slik:

Felleskostnader: Avdrag felleslån 496,-

Renter felleslån 4 158,-

Felleskostnader Borettslag 104,-

Avdrag felleslån 4 224,-

Felleskostnader 3 717,-

Renter felleslån 1 221,-

Tilleggsytelser: Kollektiv internettavtale 399,-

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 319

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 327 000

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

05.03.2026

### **Andel fellesformue**

Kr 35 890

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

BORETTSLAGET MOTZFELDTSG 18

**Organisasjonsnummer**

952421204

**Andelsnummer**

2

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 12112327671, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 7

Saldo per 05.03.2026: 20 373

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.03.2011 ( siste termin 30.09.2027 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12112327663, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 05.03.2026: 26 656

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 ( siste termin 30.12.2026 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16362810349, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 05.03.2026: 3 048 063

Andel av saldo: 289 077

Første termin/første avdrag: 30.12.2020 ( siste termin 30.09.2050 )

Lånenummer: 16365109692, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 43

Saldo per 05.03.2026: 396 211

Andel av saldo: 37 576

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 ( siste termin 30.09.2036 )

**Sikringsordning fellesgjeld**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.



### **Forkjøpsrett**

Da andelen tilhører et frittstående borettslag, er det kun de øvrige andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget og avklares etter budaksept.

### **Regnskap/budsjett**

Se vedlagt regnskap i salgsoppgaven for nærmere informasjon.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. 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, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 230, bruksnummer 211, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune. Andelsnr. 2 i BORETTSLAGET MOTZFELDTSG 18 med orgnr. 952421204

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/230/211/1:

19.03.1956 - Dokumentnr: 304436 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:211

Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1987 - Dokumentnr: 34846 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:211

Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1987 - Dokumentnr: 34847 - Erklæring/avtale

AT IFLG SKJØTE OVERTAS UTBEDRINGSPROSJEKTET I HENHOLD TIL  
KJØPEKONTRAKT M V

15.02.1988 - Dokumentnr: 11326 - Bruksrett

av utearealer for lagring, parkering, forretningsvirksomhet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:211 Snr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1986 - Dokumentnr: 84041 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig. Sameiebrøk: 532/717

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER

11.02.2010 - Dokumentnr: 110702 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 532/717

Rettet i medh. av tgl.l.§18. 08.02.2010 BAKLEN.

20.04.2010 - Dokumentnr: 279492 - Resek/sammenslåing

Sammenslått til:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 608/717

Sammenslåing av:



Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 532/717

Sammenslåing av:

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 76/717

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det foreligger bygningsanmeldelse for vaaningshus, antatt å være fra 1877. Det foreligger ferdigattest for sammenslåing av leiligheter i 2. etasje. Det foreligger tegninger for 2. etasje som er byggemeldt i forbindelse med sammenslåing og sekjsonering av leilighetene. Tegninger stemmer overens med dagens løsning. Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 1412.2009

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til spesialområde bevaring bolig og felles lekeareal ihht reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-3478, datert 15.03.1995. Eiendommen er også regulert til offentlig kjørebane og veigrunn.

### **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.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da



begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved

overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digital annonsering

5 000 Fotograf

1 910 Garantipremie/inneståelse

5 000 Innhenting av kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke premium

6 900 Oppgjørshonorar

5 000 Opplysninger fra forretningsfører



11 390 Tilretteleggingsgebyr  
3 000 Utleggsgebyr  
2 800 Visninger per stk.  
6 750 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport med oppmåling og plantegning

Totalt kr: 119 916

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Kamilla Jæger  
Partner / Eiendomsmegler  
kamilla.jeger@aktiv.no  
Tlf: 976 64 473

Kaisa Strøm  
Eiendomsmeglerfullmektig  
kaisa.strom@aktiv.no 7 Tlf: 480 61 076

**Oppdragstaker**

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

**Salgsoppgavedato**

16.03.2026

# Vedlegg




# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Motzfeldts gate 18 , 0187 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 230, bnr. 211, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 18206-1079

Referansenummer: OW7431

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



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



Rapportansvarlig

*Pål M. Pedersen*

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Tøyen. Botanisk Hage, Tøyenparken, Botsparken, Tøyen badet og Akerselva er i umiddelbar nærhet med sine flotte grøntområder og tur- og bademuligheter.

Pent opparbeidet bakgård med grøntområde, grill og bålpanne, i tillegg til en lett tilgjengelig sykkebod.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming med panelovner, peis med glassdør på ildfast felt i stue. Det er lagt elektriske varmekabler i bad og flisbelagt entré. Det er felles varmtvann.

Det er gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt.

Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

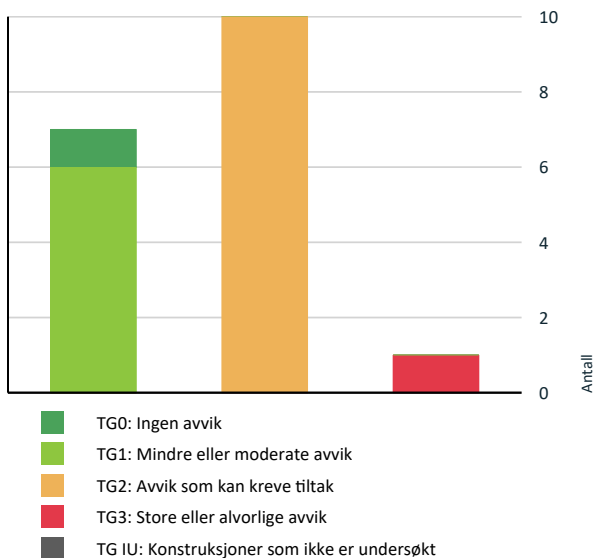
### Boligbygg med flere boenheter

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

Fant ikke nye tegninger der bad er inkludert i leiligheten.

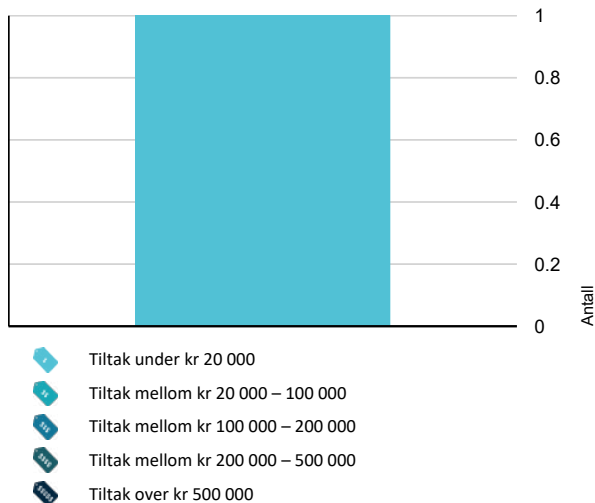
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [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](#)

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

**Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

**Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

**!** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1877

### Kommentar

### Anvendelse

Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2021.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Noe brukslitasje i vindusposten på hovedsoverommet.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Dobbelfløyet balkongdør med tolags isolerglass, uten synlig produksjonsår.

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lyd motstand med kikkehull.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Nordvestvendt balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra kjøkkenet, ca. 5 m<sup>2</sup>.

Rekkverkshøyden er målt til 100 cm. Dekke belagt med terrassebord. Rekkverk i stålkonstruksjon.

Balkongen er normalt godt vedlikeholdt.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Det er enstavs parkett på gulvene, malte gulvbord på kjøkkenet, fliser i entre.

Parketten ble slipt og lakkert i 2024 og er godt vedlikeholdt .

Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Himling: Nedsenket himling med sparklet og malte plater i entré. Originale himlinger med rosett i begge soverom og stue.

Takhøyden er 291 cm og 247 cm.

Tak og veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulvene i kjeller er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i gangen på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Det er en peisovn i stuen med teglsteinspipe.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

#### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det er kun 2 synlige pipevanger. Den ene siden er tildekket med garderobeskap i hovedsoverommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! TG 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Det er eldre malte trefyllingsdører. Malt formpresset dør til badet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt pga. alder på dørene. Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2009 ifølge tidligere eier.

### 2. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk. Det er ikke mulig å konstatere om membranen er festet til klemringen pga. påstøp rundt sluket. Det er synlig membran rundt servantavløpet ved gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Det er ikke montert vannlås i sluket. Vannlåsen skal forhindre kloakkluft å komme opp fra sluket.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det må monteres vannlås i sluket.

Det bør lages en penere avslutning rundt membranen som kommer opp av gulvet rundt servantavløpet.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult systerne, hjørnedusj med glassdør/glassvegg. Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

## 2. ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er ikke tilluft ved døren.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilstøtende kjøkken. Det ble ikke påvist fukt i veggen mot badet.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Hvit høyglans kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøleskap med fryser, integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Vaskekum nedfelt i tre benkeplate.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje og fuktskade på benkeplaten.

Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig vedlikehold av kjøkkeninnredningen bør påregnes.

Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### **TG 2** Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenvifte med antatt kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **TG 2** Vannledninger

#### Beskrivelse

Det er eldre kobberør med plastkappe på rørene til sanitærutstyret.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke en hovedstoppekran , men det er stoppekraner på sanitærutstyret .

Kobberør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### **TG 2** Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport

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

## 1 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Spalteventiler i vinduer.

Boligen ble opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger ventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mangelfull ventilasjon på kjøkkenet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å lage bedre ventilasjon på kjøkkenet.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Det elektriske anlegget er modernisert, usikkert når.**

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

### Generelt om anlegget

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



# Tilstandsrapport

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 Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.**



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

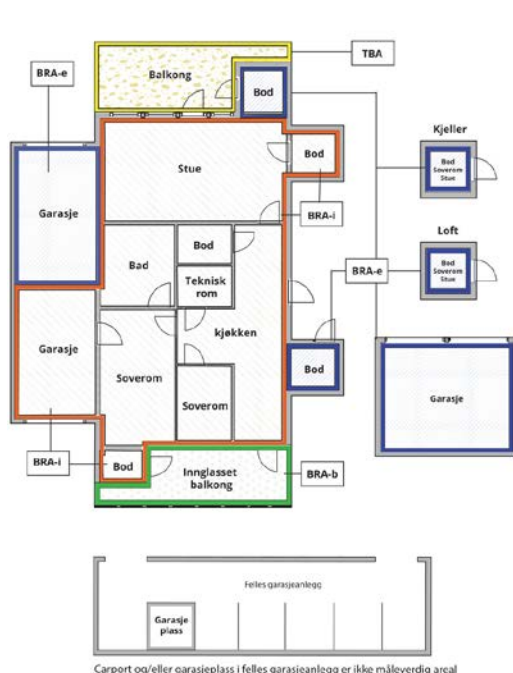
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	75	14		89	5
<b>SUM</b>	<b>75</b>	<b>14</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>89</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Leiligheten disponerer bod i kjeller på ca. 14 m<sup>2</sup>.

1 loftsbod med gulvareal på ca. 3 m<sup>2</sup>. Loftsboden er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Fant ikke nye tegninger der bad er inkludert i leiligheten.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det ble satt inn nye vinduer i 2021.

Ja  Nei

Gulv, vegger og tak er pusset opp i 2024.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	211		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Motzfeldts gate 18

### Hjemmelshaver

Borettslaget Motzfeldtsgate 18

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Tøyen. Botanisk Hage, Tøyenparken, Bøtsparken, Tøyen badet og Akerselva er i umiddelbar nærhet med sine flotte grøntområder og tur- og bademuligheter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Pent opparbeidet bakgård med grøntområde, grill og bålpanne, i tillegg til en lett tilgjengelig sykkelbod.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørerere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

### Personvern

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





# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Sofia Joubert

Simen Sommerstad

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Motzfeldts Gate 18

0187 Oslo

0301-230/211/0/1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Sikringen som tilhører oven kan gå når vi bruker oppvaskmaskin samtidig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---





---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 05.03.26 Side 1 av 3

Borettslaget Motzfeldts gate 18	V <sup>3</sup> r ref.:	182/2	Frjdselsdato eier:	07.12.1988
Motzfeldts gate 18	Type:	Borettslag fritts <sup>3</sup> ende	Frjdselsdato medeier:	28.04.1988
0187 OSLO	Eiere:	Simen Sommerstad, Sofia Joubert		
Organisasjonsnr: 952 421 204	Andelsnr:	2		

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 6 319

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felles <sup>3</sup> n	496
	Renter felles <sup>3</sup> n 4	158
	Felleskostnader Borettslag	104
	Avdrag felles <sup>3</sup> n 4	224
	Felleskostnader	3 717
	Renter felles <sup>3</sup> n	1 221
Tilleggsytelser:	Kollektiv internettavtale	399

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS og vilk<sup>3</sup> rene er <sup>3</sup> pent tilgjengelig p<sup>3</sup> deres hjemmesider. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilk<sup>3</sup> r: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende <sup>3</sup> rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjrres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved frjste gangs forsikring. For rjvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler. Merk at dersom borettslaget har <sup>3</sup> n med IN ordning, kan ikke avtales sies opp frj <sup>3</sup> net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm<sup>3</sup> neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m<sup>3</sup> neden. Vi forutsetter at kjpper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs m<sup>3</sup> neden

Hvis boligselskapet har felles <sup>3</sup> n vil andel renter og avdrag p<sup>3</sup> fellesgjelden reguleres m<sup>3</sup> nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av <sup>3</sup> n kostnadene.

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. ( <sup>3</sup> n):	326 653	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	326 653
Klient ajourf. <sup>3</sup> n:	3 491 302,75	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	3 491 302

Spesifikasjon av <sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 12112327671, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASAAnnuitets<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 05.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 7

Saldo per 05.03.2026: 20 373

Andel av saldo: 0

Frjste termin/frjste avdrag: 30.03.2011 ( siste termin 30.09.2027 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

L<sup>3</sup> nenummer: 12112327663, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASAAnnuitets<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 05.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 05.03.2026: 26 656

Andel av saldo: 0

Frjste termin/frjste avdrag: 30.12.2021 ( siste termin 30.12.2026 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

L<sup>3</sup> nenummer: 16362810349, DNB Bank ASAAnnuitets<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 05.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 05.03.2026: 3 048 063

Andel av saldo: 289 077

Frjste termin/frjste avdrag: 30.12.2020 ( siste termin 30.09.2050 )



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 05.03.26 Side 2 av 3

Borettslaget Motzfeldts gate 18	V <sup>3</sup> r ref.: 182/2	Fjdselsdato eier: 07.12.1988
Motzfeldts gate 18	Type: Borettslag fritts <sup>3</sup> ende	Fjdselsdato medeier: 28.04.1988
0187 OSLO	Eiere: Simen Sommerstad, Sofia Joubert	
Organisasjonsnr: 952 421 204		

### 3: Fellesgjeld

L<sup>3</sup> nenummer: 16365109692, DNB Bank ASAAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per<sup>3</sup> r.

Rentesats per 05.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 43

Saldo per 05.03.2026: 396 211

Andel av saldo: 37 576

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.03.2022 ( siste termin 30.09.2036 )

### 4: S<sup>3</sup> rskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Peder Simonsen

Adresse: Motzfeldts gate 18

Postnr/-sted: 0187 OSLO

Telefon: Mob.: 90669188

E-post: motzfeldtsgate18@mittusbl.no

### 6: Ligning - 2025

	Gjeld: 326 653	Andre inntekter: 1 528
Annen formue: 35 890	Utgifter: 18 205	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: P<sup>3</sup> lydende

P <sup>3</sup> lydende: 100	Opprinnelig innskudd: 57 800
Andelsnr: 2	Partialobligasjonsnr: 2

### 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 1877G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 230/211

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 532

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisen: SP586836

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

	Fjrst innflytting: 01.01.1986	SSBnr: H0201
Etasje: 2	Oppvarmingstype: Strm	
Heis: Nei		
Parkeringstype: Gateparkering ()		
Systeml <sup>3</sup> s: Nei	Antall rom: 3	
Husdyrhold: Ja	Oppr. antall rom: 3	
Livslp standard: Nei	Kategori: Kategori 10	
Ansiennitetsregler: 1 - Forkjpsrett for beboere i borettslaget		

Fasiliteter:

Borettslaget er del av eierseksjonssamiet Sameiet Motzfeldts gate 18 som i tillegg til samleseksjonen for bolig (borettslaget) best<sup>3</sup> r av 1 n<sup>3</sup> ringsseksjon. Felleskostnadene er derfor delt i to deler; en del som gjelder driftskostnader for hele sameiet, og en liten del som kun gjelder borettslaget.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n<sup>3</sup> r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m<sup>3</sup> oppgis ved betaling.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 05.03.26 Side 3 av 3

Borettslaget Motzfeldts gate 18

V<sup>3</sup> r ref.: 182/2

Fjdselsdato eier: 07.12.1988

Motzfeldts gate 18

Type: Borettslag fritts<sup>3</sup> ende

Fjdselsdato medeier: 28.04.1988

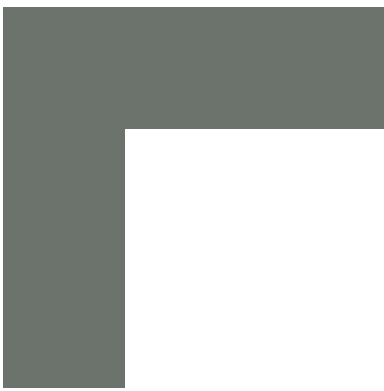
0187 OSLO

Eiere: Simen Sommerstad, Sofia Joubert

Organisasjonsnr: 952 421 204

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



**INNKALLING 2025**

## Borettslaget Motzfeldts gate 18

Mandag 16.06.2025 kl. 08:00

Digitalt via Bonabo Min Side

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klareinkasso.no](mailto:post@klareinkasso.no). Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.



Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Motzfeldts gate 18

Tid og sted: Mandag 16.06.2025 kl. 08:00 - Digitalt via Bonabo Min Side

Høringsperiode: **Fra** mandag 16.06.2025 kl. 08:00 **til** onsdag 18.06.2025 kl. 11:59.

Stemmeperiode: **Fra** onsdag 18.06.2025 kl. 14:00 **til** fredag 20.06.2025 kl. 12:00.

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2024

### 3 Godtgjørelse til styret

### 4 Valg

4.1 Valg av leder

4.2 Valg av medlemmer til styret

4.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 16.06.2025 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

### **3. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 26 000,- godkjennes

### **4. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Peder Simonsen (2023 - 2025)  
Styremedlem, Herman Hjelkrem (2023 - 2025)  
Styremedlem, Tine Sommerfelt (2023 - 2025)

#### **Fra vedtektene:**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 andre medlemmer med 2 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.

#### **4.1 Valg av leder**

#### **4.2 Valg av medlemmer til styret**

#### **4.3 Valg av varamedlemmer til styret**

## Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>314 624</b>	<b>338 522</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	166 118	83 805
Tilbakeføring av avskrivning	7 202	7 202
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-111 065	-114 906
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>62 256</b>	<b>-23 898</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>376 880</b>	<b>314 624</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	451 851	352 798
Kortsiktig gjeld	-74 970	-38 174
<b>C. Disponible midler</b>	<b>376 880</b>	<b>314 624</b>

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



## Resultatregnskap 2024 Borettslaget Motzfeldts gate 18

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	843 457	816 920	835 136	843 214
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>843 457</b>	<b>816 920</b>	<b>835 136</b>	<b>843 214</b>
<b>Annen inntekt</b>					
<b>Sum inntekt</b>		<b>843 457</b>	<b>816 920</b>	<b>835 136</b>	<b>843 214</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	3 666	3 666	3 666	3 650
Styrehonorar	2	26 000	26 000	26 000	26 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	3	7 202	7 202	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		39 485	37 693	38 500	38 000
Kostnad eiendom/lokale	4	63 409	60 841	66 000	64 000
Kommunale avgifter/renovasjon		88 825	74 256	88 000	102 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	176	0	0	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	17 598	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	29 262	164 365	18 000	90 000
Revisjonshonorar		4 851	4 634	5 000	5 100
Forretningsførerhonorar		57 913	54 946	58 000	60 100
Andre honorar	8	2 764	4 784	2 000	2 500
TV/bredbånd		44 816	44 816	47 000	46 000
Kontingent og gaver		5 600	0	0	0
Forsikring		86 351	80 191	82 000	98 700
Andre kostnader	9	4 852	1 257	2 250	1 500
<b>Sum kostnad</b>		<b>482 770</b>	<b>564 650</b>	<b>436 416</b>	<b>544 550</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>360 687</b>	<b>252 270</b>	<b>398 720</b>	<b>298 664</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		13 314	8 008	0	0
Rentekostnad		207 882	176 473	190 814	201 123
<b>Netto finansposter</b>		<b>194 568</b>	<b>168 465</b>	<b>190 814</b>	<b>201 123</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>166 118</b>	<b>83 805</b>	<b>207 906</b>	<b>97 541</b>
Overført til/fra annen egenkapital		166 118	83 805	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>166 118</b>	<b>83 805</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2024 Borettslaget Motzfeldts gate 18

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	3	2 875 942	2 875 942
Andre driftsmidler	3	2 401	9 603
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 878 343</b>	<b>2 885 545</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		6 708	6 613
Andre kortsiktige fordringer		0	736
Forskuddsbetalte kostnader		37 372	30 998
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		407 770	314 452
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>451 851</b>	<b>352 798</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 330 193</b>	<b>3 238 343</b>

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Motzfeldts gate 18 mandag 16.06.2025 kl. 08:00 - Digitalt via Bonabo Min Side.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Peder Simonsen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Antall andeler som har avgitt stemme: 3

Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

### **Vedtak:**

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.  
Vedtak: Godkjent

## **3. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

### **Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 26 000,- ble godkjent

## **4. Valg**

### **4.1 Valg av leder**

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Peder Simonsen for 2 år.

### **4.2 Valg av medlemmer til styret**

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Herman Hjelkrem for 2 år.

Valgt ble: Tine Sommerfelt for 2 år.

### **4.3 Valg av varamedlemmer til styret**

#### **Vedtak:**

Ingen ble valgt.



## **HUSORDENSREGLER for MOTZFELDTSGT. 18**

Det er i hver enkelt borettsshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

### **RO I LEILIGHETEN:**

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager.

### **HUSDYRHOLD:**

Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

### **HUSHOLDNINGSAVFALL:**

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, sekker eller søppelsjakter, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

### **RENHOLD:**

Trapper og gelendere vaskes to ganger i uken. Vinduer i oppgangen vaskes en gang i måneden. Så ofte som det er nødvendig rengjøres utedør, mellomdør, trapperomsvegger og heisestolvegger (der dette finnes) i opptil 1,5 m høyde. Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

### **VASKERI-, TØRKE- OG BANKEPLASS:**

Vaskeri (og rulle) brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Tøy tørkes der hvor det er gjort i stand plass til det. Dog kan tørking finne sted på andre dertil egnede steder (balkong etc.), forutsatt at det foregår slik at det ikke sjenerer naboene.

Lufting og banking skjer fra kl. 08.00 til kl. 19.00 på bankeplassen. Benyttes kombinert tørke- og bankeplasser gir styret instruks om bruken. Tørke- og bankeplassen skal ikke benyttes på søn- og helligdager og 1. og 17. mai.

### **MARKISER ETC.:**

Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

### **MOTORKJØRETØYER:**

Plasseres bare på steder som er anvist av styret.

-----oo0oo-----

Meldinger fra borettslagenes styrer eller fra Boligbyggelaget USBL, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

## **V E D T E K T E R**

### **FOR**

#### **SAMEIET MOTZFELDT'S GATE 18**

Vedtatt på sameiermøte den 16. april 2009 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31, sist endret på sameiermøtet 15.4.2015.

#### **§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 230, bnr. 211 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

#### **§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET**

Sameiet består av til sammen to seksjoner, én samleseksjon for boliger som utgjør Borettslaget Motzfeldts gate 18, og en næringsseksjon i første etasje.

Samleseksjon bolig består av 9 leiligheter. Bygningens bruttoareal er i følge forsikringspolisen på 1264 kvm.

Dette arealet inneholder både tilleggsareal og fellesareal. Sameiebrøkene bygger på totalt antall enheter i sameiet.

#### **§ 3 RETTSLIG RÅDERETT**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25 første ledd.

Erverver eller leier av hele eller deler av seksjonen skal godkjennes av styret. Dette gjelder ikke borettslagets utleie og fremleie/bruksoverlating av egne boliger i samsvar med borettslagets formål, som behandles av borettslagets besluttede organer. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Ved overføring eller utleie skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker. Nekter styret godkjenning av erverver eller leier, skal dette skriftlig meddeles seksjonseier innen 14 dager fra styret mottok søknad om godkjenning. Har styret ikke gitt melding innen ovennevnte frist, er erverver eller leier å anse som godkjent.

## § 4 RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med følgende begrensninger for næringsseksjonen (snr 2, ):

Næringsseksjonen skal ikke brukes til:

- restaurant/pub e.l
- kiosk/gatekjøkken e.l
- massasjeinstitutt e.l.
- sprøyte-/oppholdsrom for narkomane e.l

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Virksomheten i næringsseksjonene må særskilt hensynta at lokalene ligger integrert i et boligmiljø.

Fasade inkl vinduer skal være rengjort, ryddig og gi et representativt inntrykk.

Brudd på ovennevnte er å regne som vesentlig mislighold, og gir styret rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Styret gis rett til rutinemessig inspeksjon av næringslokalen én gang pr år etter forutgående varsel. Inspeksjon utover dette skal kunne utføres ved saklig grunn og etter rimelig varsel.

Alt areal som ikke eksklusivt tilhører den enkelte seksjon er fellesareal mellom bolig og næring.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

## § 5 ORDENSREGLER

Styret kan vedta ordensregler for sameiet dersom styret finner det nødvendig. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta endringer eller tillegg i ordensreglene. Sameierne plikter til enhver tid å rette seg etter de ordensregler som gjelder.

## § 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, reklameskilt, endring av utvendige farger etc., skal godkjennes av styret, og kan kun skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke

uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn at sameierens eller husstandsmedlemmens funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **§ 7 FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon er felleskostnader og fordeles på sameierne etter sameiebrøk. Sameiebrøken er som følger:

- Seksjon 1 - samleseksjon bolig 532/717
- Seksjon 2 - næringsseksjon 1 109/717

Alt utvendig vedlikehold av bygningen, herunder alle kostnader til rengjøring, ventilasjon, tekniske anlegg og utvendige fasade, inkludert tak, vinduer, dører og porter, fordeles etter sameiebrøk.

Der særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler å kontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av fellesutgiftene. Sameiermøtet kan også vedta at det i tillegg til felleskostnadene betales avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter.

## **§ 8 VEDLIKEHOLD**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen seksjon slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Videre omfattes vedlikehold og utskiftning av vinduer og dører til seksjonene.

Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge sameieren å foreta forsvarlig vedlikehold eller la vedlikeholdet utføres for sameierens regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, som ikke faller inn under første ledd eller unntakene i §7, er sameiets ansvar.

## **§ 9 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**



Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

### **§ 10 STYRET**

Sameiet ledes av et styret som er bemyndiget til å opptre på sameiets vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Styret skal sørge for vedlikehold, forvaltning og drift av eiendommen.

Styret skal bestå av alle sameierne i henhold til eierseksjonsloven § 38, 6. ledd. Styrets leder velges av sameiermøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst to av styremedlemmene er til stede. Sameiet forpliktes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

### **§ 11 SAMEIERMØTE (innkalling)**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes én gang i året innen utgangen av april måned.

Sameiermøtet innkalles av styret. Sammen med innkallingen som skal skje skriftlig og med minst åtte dager og høyst tjue dagers varsel, skal medfølge årsrapport med regnskap for det foregående år, forslag til budsjett, samt sakliste for øvrig. Saker som sameierne ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møte avholdes.

### **§ 12 SAMEIERMØTE (saksbehandling)**

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

- Styrets årsrapport
- Regnskap
- Valg av styremedlemmer med varamedlemmer, særskilt valgt av styrets leder

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Ved dennes forfall velges leder av sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling skal skje i henhold til § 11.

### **§ 13 SAMEIERMØTE (stemmeregler)**

Alle beslutninger på sameiermøte eller ekstraordinært sameiermøte treffes med alminnelig flertall med mindre noe annet er bestemt.

Sameiermøtet kan vedta endringer av vedtekter. For vedtektsendringer kreves minst halvparten av sameierne representert, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for beslutning om vedtektsendring med mindre loven stiller strengere krav.

På sameiermøtet kreves 2/3 flertall til vedtak om nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

Hver næringsseksjon og hver andel i borettslaget har én stemme hver.

Vedtak om salg eller bortfeste av deler av eiendommens fellesarealer krever enstemmighet blant alle sameierne.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, og møteleder og ett styremedlem i fellesskap avgjør om fullmakten er gyldig.

#### **§ 14 FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 41.

#### **§ 15 GENERELLE PLIKTER**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtekter og fastsatte ordensregler.

#### **§ 16 LOVREGULERING**

Der intet annet er bestemt i vedtektene, gjelder lov om eierseksjoner.

# Nabolagsprofil

Motzfeldts gate 18 - Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 362 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	4 min 0.3 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	7 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	38 min

## Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	7 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	19 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	5 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min 1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



## Naboskapet

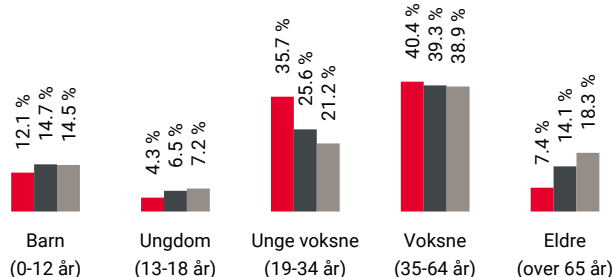
Høflige 57/100



## Kvalitet på skolene

Bra 53/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønland/Urtehagen	3 754	2 104
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lakkegården barnehage (1-5 år) 60 barn	1 min 0.1 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 61 barn	2 min 0.2 km
Grønland Urtehagen barnehager (1-5 år) 87 barn	3 min 0.3 km




## Dagligvare


Bunnpris Urtekvartalet Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Nærbutikken Heimdalsgata Søndagsåpent	2 min 0.1 km





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

## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Tog/t-bane
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 94/100

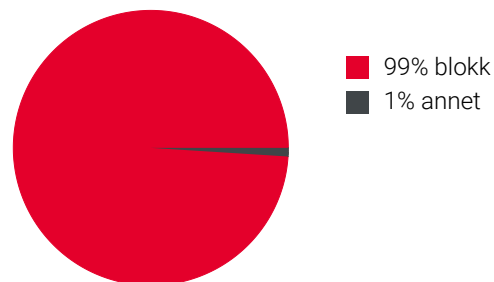
 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 90/100

 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

## Sport

-  Urtehagen balløkke 2 min   
Ballspill 0.1 km
-  Rudolf Nilsens plass 2 min   
Ballspill 0.2 km
-  Tøyen Fitness og Tr.senter 5 min 
-  Fresh Fitness Grønland 6 min 

## Boligmasse






«Flott nabolag, glad for at jeg bor her.»

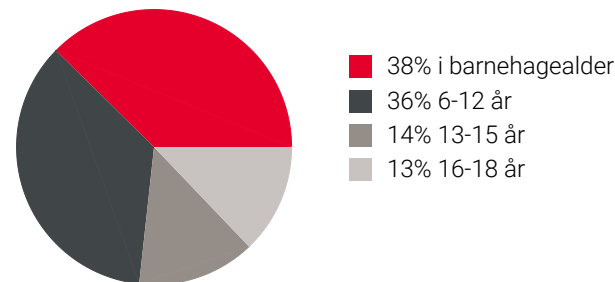
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 5 min 
-  Apotek 1 Grønland 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



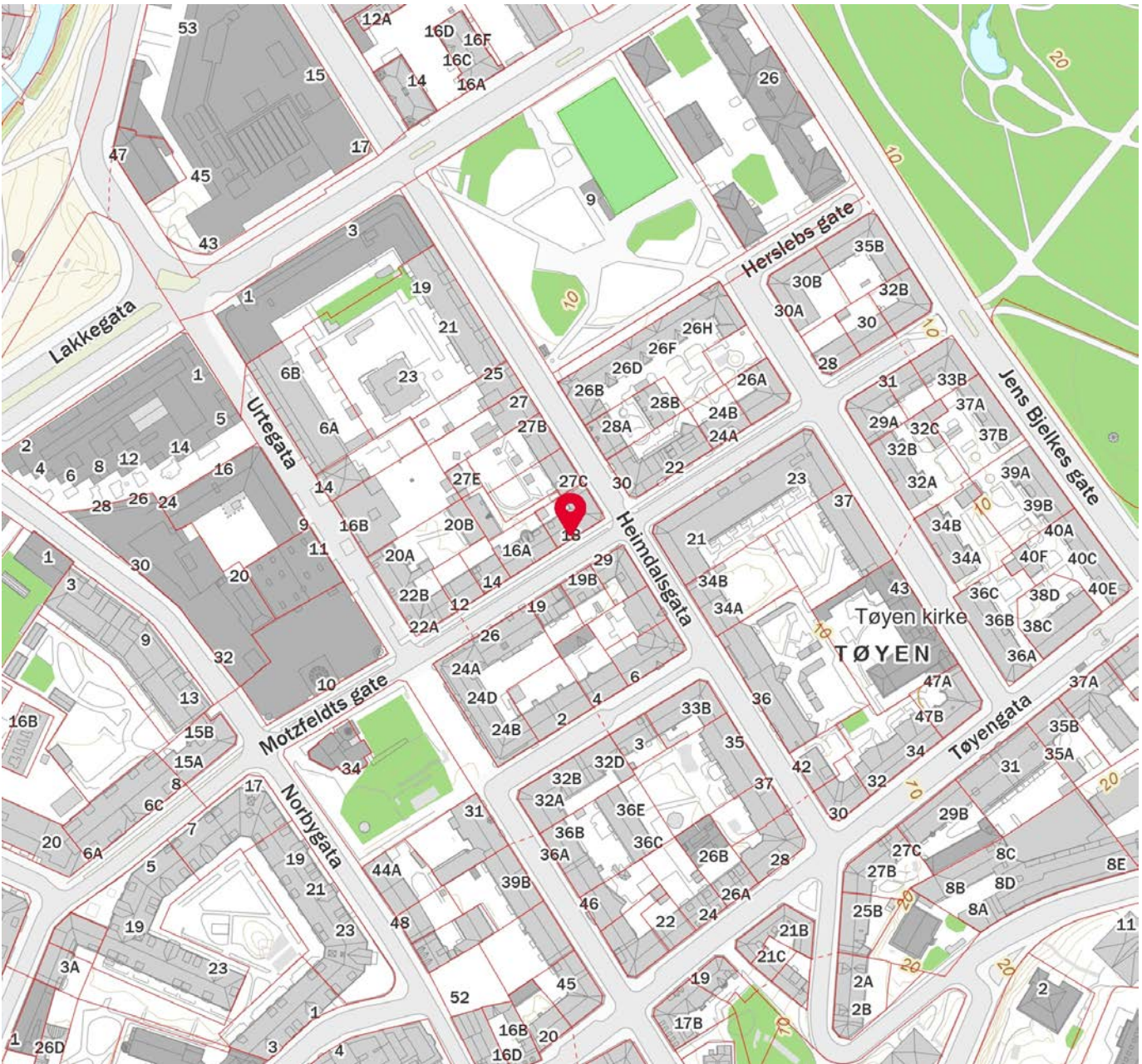
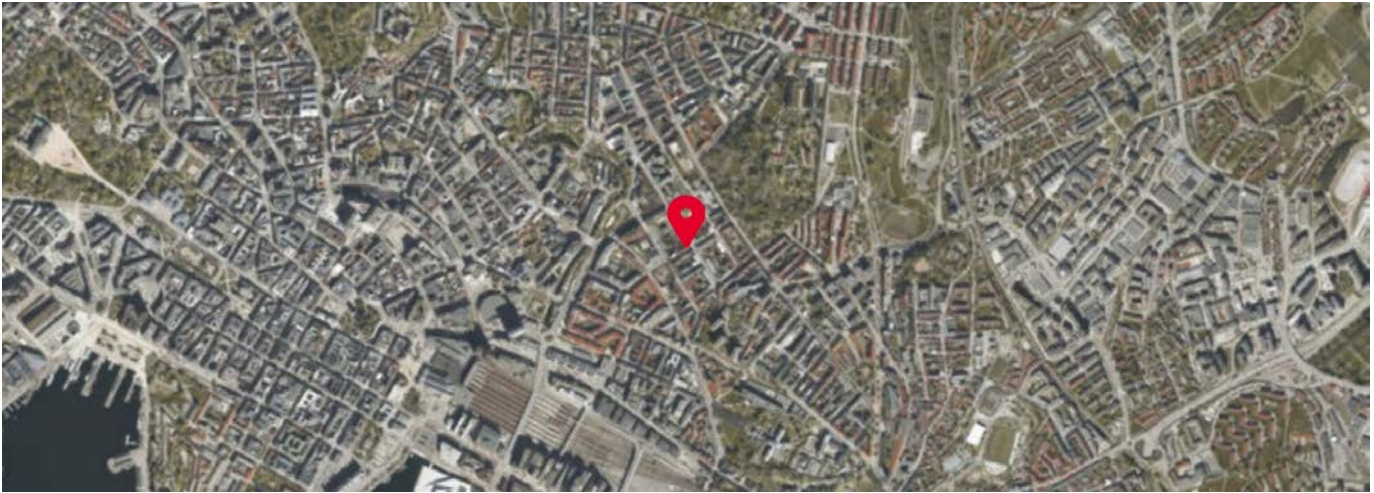
0% 58%

- Grønland/Urtehaugen
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





## 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, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# 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.

For eiendommen:

Adresse: Motzfeldts gate 18  
0187 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kamilla JægerTelefon: 976 64 473  
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre