



Motzfeldts gate 8

— Velkommen til

Motzfeldts gate 8



Supersentralt på urbane Grønland

Stor og tiltalende 2-roms leilighet med balkong | Nytt kjøkken 2022 | 5. etg | Heis | Fiber + v.vann | Nydelig gårdsrom

Prisantydning	4 600 000,-
Omkostninger	116 380,-
Totalpris	4 716 380,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 821,-
BRA-i	59 kvm
Totalt BRA	64 kvm
Soverom	1
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1991
Ansvarlig megler	Caroline Ephraim
Telefon	950 17 690
E-post	c.ephraim@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en lys og innbydende 2-roms med urban og sentral beliggenhet. Leiligheten har gjennomgående og sosial planløsning, samt utgang til både balkong og fransk balkong. Leilighetens overflater og kjøkken ble pusset opp i 2022. Her bor du supersentralt med kort vei til absolutt alt.

Kvaliteter:

- 5. etg med heis
- Lys, gjennomgående og meget romslig
- Gode romslige rom
- Balkong på 5 kvm
- Rikelig med oppbevaringsplass
- Soverom vendt mot bakgård med fransk balkong
- A-konto varmtvann og raskt fibernett
- Kjøkken og overflater 2022
- Romslig bad med plass til vaskemaskin og tørketrommel
- Stor og idyllisk bakgård
- Selveier med lave felleskostnader
- Godt drevet og velholdt sameie
- Utvendig bod fra balkong
- Innvendig bod og loftsbod
- Kort vei til buss, Tog, T-bane og trikk

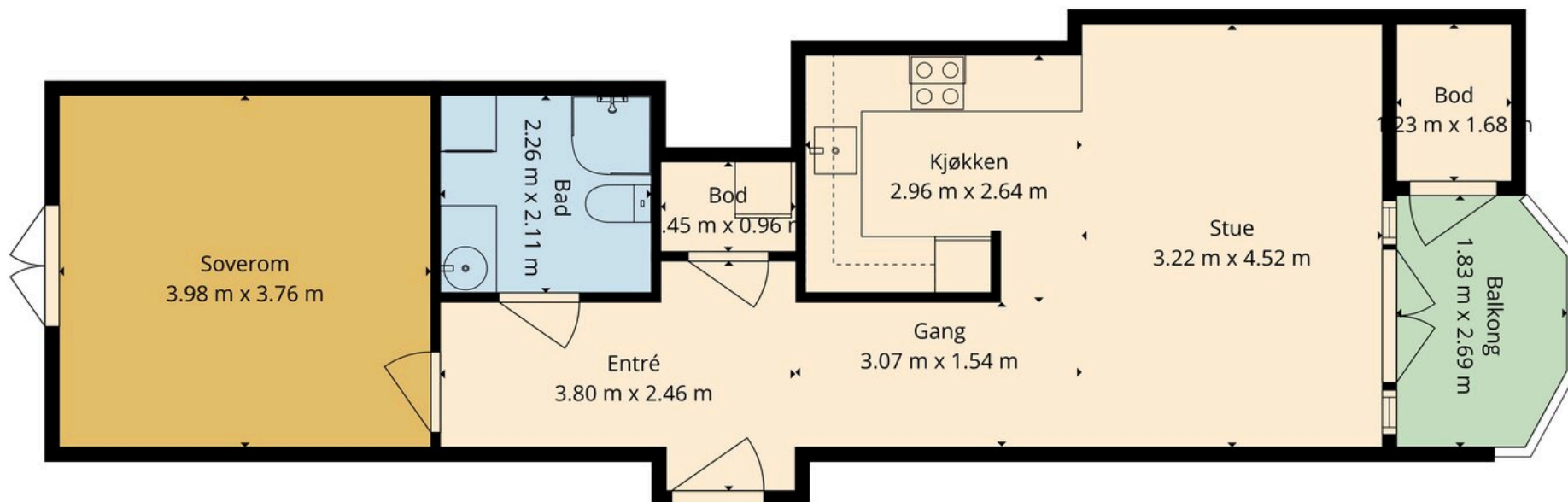
Arealer og innhold

BRA-i:	59 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	64 kvm
TBA:	5 kvm

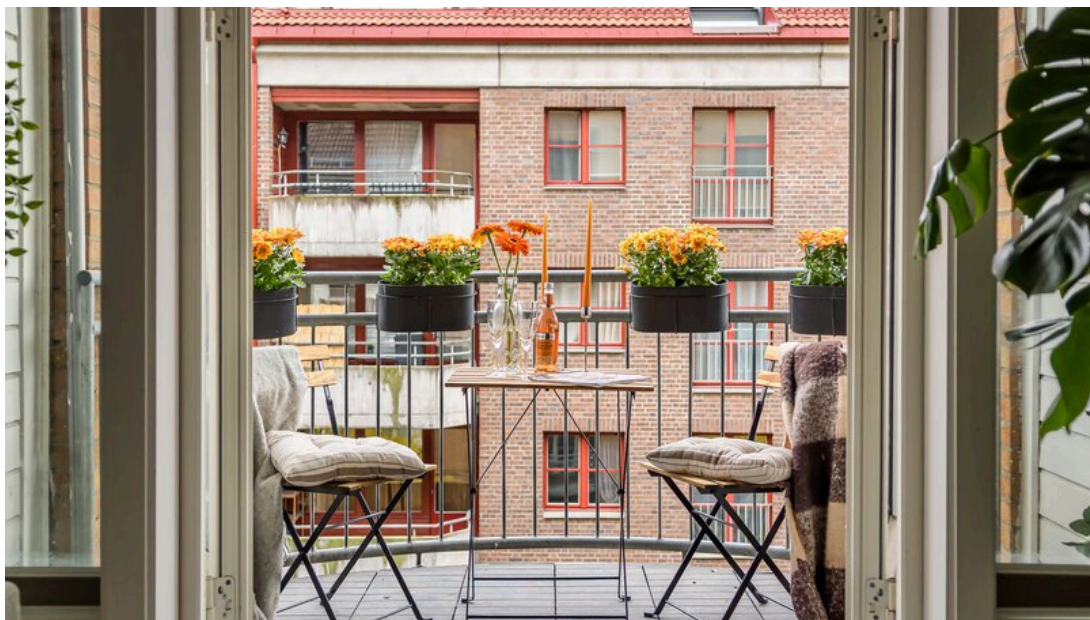
Beskrivelse

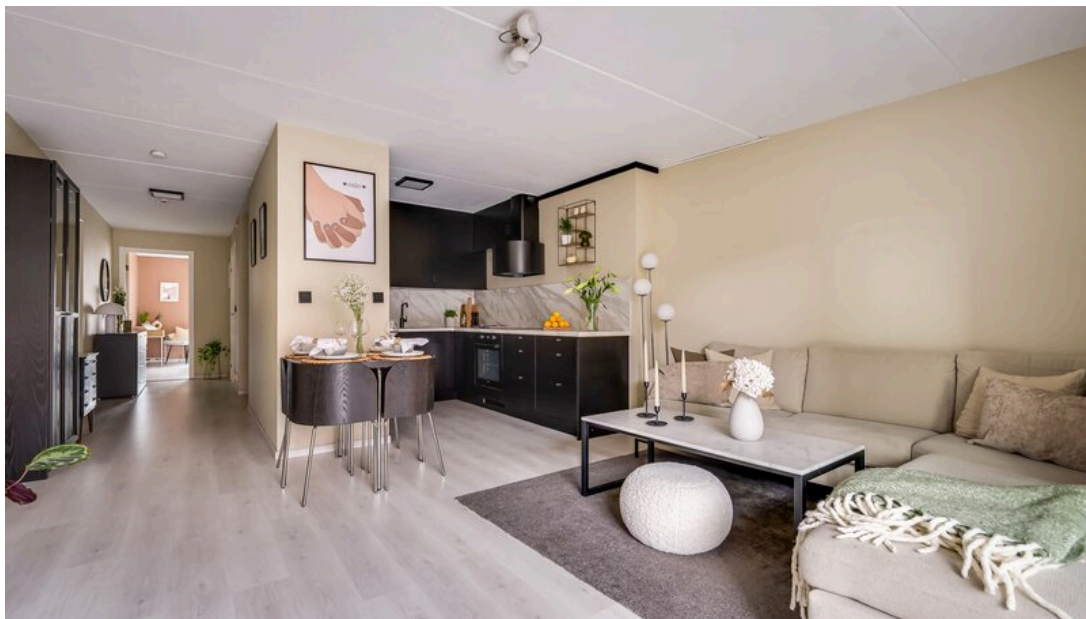
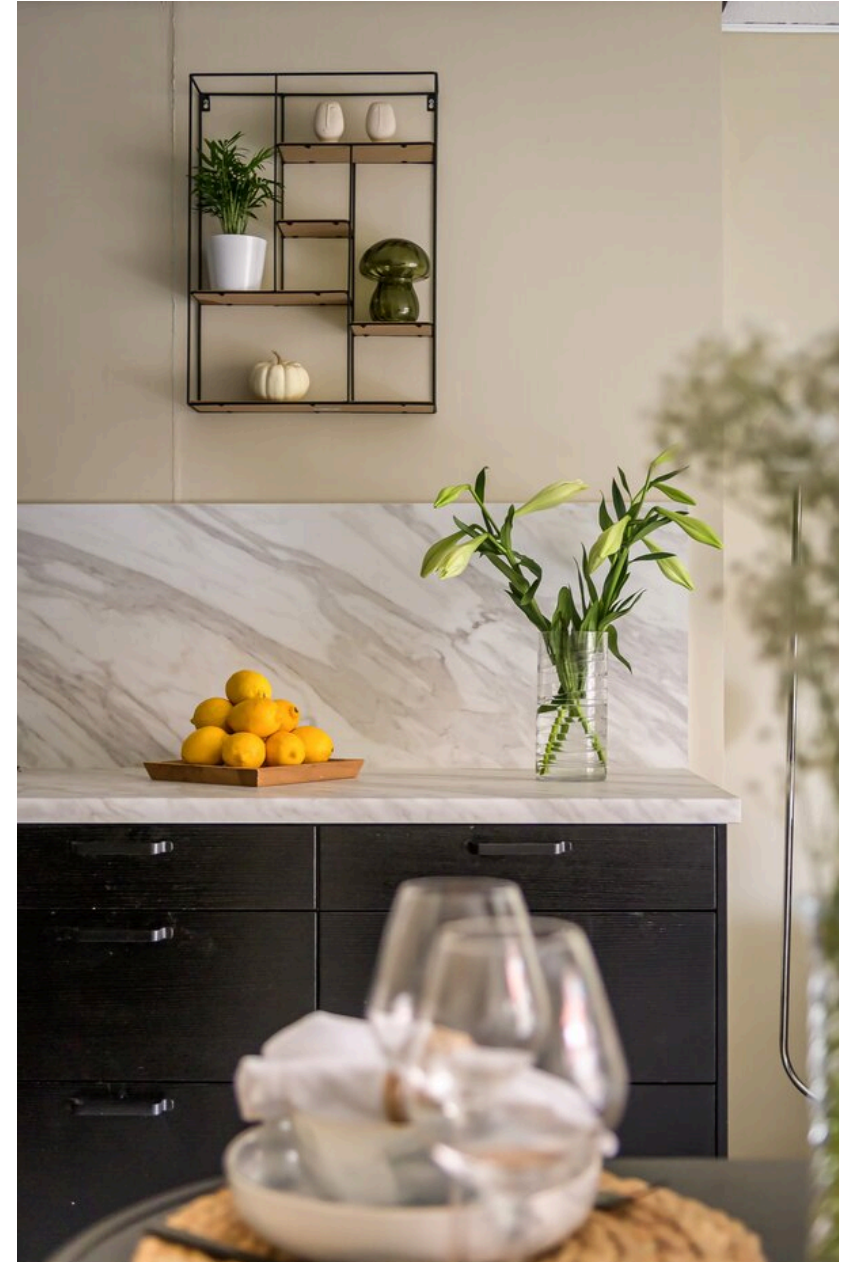
5. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, bad, bod, soverom, stue og åpen kjøkkenløsning.
BRA-e: 2 kvm. Bod fra balkong.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 5 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 3 kvm.

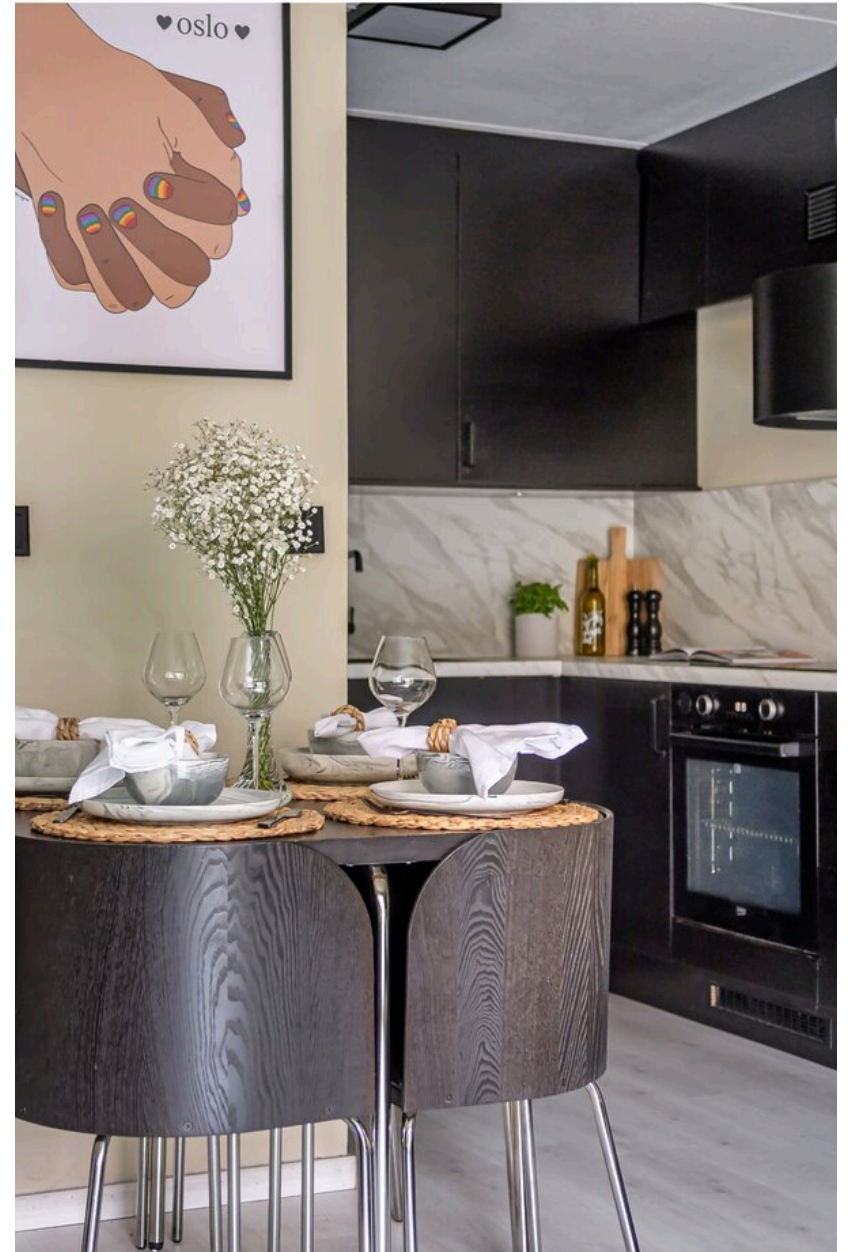










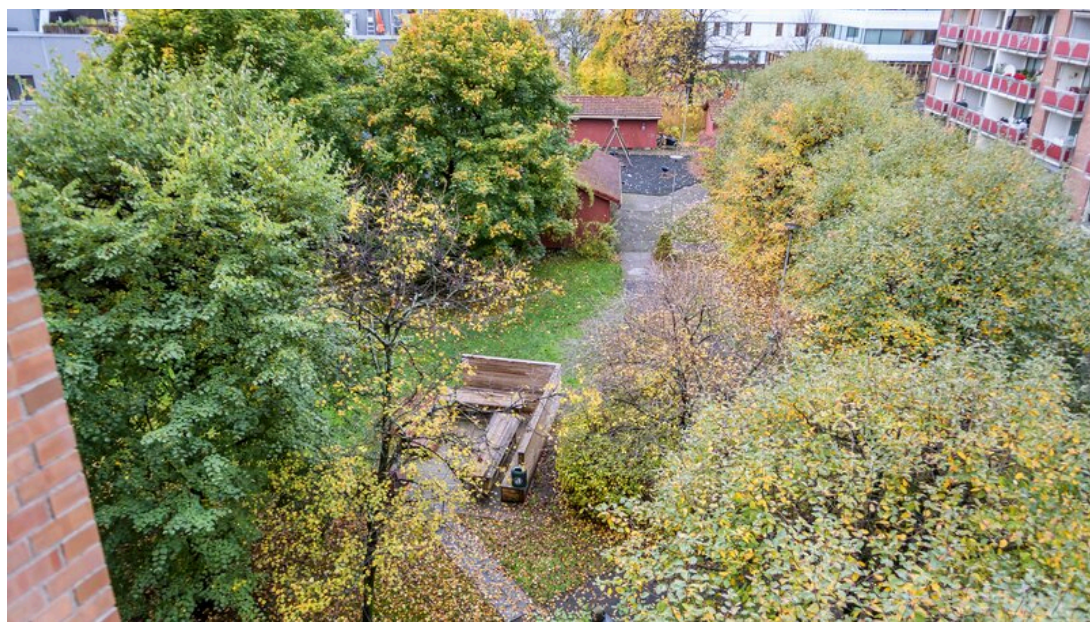
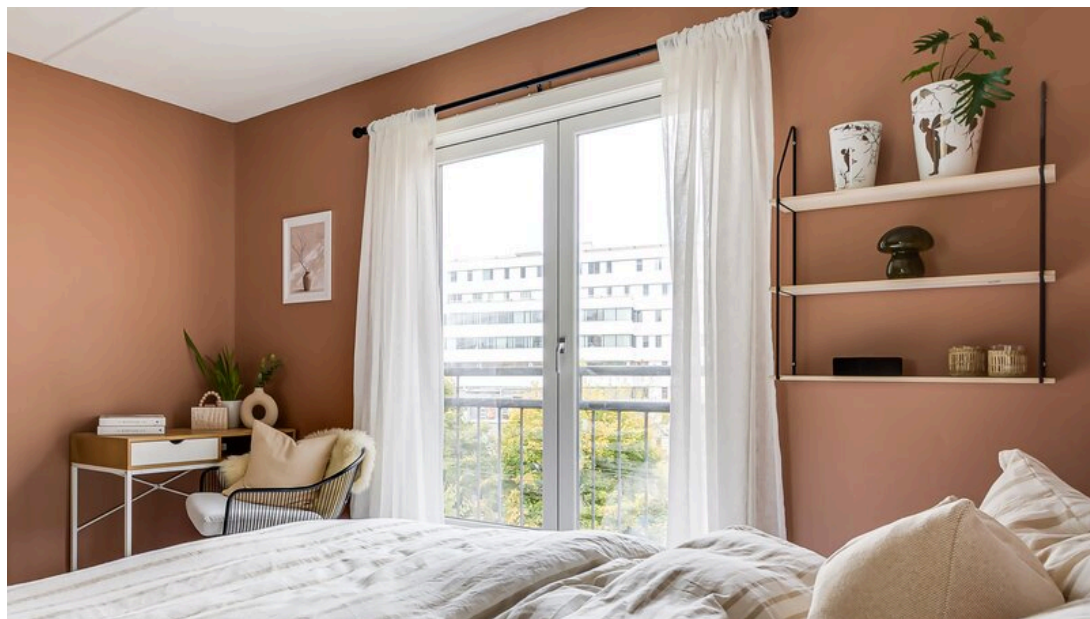




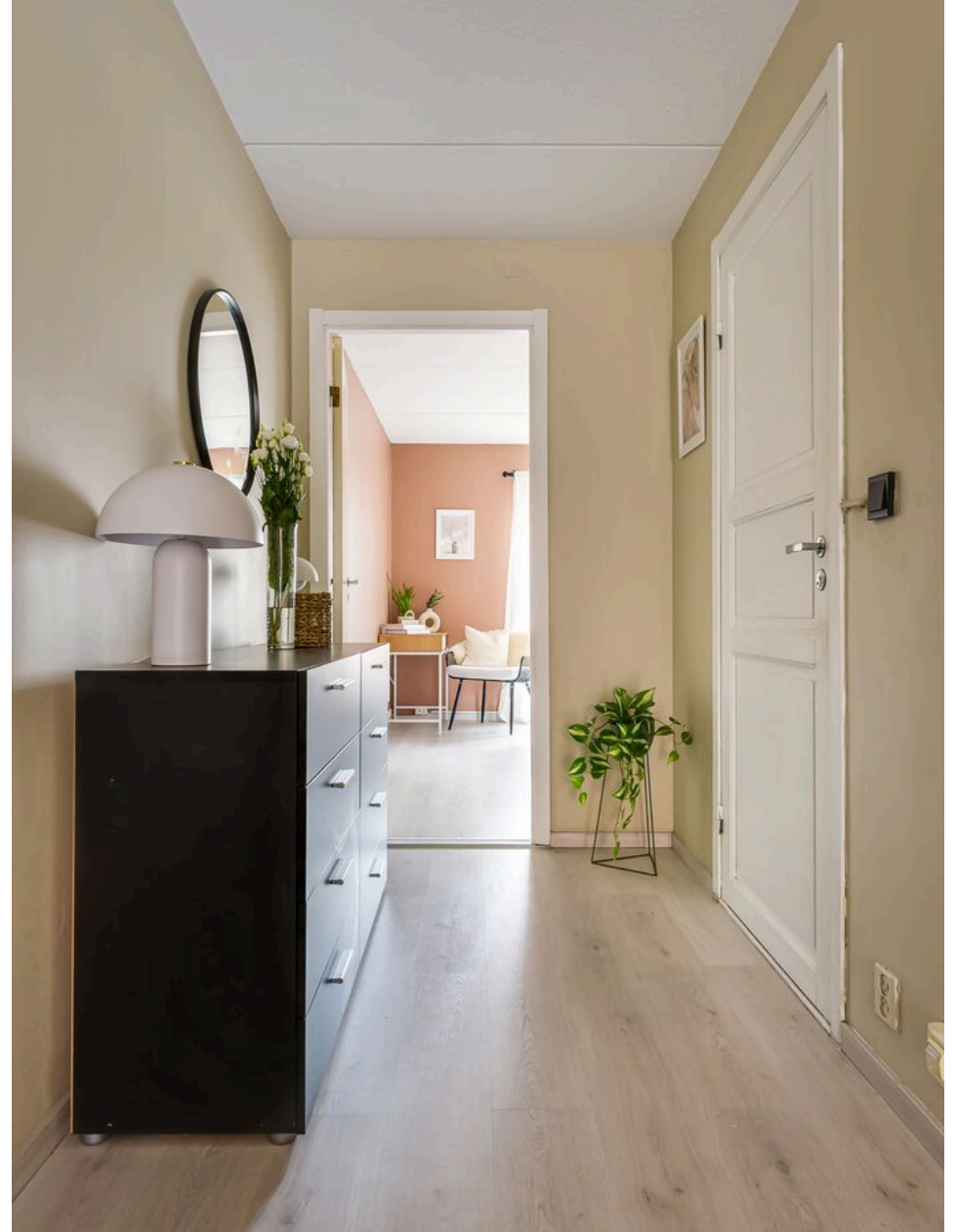












Motzfeldts gate 8

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 360 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Hersleb videregående skole	8 min 🚶
Elvebakken videregående skole 576 elever	11 min 🚶 0.9 km

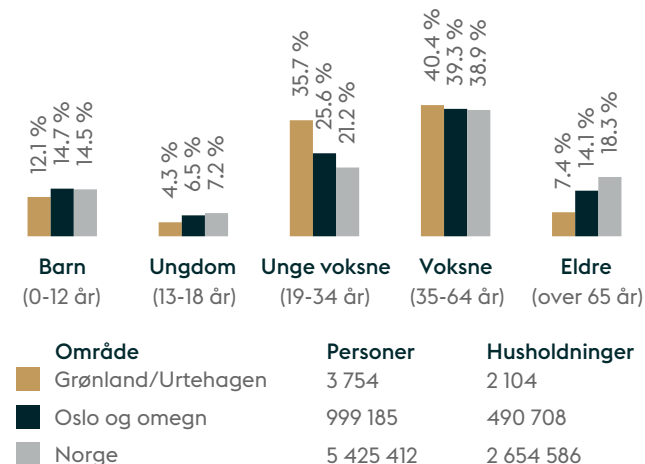
Offentlig transport

🚇 Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min 🚶 0.3 km
🚊 Norbygata Linje 5N, 60	3 min 🚶 0.3 km
🚊 Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	8 min 🚶 0.6 km
🚊 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚶 0.8 km
✈ Oslo Gardermoen	39 min 🚗

Barnehager

Mosaikk Urtehagen barnehager (...) 58 barn	1 min 🚶 0.1 km
Breigata barnehage (1-5 år) 26 barn	2 min 🚶 0.1 km
Grønland Urtehagen barnehager ... 85 barn	2 min 🚶 0.2 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

🏀 Jensens Have ballbinge	1 min	🚶
🏀 Urtehagen balløkke	2 min	🚶
🏃 Fresh Fitness Grønland	5 min	🚶
🏃 Harald's Gym	5 min	🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Informasjon

Motzfeldts gate 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

34-0213/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO

Gnr 230, bnr 419, snr 40 i Oslo kommune

Selgere

Anett Skjegstad Enger

Erik Nordahl

Kjøpesum og omkostninger

4 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

115 000,- (Dokumentavgift)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

116 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

129 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 716 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

4 729 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

1991

Etasje

5

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 59 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 64 kvm

TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:

BRA-i: 59 kvm. Entré, bad, bod, soverom, stue og åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 2 kvm. Bod fra balkong.

Total BRA: 61 kvm.

TBA: 5 kvm.

7. etasje:

BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.

Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og har heis til etasjeplan.

Leiligheten inneholder entré, bad, soverom, innvendig bod, stue og åpen kjøkkenløsning. I tillegg er det bod med adkomst fra balkongen.

Leiligheten disponerer ekstern loftsbod.

Standard

Entré

Svært innbydende entré med delikate farge- og materialvalg ønsker velkommen inn! I entréen er det god plass til å innrede med diverse oppbevaring for yttertøy og sko. Leiligheten har meget god oppbevaringsplass med både innvendig bod, bod fra balkong og loftsbod!

Stue

Lys og innbydende stue med store vindusflater og behagelig romfølelse. Her er det plass til å innrede med sofa og spisebord. Leiligheten har en sosial planløsning med kjøkken og stue i åpen løsning som blir leilighetens naturlige samlingspunkt.

Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på ca. 5 kvm. Leiligheten har god intern beliggenhet, høyt og fritt i 5. etasje.

Kjøkken

Lekker og funksjonelt kjøkken fra 2022 med praktisk utforming. Kjøkkenet har mørke fronter med håndtak, og laminat benkeplate med nedfelt kum. Det er skylleplate mellom over og underskap som sørger for enkelt vedlikehold og renhold. Det er montert en integrert kombiskap, oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Bad

Eldre bad med fliser på vegger og gulv. Innredningen består av et underskap, servant, speil og lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett. Det er naturlig ventilasjon.

Soverom

Svært romslig soverom med fransk balkong vendt mot bakgård. Soverommet har god plass til dobbeltseng, garderobe, skrivebord og mer.

Parkering

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, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år
 El-bil : 2.090 kroner for ett år
 El-motorsykel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av avløpsrør under vask Oktober, 2025 Adekvat VVS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Den ligger i 5. etg. ikke behov for måling.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Utbedret i oktober 2025 av rørlegger under vask på badet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann i oktober 2025. Det er også en tilstandsrapport fra takstmann i 2022.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Gjennomført takstrapport oktober 2025.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningssdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:

- Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, saltak konstruksjon.
- Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
- Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
- Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kleddpussede vegger.
- Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1991.
- En B-30 med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.
- 2 lags isolerglass terrassedører fra 2018.
- Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 5m². Det er tilgang til en utvendig bod på ca. 2kvm.

Innvendig:

- Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
- Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
- Overflatebehandling himling: Malte betongelementer.
- Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
- Etasjeskillere i betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak:

Utskiftninger kan skje. Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning.

Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Utvendig > Dører:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt. Elder dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til 1.04 metercm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 120cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko. TG2 er gitt med bakgrunn i dagens regelverk.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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

Innvendig > Innvendige dører:

Dørblader og karmen har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Konsekvens/tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsyns kontroll siste 5 årene. Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Svertesopp er registrert. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Konsekvens/tiltak:

Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen. Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det gjøres oppmerksom på at våtrom skal ha en godkjent membran på gulv, i dette tilfellet er det brukt et vinylbelegg av eldre dato og det foreligger ikke noen dokumentasjon som bekrefter beleggets egenskaper som membran under flis.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå

ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Innredningen fremstår med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. 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. Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Rørpropp og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert

rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

For boligseksjonen(e) skal seksjonseier ved utleie, til enhver tid og av eget tiltak,

informere styret skriftlig om hvem som til enhver tid bor i seksjonen(e).

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner.

Naturlig ventilasjon i boligen.

Anlegg med automatsikringer.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 3 287 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 821,- pr. mnd.

Inkluderer: Fibernet (svært raskt 1000/1000), a-konto varmtvann, vaktmestertjeneste, renhold av fellesareal, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, m.m.

Herav:

- Akonto varmtvann: kr 400,-
- Felleskostnader: kr 3 421,-

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 274 456,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 097 823,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Motzfeldtsgate 6-8 Bs, orgnr. 974807785

Om sameiet

Boligsameiet Motzfeldtsgate 6-8 består av 63 seksjoner (58 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner inkludert 1 garasjeeksjon med 33 garasjeplasser).

Vaktmester Andersen AS: Leverer vaktmestertjenester og renhold.

Adekvat VVS: Gjennomfører kontroll av sameiets røropplegg og beredere på direkte forespørsel. Er sameiets faste rørleggerforbindelse.

OBOS OpenNet: Sameiets kollektive fibernettavtale.

Innkalling, årsrapport, regnskap, budsjett og protokoll fra årsmøtet 2025 ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter å lese dokumentene nøye.

Utdrag fra styrets årsrapport:

Årsmøtet har i 2024 besluttet at gjennomføring av større vedlikeholdsprosjekter ikke skal iverksettes/budsjetteres innen sameiet har skiftet ut bygningens tak; unntak er vedlikehold som anses tvingende nødvendig og/eller er kostnadsbesparende.

I 2025 planlegges det med å gjennomføre to større prosjekt som anses som tvingende nødvendige:

- Oppgradering av sameiets brannvarslingsanlegg; styret har mottatt

tilbakemelding fra ulike beboere som ikke hører alarmklokkene tilstrekkelig godt ved brannalarm, dette utgjør en sikkerhetsrisiko og er ikke en holdbar situasjon. Dette planlegges gjennomført ila. mai måned. Status: Brannvarslingsanlegg er byttet ut, men det skal installeres noen ekstra alarmer i enkelte leiligheter.
- Utskiftning av radiomoduler på alle vannmålere i de respektive seksjoner fordi nåværende batterier vil nå endt forventet levetid høsten 2025. Dette planlegges gjennomført ila. november måned. Status: Bytte av vannmålere er planlagt til 13. november, seksjonseiere er informert om det men det vil sendes ut en ny påminnelse snart.

7. Ny husordensregel: Fordeling av pallekarmer i bakgården

"Foreslåtte retningslinjer for tildeling og bruk av pallekarmer legges inn som et eget punkt i sameiets husordensregler."

Forslaget ble vedtatt.

8. Husordensregler; justering av enkelte punkter

Det foreslås at sameiets husordensregler oppdateres slik beskrevet.

Forslaget ble vedtatt.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 Termografi på sameiets hovedtavle og sikringsskap EL-bil ladestruktur

2024 Fjerning av brannslanger i de fleste seksjoner for å forebygge vannlekkasjer

2024 To ekstra LED-lamper i etasje 2-7, og to ekstra LED-lamper i portrom.

2024 Montering av termostatstyrte varmekabler i alle balkongsluk i 7. etasje

2024 Nytt gulvbelegg og nye trappeneser i innendørs fellesarealer

2024 Ny dør med nytt rammeverk søppelrom

2023 Ny oppgangsdør (og rammeverk) i stål

2023 Oppgradering til LED-belysning i garasje og fellesarealer innendørs og utendørs

2023 Utbedring av sameiets felles avløpsledning
 2023 Montering av elektronisk låsesystem på søppelrom
 2023 Etablering av Defigo porttelefon-system
 2022 Etablering av nye postkasser med elektroniske navneskilt
 2022 Etablering av ny fiberstruktur for Internett, kollektiv avtale med OON
 2021 Oppussing portrom og søppelrom: Epoxy-belegg gulv og vegger søppelrom
 2021 Dobling av brannalarmklokker alle etasjer
 2021 Fullstendig fasaderehabilitering (hovedårsak; «hengende» murstein over vinduer)
 2020 Oppretting av ladestruktur i garasje (seksjon 63)
 2020 Bygging av sykkelbod i bakgård
 2019 Rehabilitering fasade; hjørnet ved portrom i bakgård
 2019 Maling utebod
 2018 Ett 6L (27A) skumslukkingsapparat og to optiske røykdetektorer til alle seksjoner
 2018 Nye varmtvannsberedere
 2018 Rens takrenner og nedløp
 2017 Nytt elektronisk låssystem (Låshuset)
 2017 Kontroll av alle luftkanaler fellesarealer
 2016 Full rens av takstein, takrenner og nedløp
 2015 Kontroll av ventilasjonssystemer tak inkludert utskiftning av én takvifte
 2015 Kontroll av ventilasjonssystemer leiligheter
 2015 Nytt brannvarslingsanlegg
 2015 Nye lamper innendørs etasje 1-7 fellesarealer (LED-belysning)
 2015 Oppussing innendørs (maling alle fellesarealer)
 2015 Utskiftning fjernesbare vannmålere
 2014 Nytt elektronisk låssystem (Vrio)
 2014 Asfaltering bakgård

Styreleder opplyser om følgende pr. 23.10.2025:

- Det er ingen nært forestående prosjekter eller planlagte økning av felleskostnader. Sist økning ble gjort i sommer. På sikt må taket utbedres, men det er sannsynligvis i et 5-årsperspektiv. Det har ikke vært lekkasje fra tak.
- Det har vært veggdyr i noen seksjoner, men det er bekjempet og ikke observert det siste året.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Ved overdragelse av seksjoner plikter seksjonseiere å melde fra til forretningsfører ved skriftlig varsel minimum 14 dager før ny seksjonseier overtar seksjonen.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registret på sameiet per. 21.10.2025.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Ingen fellesgjeld pr. 21.10.2025.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 291 136,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 607 549,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Kjøpere må ta kontakt med styret slik at de får tilsendt skjema for beboerregistrering.

Dyrehold

Dyrehold krever skriftlig søknad og godkjenning fra styret. Styret kan ikke nekte dyrehold uten saklig grunn.

Seksjonseier eller beboer som har dyr i sin bruksenhet, plikter å behandle dyrene slik at de ikke er til noe sjenanse for øvrige seksjonseiere/beboere. Dette innebærer å følge pålagt båndtvang for hunder, plukke opp avføring etc. som dyrene eventuelt skulle legge igjen på boligsameiets eiendom.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring

Polisenr. 6653180

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 843 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Motzfeldts gate 8 har en svært sentral og attraktiv beliggenhet på Grønland. Et område som kombinerer nærhet til alt byen har å by på med et særpreg og mangfold du ikke finner mange andre steder i Oslo.

Innen få minutters gange finner du både Grønland og Tøyen T-banestasjon, hvor alle linjer trafikkerer, samt bussholdeplass i Tøyengata (37-bussen) og trikkestopp i Trondheimsveien/Heimdalsgata (linje 17). Buss 20 går fra Munchmuseet, og med kollektivtilbudet så nært kommer du deg raskt til hele byen, fra Bjørvika til Sogsvann på rundt 20 minutter.

Dagligvarehandelen er også godt dekket, med Meny kun 350 meter unna, døgndåpen nærbutikk i umiddelbar nærhet og flere søndagsåpne grønnsakshandlere og spesialbutikker i området. Barnehager og skoler ligger innen fem minutters gange.

Gatene på Grønland er fylt med liv og et spennende utvalg av småbutikker,

internasjonale matvarebutikker og spisesteder. Her finner du alt fra autentisk gatemat og takeaway til hyggelige kaféer og restauranter for en rolig middag. Et av byens mest sjarmerende samlingssteder, Gamle Oslo Mekaniske Verksted, ligger like i nærheten her kan du ta med deg mat fra favorittstedet i området og nyte den i lune omgivelser. På Tøyen senter ligger også det populære utestedet Postkontoret, som er blitt et sosialt midtpunkt i nabolaget. Noen nabolagsfavoritter inkluderer kaffeen Papegøye, og spisestedene ZZ Pizza Tøyen, The Little Pickle og Pillefyken.

Til tross for den urbane beliggenheten, har du kort vei til flotte grøntområder. Botanisk hage ligger bare noen minutter unna, et fredelig pustehull perfekt for gåturer, hundelufting eller solfylte dager på gresset. I tillegg ligger Tøyenparken, Middelalderparken, Sofienbergparken, Ola Narr og Kampen park i gangavstand, samt Akerselva med sine fine turstier og historiske omgivelser.

Gamle Oslo er en bydel i stadig utvikling. Med Bjørvika, Operaen og de nye prosjektene langs fjorden har området fått et stort løft de siste årene, både når det gjelder kultur, rekreasjon og byliv. Sørenga sjøbad har allerede etablert seg som en favoritt blant både store og små, og med nye friområder og parker underveis, fortsetter bydelen å vokse som et av Oslos mest spennende steder å bo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1995.

Det foreligger ferdigattest for:

- Nybygg boder datert 1992

- Modernisering av heis datert 2005

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg og forretning/bolig iht. S-2836 og bolig/forretning/kontor iht. S-4177. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående byggesaker i nærheten:

Norbygata 15A - plassering av kjøleaggregater

Saksnummer: 202504688

Norbygata 15 - ulovlige kjøleanlegg på fasaden - Bygning på gul liste

Saksnummer: 202506416

Norbygata 15B - mulig ulovlig bruksendring

Saksnummer: 202505971

Norbygata 15 B - mulig ulovlig oppdeling av leilighet

Saksnummer: 202505000

Breigata 16 A - G - Reparasjon og rehabilitering av etasjeskiller

Saksnummer: 202450490

Motzfeldts gate 5 og Breiata 19-23 - utskifting av vinduer

Saksnummer: 202511355

Nordbygata og Urtegata - Opparbeidelse av vei og fortau - Urtekvartalet

Saksnummer: 202303520

Urtegata 9 - fasadeskilt - Siemens Energy

Saksnummer: 202510355

Urtegata 9 - norbygata 16 - 18, 24 - Fasadeendring, rehabilitering, tilbygg, bruksendring - Lavblokka kontor

Saksnummer: 202509167

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/419/40:

14.08.1991 - Dokumentnr: 41583 - Erklæring/avtale

Bruksrett til kjørbær atkomstvei på visse vilkår. Kan ikke

slettes uten samtykke fra Oslo bygn.råd.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:419

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1988 - Dokumentnr: 13984 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:230 Bnr:217

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:230 Bnr:419

30.08.1991 - Dokumentnr: 44810 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 40

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 59/4939

30.08.1991 - Dokumentnr: 44811 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:419 Snr:63

Bestemmelse om evigvarende adkomst og bruksrett til rom for varmtvannstilbredere og sykkelbod.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktes hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som

følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis

på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i

oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 46 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 6 000,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 798,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. oktober 2025

Ansvarlig megler

Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 95017690

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14

0191 OSLO

Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 930359815

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.





Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Motzfeldts gate 8

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 230, bnr. 419, snr. 40



Norsk takst

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



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

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

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

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 20.10.2025 Rapportdato: 24.10.2025 Oppdragsnr.: 13907-3269 Referansenummer: DN6768

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
 Uavhengig Takstingeniør
 jo@takstpartner.no
 922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

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 fuksøk.

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearlegg • 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 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av målen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

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 nedsett funksjon. Graden gir 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 419
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 5.etasje.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

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

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

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, saltak konstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kleddpussede vegger.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1991

En B-30 med ekstra sikkerhetslås og med kikkeshull. 2 lags isolerglass terrassedører fra 2018.

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 5m2. Det er tilgang til en utv bod på ca 2m2.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte betongelementer.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger

er ikke relevant.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivellert fra terskel til sluk og det ble målt 0cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Ventilasjon: Naturlig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utiftkningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner.

Anlegg med automatsikringer.

Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 419
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

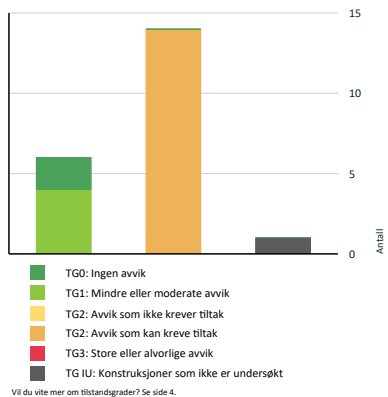
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjons/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra taksmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirert og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekräftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilleggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
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
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 419
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1991	Kommentar Eiendomsverdi.no
Anvendelse Brukes som bolig.	
Standard Se beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillede vegger i betong/mur, saltak konstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kleddpussede vegger.

TO 3 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1991

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstill: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger kan skje. Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømrøgning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

TO 2 Dører

En B-30 med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 419
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Elder dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømrøgning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

TO 1 Dører - 2

2 lags isolerglass terrassedører fra 2018

Årstill: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 5m2. Det er tilgang til en utv bod på ca 2m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

- minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er målt til 1.04 metercm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 120cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko. TG2 er gitt med bakgrunn i dagens regelverk

Konsekvens/tiltak

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

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

- minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte betongelementer.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig brukssituasjon. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en frafflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 419
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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.

10.0 Radon

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

10.2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørblader og karmen har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og lys, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0cm fall.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Ventilasjon: Naturlig

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

5. ETASJE > BAD

10.2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Svertesopp er registrert

Det er observerte aldersrelaterede forhold i fuger.

Konsekvens/tiltak

Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 419
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

5. ETASJE > BAD

10.2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er tetningslist ved dusjone noe som er uheldig ved en eventuell vannlekkasje ellers på badet.

Det er observerte aldersrelaterede forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør lages en dreneringshull slik at eventuelt vannlekkasje kan renne til sluket.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

5. ETASJE > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det gjøres oppmerksom på at våtrom skal ha en godkjent membran på gulv, i dette tilfellet er det brukt et vinylbelegg av eldre dato og det foreligger ikke noen dokumentasjon som bekrefter beleggets egenskaper som membran under flis.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

5. ETASJE > BAD

10.2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og lys, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innredningen fremstår med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

5. ETASJE > BAD

10.2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon

Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 419
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- 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.

Utlitstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

5. ETASJE > BAD

10.4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandeblender. Skyllplate mellom over og underskap. Det er monteret en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

5. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 419
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

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

10.2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmann da dette er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rørøpplagg innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte rørøpplagg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rørøpplagg skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at rørøpplagg dokumenteres av fagperson.

10.2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

10.2 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en autorisert elektriker.

Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 419
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

Den bygningsakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningsakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999. Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Ja

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

5. 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 varmtvannsbereeder, jømfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det foreligger noe dokumentasjon på anlegget, men ikke på hele anlegget. Det er heller ikke el-tilsyns kontroll siste 5 årene.

Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

🔍 10.0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

Nei

Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 419
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 419
0301 OSLO

Stigen Bolligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 419
0301 OSLO

Stigen Bolligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

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

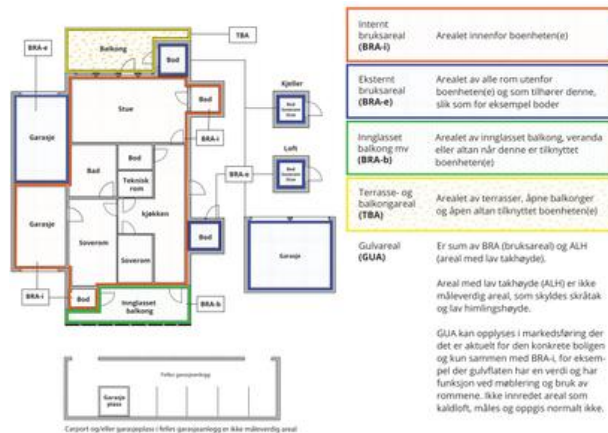
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksareal for bygningen er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 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.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		3		3		3	6
5. Etasje	59	2		61	5		61
SUM	59	5			5	3	67
SUM BRA	64						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
5. Etasje	Kjøkken, bad, stue, entré, soverom, bod	Bod 2	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelse er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningsakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallsjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivare tatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Arealer

Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 419
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	58	1

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Jo Henrik Stigen Erik Nordahl	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	419	0	40	842 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Motzfeldts gate 8

Hjemmelshaver

Enger Anett Skjegstad, Nordahl Erik

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel

59 / 4939

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

På Tøyen/Grønland finner du en god miks av butikker, spisesteder og utesteder. Like ved finner du også Teaterplassen som er Grønlands nye "piazza", hvor folk møtes. Teaterplassen har kaffebar, restauranter og populærebarer/ puber, som Oslo Mekaniske Verksted. En rekke grønne parker ligger i nabolaget. Botanisk hage finner du rett opp i gata. 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. Grønland og Teaterplassen er knyttet til

Bjørnvika gjennom to nye gangbroer og gir beboere i Gamle Oslo rask og enkel adgang til et eldorado for restauranter kaféliv og kultur i Barcode og ikke minst sjølivet på Sørenga, den nye Operastranda og Munch brygge.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 419
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Om tomten

Sameiet eier tomten på 842 m².

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bør lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32.118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Nytt kjøkken 2022. Se kvitteringer for elektriker og rørlegger.
- Nytt gulv (aminat) 2022
- Malt vegger og tak 2022
- Låsbolt på ytterdør 2023

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- 2024 Termografi på sameiets hovedtavle og sikringsskap EL-bil ladestruktur
- 2024 Fjerning av brannslanger i de fleste seksjoner for å forebygge vannlekkasjer
- 2024 To ekstra LED-lamper i etasje 2-7, og to ekstra LED-lamper i portrom.
- 2024 Montering av termostatstyrte varmekabler i alle balkongsluk i 7. etasje
- 2024 Nytt gulvbelegg og nye trappeneser i inndørs fellesarealer
- 2024 Ny dør med nytt rammeverk søppelrom 2023 Ny oppgangsdør (og rammeverk) i stål
- 2023 Oppgradering til LED-belysning i garasje og fellesarealer inndørs og utendørs
- 2023 Utbedring av sameiets felles avløpsledning
- 2023 Montering av elektronisk låsesystem på søppelrom
- 2023 Etablering av Defigo porttelefon-system
- 2022 Etablering av nye postkasser med elektroniske navneskilt
- 2022 Etablering av ny fiberstruktur for Internett, kollektiv avtale med OON
- 2021 Oppussing portrom og søppelrom: Epoxy-belegg gulv og vegger søppelrom
- 2021 Dobling av brannalarmklokker alle etasjer
- 2021 Fullstendig fasaderehabilitering (hovedårsak; «hengende» murstein over vinduer)
- 2020 Oppretting av ladestruktur i garasje (seksjon 63)
- 2020 Bygging av sykkelbod i bakgård 2019 Rehabilitering fasade; hjørnet ved portrom i bakgård 2019 Maling utebod
- 2018 Ett 6L (27A) skumslukkingsapparat og to optiske røykdetektorer til alle seksjoner
- 2018 Nye varmtvannsberedere
- 2018 Rens takrenner og nedløp
- 2017 Nytt elektronisk låssystem (Låshuset)
- 2017 Kontroll av alle luftkanaler fellesarealer
- 2016 Full rens av takstein, takrenner og nedløp
- 2015 Kontroll av ventilasjonssystemer tak inkludert utskiftning av én takvifte
- 2015 Kontroll av ventilasjonssystemer leiligheter
- 2015 Nytt brannvarslingsanlegg
- 2015 Nye lamper inndørs etasje 1-7 fellesarealer (LED-belysning)
- 2015 Oppussing inndørs (maling alle fellesarealer)
- 2015 Utskiftning fjernlesbare vannmålere
- 2014 Nytt elektronisk låssystem (Vrio)
- 2014 Asfaltering bakgård

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 850 000	2022

Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 419
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	21.10.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Eier	20.10.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Ordebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke vist		Nei
Egenerklæring	22.10.2025	Egenerklærings skjema vedlegges av megler i salgsopp-gaven	Fremvist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring	16.12.2022	Ekeberg Elektro as	Fremvist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Faktura	30.11.2022	Ekeberg Elektro	Fremvist		Nei
Faktura	25.07.2022	Tochukwu Enwereobi Rørlegger bedrift	Fremvist		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	30.03.2022		Fremvist		Nei
Rep av vannlekkasje	23.10.2025	ADEKVAT VVS AS	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 419
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG4:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DN6768>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Enger, Anett Skjægstad	9578-5994-4-3449034	2025-10-22 16:37:20
Nordahl, Erik	9578-5993-4-4090315	2025-10-22 15:16:13

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Uttytt dato
22. okt. 2025
Oppdragsnummer
34-0213/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bjørvika
Selgere Anett Skjægstad Enger, Erik Nordahl	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. juni 2022	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 94473312 Forsikret i: Gjensidige Forsikring	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av avløpsrør under vask Oktober, 2025 Adekvat VVS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Den ligger i 5. etg. ikke behov for måling.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller sopp-skader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Utbedret i oktober 2025 av rørlegger under vask på badet

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann i oktober 2025. Det er også en tilstandsrapport fra takstmann i 2022

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Gjennomført takstrappport oktober 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Far du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 34-0213/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

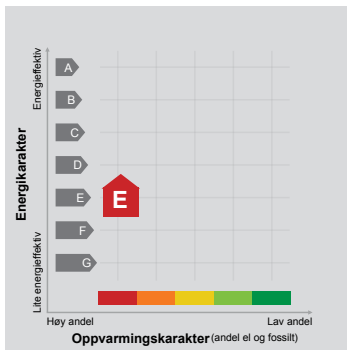
Navn	Dato	Navn	Dato
Nordahl, Erik	2025-10-22	Enger, Anett Skjægstad	2025-10-22
Identifikasjon		Identifikasjon	
 bankID Nordahl, Erik		 bankID Enger, Anett Skjægstad	



ENERGIATTEST



Adresse	Motzfeldts gate 8
Postnummer	0167
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	419
Seksjonsnummer	40
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81136629
Bruksenhetsnummer	H0508
Merkenummer	8d13de73-a63b-4551-b08b-cda3c95e5837
Dato	02.02.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Howden boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luff kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Slå el.apparater helt av**

- **Montering tetningslister**
- **Redusér innnetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1991
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 59
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon: Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjembildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Motzfeldts gate 8
 Postnummer: 0187
 Sted: OSLO
 Kommune: Oslo
 Bolignummer: H0508
 Dato: 02.02.2024 12:50:51
 Energimerkenummer: 8d13de73-a63b-4551-b08b-cda3c95e5837

Kommunennummer: 0301
 Gårdsnummer: 230
 Bruksnummer: 419
 Seksjonsnummer: 40
 Festennummer: 0
 Bygningsnummer: 81136629

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 13: Montering tetningslister**

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

Tiltak utendørs**Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7549
MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

Velkommen til årsmøte i MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7549>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgjøre din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Krav om fysisk gjennomføring av årsmøte, og analog avstemning

Styret har besluttet at årsmøtet 2025 skal gjennomføres digitalt. Dette med bakgrunn i historisk deltagelse på sameiets årsmøter: I perioden 2014 - 2020 deltok kun 9-12 seksjonseiere på årsmøtet hvert år, og bortimot halvparten av disse var sittende styremedlemmer. I perioden 2021 - 2024 ble årsmøtet gjennomført digitalt, da med deltagelse av 21-26 seksjonseiere hvert år, hvilket åpenbart tyder på at flere engasjerer seg ved digital gjennomføring og således skapes bredere representasjon i beslutninger tatt av årsmøtet.

Jf. eierseksjonsloven § 41 kan seksjonseiere fremme krav om gjennomføring av fysisk årsmøte: «Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte».

Styret har besluttet at fristen til å kreve fysisk gjennomføring settes til 17. april (innkallingen sendes til alle eiere 10. april). Et eventuelt krav skal sendes via e-post til styrets adresse: motzfeldtsgate8@gmail.com.

Analog avstemning på årsmøtet: Dersom du er forhindret fra å delta digitalt, kan du fylle ut vedlagt stemmeseddel, og sende denne til styret per post eller legge den rett i postkassen til styreleder. For at din

analoge stemme skal telle, er det en forutsetning at den når frem til styreleders postkasse senest innen 28. april kl. 18:00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ny husordensregel: Fordeling av pallekarmer i bakgården
8. Husordensregler; justering av enkelte punkter

Med vennlig hilsen,
Styret i MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

Sak 1**Valg av møteleder**

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Styreleder Ivo Søtorp er valgt.

Sak 2**Valg av protokollvitner**

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Møteleder er normalt ett av protokollvitnene. Det andre protokollvitnet som er foreslått er en seksjonseier uten tilknytning til styret.

Forslag til vedtak
Ivo Søtorp og Eva Maria Strasser er valgt.

Sak 3**Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr 291 136 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7549 Motzfeldtsgate 6-8 Bs.pdf
2. 7549 Regnskap 2024.pdf
3. Årsrapport 2024 MG6-8.pdf
4. 7549 Styrets arbeid 2024.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Sittende styre oppfordrer alle seksjonseiere til å lese kapittelet "styrets arbeid" i årsrapporten. Her fremgår i hovedsak hvilke oppgaver og ansvar styret har samt omfanget av styrets arbeid i 2024. Vervene gjelder for perioden 1. mai 2025 - 30. april 2026.

Innstilling

Det sittende styret har sagt seg villig til å stille til gjenvalg: Styreleder Ivo Søtorp, styremedlemmer Marius Østrøm og Knut Jøssang, varamedlemmer Torill Egeberg Andersen og Markus Bruun. I tillegg har Carlos Bolstad sagt seg villig til å tiltre som varamedlem.

Det er styrets oppfatning at sameiet driftes på en svært samvittighetsfull måte mht. rask og korrekt saksbehandling iht. sameiets vedtekter og gjeldende lovverk med kontinuerlig fokus på gode leverandøravtaler, fakturakontroll, utnyttelse av tilgjengelige tilskudsordninger og nødvendig vedlikehold. Det er styrets oppfatning at sameiet er tjent med å beholde det sittende styret for kommende periode.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ivo Søtorp
Søtorp eier seksjon 55 i 7. etasje. Han har sittet i styret siden årsmøtet i 2014 og vært styreleder siden november 2017. Søtorp har inngående kjennskap til relevant lovverk og sameiets vedtekter, og i samarbeid med resten av styret håndteres alle saker objektivt basert på disse.

Søtorp har et omfattende nettverk av relevante leverandører og håndverkere samt kunnskap om "hva ulike typer vedlikehold bør koste", og evner derfor å løse oppdakkende saker/problemer effektivt til rett pris.

Han har inngående kunnskap om "hvordan løse dagligdagse utfordringer i sameiet/seksjonene" og kan således bistå de ulike eierne med råd og henvisninger til rett fagpersonell. Han har helhetsoversikt hva angår bygningens historikk mht. utført vedlikehold samt fremtidige behov, og evner derfor å planlegge/iverksette ulike prosjekter til rett tid.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Jøssang
Jøssang eier seksjon 45 i 6. etasje. Han har vært styremedlem i to ulike perioder, totalt i syv år. Han har inngående kjennskap til drift av sameiet og sameiets relevante samarbeidspartnere, og samarbeider godt med resten av styret.
- Marius Østrøm
Østrøm eier seksjon 53 i 7. etasje. Han har vært styremedlem i to ulike perioder, totalt i syv år. Han har inngående kjennskap til drift av sameiet og sameiets relevante samarbeidspartnere.

Østrøm har hovedansvaret for fakturakontroll og samarbeider godt med resten av styret.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Carlos Bolstad
Bolstad eier seksjon 22 i 4. etasje. Han har tidligere vært aktiv i styret, både som styremedlem og varamedlem, og har god kjennskap til styrets arbeid og ansvar.
- Markus Bruun
Bruun eier seksjon 7 i 2. etasje. Han har vært aktiv i styret i seks år, både som styremedlem og varamedlem, og har god kjennskap til styrets arbeid og ansvar.
- Torill Andersen
Andersen eier seksjon 56 i 7. etasje. Hun har vært aktiv i styret i flere perioder, både som styremedlem og varamedlem, og har god kjennskap til styrets arbeid og ansvar.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for perioden 010525 - 300426 foreslås satt tilsvarende som for foregående periode, til kr 270 000.

Styrets innstilling

Styrets oppgaver er mangfoldige og innebærer tilnærmet daglig kontakt med eksempelvis sameiere, leietakere, håndverkere, takstmenn, forvaltningskonsulent, faste leverandører/samarbeidspartnere osv., uavhengig av hverdag, helg, ferie – til alle døgnetstider.

Kontakten består bl.a. av telefonsamtaler, mail-utvekslinger, fysiske befaringer med takstmann og håndverkere. I tillegg medgår svært mye tid til planlegging og gjennomføring av prosjekter, og oppfølging av generelt vedlikehold/rydding/søppelhåndtering samt fornying av sameiets eiendom.

Det er et vesentlig poeng at svært mye av styrearbeidet er håndtering av "plutselige oppdukkende saker" i tidsrom som ikke er selvvalgt, inkludert helger og ferier, hvilket er en svært stor belastning for styrets medlemmer.

Det er styrets oppfatning at faste og oppdukkende oppgaver håndteres svært ansvarsfullt og at styret ved nøyaktig og kontinuerlig oppfølging av alt kostnadsdrivende arbeid "sparer" sameiet for svært mye penger hvert år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 010525 - 300426 settes til kr 270 000.

Sak 7

Ny husordensregel: Fordeling av pallekarmer i bakgården

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Breimokvartalet (i regi av styret i MG6-8) skal bygge pallekarmhage i bakgården ila. juni 2025 (avhengig av at kommunen støtter Breimo med minimum 50% av kostnaden, men det forventes å gå i orden).

Pallekarmhagen skal bestå av tre rader med fem pallekarmer i hver rad, totalt 15 karmer som da kan fordeles på 15 beboere. Breimo er enige om at fordelingen følger normal brøk internt i Breimo; N-3-9-13 disponerer 8 karmer, MG6-8 disponerer 5 karmer, N15 disponerer 2 karmer. Dersom en sameier ikke vil benytte seg av alle tildelte karmer, kan "overflødig" karm disponeres av et annet sameie. Dette vil Breimo finne ut av dersom situasjonen oppstår.

MG6-8 må utforme retningslinjer for hvordan de fem tildelte pallekarmene skal fordeles internt i MG6-8. Retningslinjene foreslås å inngå i sameiets husordensregler som et nytt punkt. Følgende retningslinjer foreslås:

1. Alle seksjoner (både seksjonseiere og leietakere) i MG6-8 kan søke om tildeling av pallekarm. Ved flere enn fem interesserte seksjoner tildeles pallekarm etter loddtrekning; seksjonseiere gis prioritet foran leietakere.
2. Tildeling av karmer har en varighet på tre år for ny tildeling gjennomføres basert på gitte kriterier. De som allerede har hatt pallekarm er fremdeles søknadsberettiget men nye seksjonseiere vil gis prioritet.
3. Den seksjon som har tildelt pallekarm er selv ansvarlig for orden og bruk inkludert "driftskostnader" i egen karm (planter, ny jord, gjødsel o.a.). Det er ikke tillatt å plante giftige plantevekster i karmene (Breimos regler).
4. Dersom tildelte pallekarmer ikke "benyttes/følges opp" kan styret beslutte å tildele aktuell karm til annen seksjon (ev. til en nabo i Breimo ved manglende interesse internt). Ved et slikt bytte vil ny bruker starte en ny tre års periode. Dette varsles på Vibbo.
5. Søknadsprosessen gjennomføres på Vibbo.

Forslag til vedtak

Foreslåtte retningslinjer for tildeling og bruk av pallekarmer legges inn som et eget punkt i sameiets husordensregler.

Sak 8

Husordensregler; justering av enkelte punkter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å oppdatere husordensreglene til "dagens situasjonsbilde" foreslås følgende justeringer:

Punkt 5d: "*Vinduene i oppgangene skal ikke stå åpne mellom kl. 23:00 og 07:00.*" Endres til: "*Vinduene i trappeoppgangen skal alltid være lukket og låst.*" Dette har med sikkerhet å gjøre.

Punkt 6d: "*Avfall som fremkommer ved den enkelte seksjonseiers næringsvirksomhet i bolig (som ikke er i strid med eierseksjonsloven § 19) eller næringsseksjon, regnes ikke som husholdningsavfall og skal fjernes av disse seksjonseierne på egen bekostning.*" Endres til: "*Avfall som fremkommer ved den enkelte seksjonseiers lovlige næringsvirksomhet i bolig eller næringsseksjon, regnes ikke som husholdningsavfall og skal fjernes av disse seksjonseierne på egen bekostning.*" Informasjonen vedrørende eierseksjonsloven er utdatert (for lovlig å kunne drive næringsvirksomhet fra egen bolig må man innhente tillatelse fra kommunen).

Regler for fellesarealer norsk og engelsk:

"*Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesarealer.*" Endres til "*Røyking er ikke tillatt i innendørs og utendørs (Breimo) fellesarealer.*"

"*Postkasser skal ha ordentlige skilt, ingen påklitrete lapper.*" Slettes i sin helhet da postkasser er beskrevet i sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak

Det foreslås at sameiets husordensregler oppdateres slik beskrevet.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

Styrets oppgaver er mangfoldige og innebærer omtrent daglig kontakt uavhengig av hverdag, helg, ferie med eksempelvis sameiere, leietakere, håndverkere, taksmenn, forvaltningskonsulent, faste leverandører/samarbeidspartnere med flere.

Kontakten består bl.a. av telefonsamtaler, e-post korrespondanse, befaringer med taksmenn og håndverkere, kontinuerlig oppfølging av vaktmester og renhold med mer. I tillegg medgår svært mye tid til planlegging og gjennomføring av prosjekter, og oppfølging av generelt vedlikehold/fornyng på/av sameiets eiendom.

Styret kan for øvrig i svært mange tilfeller ikke velge tidspunkt for kontakt selv, men må fortløpende utøve ad hoc oppfølging og støtte til beboere når behov oppstår.

Styrets arbeid i 2024 har bl.a. omfattet følgende ansvarsområder/oppgaver:

Sameiets økonomi og kommende prosjekter

Styret er ansvarlig for sameiets økonomi, herunder bl.a. regnskap og budsjett, innkreving av felleskostnader, bestilling av nødvendig vedlikehold/gjennomføring av prosjekter, oppfølging av forsikringsaker, kostnadskontroll (fakturakontroll).

Årsmøtet har i 2024 besluttet at gjennomføring av større vedlikeholdsprosjekter ikke skal iverksettes/budsjetteres innen sameiet har skiftet ut bygningens tak; unntak er vedlikehold som anses tvingende nødvendig og/eller er kostnadsbesparende.

I 2025 planlegges det med å gjennomføre to større prosjekt som anses som tvingende nødvendige:

- Oppgradering av sameiets brannvarslingsanlegg; styret har mottatt tilbakemelding fra ulike beboere som ikke hører alarmklokkene tilstrekkelig godt ved brannalarm, dette utgjør en sikkerhetsrisiko og er ikke en holdbar situasjon. Dette planlegges gjennomført ila. mai måned.

- Utskiftning av radiomoduler på alle vannmålere i de respektive seksjoner fordi nåværende batterier vil nå endt forventet levetid høsten 2025. Dette planlegges gjennomført ila. november måned.

Styret utover årlig budsjettplanlegging med mål om at sameiet skal gå med overskudd fremfor det motsatte, herunder at det settes av midler til fremtidig utskiftning av tak samt at det tas høyde for at uforutsette vedlikeholdskostnader kan påløpe. Det understrekes i den forbindelse at sameiets faste og variable kostnader, herunder bl.a. forsikringspremie, vann- og avløp, håndverkerkostnader med mer har hatt en sterk prisøkning de siste årene samt at ytterligere økning av kommunale kostnader er varslet og må påregnes.

Garasje

1. Garasjens gulv og vegger opp til i underkant av ladestruktur ble vasket høsten 2024.
2. Det er gjennomført halvårlig service (to ganger) på kjøreporten i regi av Windsor AS.
3. Fjæring på garasjeport er skiftet ut.

VVS

I 2024 har styret håndtert følgende VVS-saker i sameiet:

- Januar: Store snømengder og frost over en lengre periode medførte at sluk på tre balkonger i 7. etasje (eneste etasje hvor balkongene har sluk) frosset tett. Da snøen på disse balkongene begynte å smelte «ovenfra og ned» rant vannet ikke ned i slukene, men ble isteden demmet opp på balkongene. Hvilket igjen medførte at vannet trakk nedover langs vegger til fem leiligheter i etasjene under. Saken ble innmeldt til sameiets forsikringsselskap

som dekket skadeårsak og følgeskader. Restaurering og oppfølging av prosessen var svært tidkrevende for styret og involverte seksjoner. De tre seksjonene med gjenfrosne sluk måtte dekke forsikringens egenandel. For å forebygge lignende fremtidige skadeårsaker, herunder også mulig avkortning av forsikringsdekning, har samtlige åtte seksjoner med takbalkong (sluk) i 7. etasje i ettertid installert termostatstyrte varmekabler i slukene.

- Januar: Grunnet ekstrem kulde over en lengre periode, sprakk et vannrør i sameiets vaktmesterbod i portrommet. Lekkasjen ble stoppet og berørte vannrør ble utbedret. Kostnaden var under egenandel, forsikring ble derfor ikke benyttet Styret har tatt opp saken med sameiets vaktmesterforbindelse med påbud om å sørge for at varmeovn i vaktmesterbod slås på/av høst/vår (styret følger nå også personlig opp dette).

Låsesystem og dører

1. I 2024 er dør til søppelrom skiftet ut; ny dør og nytt rammeverk.
2. I 2024 har både søppelromsdør og portdør fått nye dørpumper (kostnad portdør delt med Breimo).
3. I 2024 har portdør fått ny magnet til dørstopperen (kostnad delt med Breimo).
4. I 2024 er innbruddssikring på dør fra heis til garasje utbedret, og det er montert stålbleslag på gangdør fra sameiets garasje til Aimo-garasjen.

Defigo porttelefon

I 2024 har det oppstått flere «barnesykdommer» på sameiets porttelefonsystem. Bildeoverføring har vært svært dårlig (uklare bilder, manglende farger, bildefremvisning opp/ned for å nevne noe) og touchpanelene har også til tider vært ute av funksjon.

Styret har fulgt opp dette fortløpende overfor Defigo kundeservice, og håper at alle disse «oppstartsproblemene» er borte for godt utover i 2025.

Styremøter og årsmøte

Styret gjennomfører styremøte ca. annenhver måned. Dette omfatter oppretting av saksdokumenter, gjennomføring av møter med beslutningstagning i pågående og fremtidige saker/prosjekter, oppretting og signering av styreprotokoller med mer.

Saksforberedelser og gjennomføring av årsmøtet skjer årlig. Arbeidet omfatter regnskapskontroll, utarbeidelse av saksdokumenter, tilrettelegging for gjennomføring, møteledelse, referatføring og protokollsignering med mer.

Sykelbod

I 2024 ble det reklamert på inngangsdør til sykkelboden; den hang skjevt i rammeverket hvilket medførte at den ikke lukket seg og gikk i lås «av seg selv». Dette ble utbedret uten kostnad for sameiet.

Brannslanger i seksjonene

I 2024 tilbød styret alle seksjonseiere gratis fjerning av brannslanger under oppvaskbenk i de respektive leilighetene. Årsaken var at disse gamle brannslangene fra 1991 kunne utgjøre fare for vannlekkasjer (slangene kunne sprekke samt at det var svært «enkel» for beboere ved feiltagelser å komme borti slangenes åpningsventil. De aller fleste av eiere med brannslanger benyttet seg av dette tilbudet. Slangene var ikke påkrevd inventar ettersom alle seksjoner har egne godkjente brannslukningsapparat i sine leiligheter.

Elektrisk

- I 2024 ble det installert en ekstra LED-lampe innerst i hver fløy fra 2. til 7. etasje (12 nye lamper totalt). Dette for å gi bedre lysforhold til seksjonene innerst i hver fløy.

- I 2024 ble det montert to ekstra LED-lamper i portrommet.

- I 2024 ble det utført termografi (el. kontroll) av både sameiets hovedtavle og sikringskapp for ladestruktur EL-bil. Dette for å kvalitetssikre at sameiets elektriske anlegg er «trygt». Det ble funnet én feil på hovedtavlen (løs ledning) hvilket ble utbedret, og sameiets hovedtavle og ladestruktur ble deretter godkjent.

Skadedyr

I 2024 har det vært innrapportert ett tilfelle av skadedyr i sameiet. En beboer i 4. etasje varslet om veggedyr i sin seksjon. Styret opprettet forsikrings sak og fulgte opp saken med skadedyrbehandler. Det viste seg at veggedyrene stammet fra underliggende seksjon i etasjen under; i denne seksjonen ble det anslått tilstedeværelse av veggedyr i ca. 12 måneder uten at beboer og ansvarlig utleier har varslet styret. Dette er et alvorlig mislighold av seksjonseiers plikter overfor sameiet, og eier har mottatt skriftlig varsel om mislighold og mulig salgspålegg. Ansvarlig eier ble belastet forsikringens egenandel.

Brannvarslingssystem

Det er gjennomført årlig service på sameiets brannvarslingssystem i regi av FireSafe AS.

Vibbo

Styret legger fortløpende ut nyhetssaker av allmenn interesse på sameiets hjemmeside:
<https://vibbo.no/motzfeldtsgate-6-8>

På Vibbo finner man også sameiets vedtekter, husordensregler, årsmøteprotokoll og forsikringsopplysninger.

Vannmålere og strømstøtte

Fordi strømkostnader tilknyttet oppvarming av leilighetenes varmtvann betales fortløpende av sameiet hver måned, tilstås sameiet p.t. strømstøtte fra Staten. Strøm tilknyttet faktisk varmtvannsforbruk belastes den respektive seksjonseier i ettertid ifm. årlig varmtvannsoppgjør. Sameiets varmtvann er for øvrig tilknyttet en egen «intern strømmåler» som ISTA benytter ifm. oppgjøret.

Styret følger opp at ISTA leverer årlig varmtvannsavregning til sameiet. Dette er et omfattende kontrollarbeid. Skyldig eller tilgodehavende beløp gjøres opp over månedlige felleskostnader etter beregning er fullført.

Ved årlig kontroll er det normalt en håndfull seksjoner som har deaktivert/defekt vannmåler eller «unormalt» lavt forbruk av varmtvann. Styret bestiller da rørlegger og elektriker som sammen gjennomfører kontroll og eventuelt utbedring i aktuelle seksjoner. Dersom feilen/mangelen skyldes beboernes «egen håndtering» blir seksjonseier belastet kostnaden for utbedring jf. sameiets vedtekter. I 2024 måtte én vannmåler kontrolleres.

Nytt gulvbelegg i fellesarealer

I 2024 ble det lagt nytt gulvbelegg i innendørs fellesarealer, fra og med kjelleretasje til og med loft. Det ble også lagt nye trappeneser på alle trappetrinn. Det var et omfattende og tidkrevende (for styret) prosjekt.

Kameraovervåking

Det er gjennomført årlig service på kameraer og servere i regi av Protech AS.

Sameiets heis

I 2024 har sameiets leverandør av service- og alarmavtale vært Orona AS (styret er imidlertid ikke fornøyd med kundebehandlingen herunder at levering av forhåndsbetalte tjenester ikke skjer rettidig, og vil skifte leverandør i 2025).

I 2024 er følgende vedlikehold utført:

1. Innkorting av bærewire.

2. Utskiftning av heisknapp-panel.

Vinduer og dører

I 2024 er én seksjon gitt økonomisk støtte til utskiftning av balkongdør jf. sameiets vedtekter.

Påtvunget vedlikehold i en seksjon

I 2024 oppdaget styret i forbindelse med en pågående vannlekkasjesak såpass graverende manglende vedlikehold i en seksjon at styret så seg nødt til å gjennomføre «påtvunget» kontroll av fagpersonell (VVS). Ansvarlig seksjonseier ble deretter pålagt å utbedre, for egen kostnad, en rekke feil og mangler for å forebygge risiko for ulemper og skader for naboer og sameiets bygningsmasse for øvrig. Vedlikeholdet omfattet bl.a. full rengjøring av kjøkken for å fjerne larver og andre skadedyr, fjerning av svartsopp og råte på badrom (ekstreme mengder som kunne medføre spredning), fastmontering av toalett (det var ikke festet i gulv) på badrom med mer.

Elektroniske navneskilt postkasser

Jamfør sameiets vedtekter er det ikke tillatt å klistre opp navnelapper og annet på postkassene. Seksjonseiere skal melde inn ønsket navneendring på navneskiltene til styret, styret oppdaterer deretter dette elektronisk.

I 2024 ødela en seksjon sitt elektroniske navneskilt ved at de limet på et annet navneskilt direkte på det elektroniske. Styret måtte bestille ny navneskilt-modul. Med montering kom kostnaden på ca. kr 3000, dette ble belastet ansvarlig seksjonseier.

Postpakker på avveie

I 2024 har styret måtte følge opp to tilfeller hvor beboere har meldt ifra om «savnede postpakker». I begge tilfellene har styret funnet svaret; pakkene ble tatt av andre beboere/gjester av andre beboere. Rette vedkommende er blitt holdt ansvarlig og pakkene har kommet til rette/er blitt erstattet.

Styret har for øvrig vært i direkte kontakt med ansvarlige budfirmaer og forklart dem at det ikke er akseptabelt at postpakker bokstavelig talt kastes ut av heisen og etterlates «midt på gulvet» (styret har observert dette vha. kameraene).

I den forbindelse presiseres følgende:

· Det er selvsagt ikke akseptabelt at man tar en postforsendelse som ikke er adressert til seg selv.

· Når du bestiller en pakkelevering som du vet blir levert «på døra»; sørg for å oppgi ditt seksjonsnummer på bestillingen og be om at budet legger pakken utenfor din leilighetsdør fremfor kun å etterlate den rett utenfor heispartiet i rett etasje.

Søppelrom

I desember 2024 reduserte styret antall containere for husholdningsavfall i søppelrommet fra fem til tre. Vi beholdt tre tømminger per uke. Dette for å redusere kostnader for sameiet; vi sparer ca. kr 120 000 årlig på dette. Styret har ved observasjon over tid registrert at det omtrent aldri er behov for mer enn tre containere for husholdningsavfall.

Beboer- og garasjeoversikt

Styret vedlikeholder kontinuerlig beboeroversikt og garasjeeieroversikt inkludert ulike e-post kontaktlister. Dette er et svært tidkrevende og «tungt» arbeid da mange utleiere (seksjonseiere) unnlater (slik påkrevd jf.

sameiets vedtekter) å melde inn endring av sine leietakere. Det er imidlertid svært viktig og påkrevd at styret til enhver tid har oversikt over alle beboere slik at ulike varslinger kan gis rettidig, herunder eksempelvis varslinger i forbindelse med:

- Forhåndsvarslet strømbrudd
- Forhåndsvarslet nedetid Internett
- Innbrudd/hærverk
- Forhåndsvarslet test av brannvarslingssystem
- Beboeroversikt til redningsmannskaper ved reell brann
- Spesialcontainere for avhending av spesialavfall
- Forhåndsvarslet stenging av vann
- Vannlekkasjer
- Og annet

Diverse «kontinuerlig oppfølging»

1. Forsøpling: 2024 har vært et relativt godt år mht. forsøpling i sameiets fellesarealer. De få tilfellene som har oppstått er blitt raskt håndtert fra styrets side iht. sameiets vedtekter, og søppelet har fortløpende blitt forsøkt gjenforent med rette eier. Det påpekes imidlertid at årsaken til at beboere sjelden ser spesialavfall flytende rundt i fellesarealene er styrets raske håndtering av de tilfellene som oppstår. Det eneste gjentakende problemet er at enkelte beboere kaster sitt husholdningsavfall i papp- og papircontainerne, hvilket medfører en fortløpende ryddejobb som ikke verdsettes fra styrets side (grave i andres søppel).

2. Fakturakontroll: Alle innkomne fakturaer er blitt nøye kontrollert slik at sameiet får det vi betaler for, og motsatt; ikke betaler for tjenester som ikke er levert. Det er styrets inntrykk at flere leverandører generelt oppfatter sameier/borettslag som «melkekuer»; oppfølging og kontroll av fakturaer er en svært viktig oppgave og styret aviser mange fakturaer ila. et år.

3. Styret følger kontinuerlig opp ulike «interne» faktureringer til seksjonseiere slik at innbetalte felleskostnader ikke benyttes til å dekke forhold som enkeltstående eiere er ansvarlig for (eksempelvis egenandeler tilknyttet forsikring (hovedsakelig vannlekkasjer og skadedyrbejempelse) og kostnader tilknyttet forsøpling).

4. Styret besvarer e-poster og telefoner fortløpende fra eiere, leietakere, OBOS, håndverkere, forsikring, meglere med flere: Dette er nærmest en daglig «aktivitet».

5. Styret har dialog, på forespørsel fra beboere, med TIU vedrørende «oppsamling» av folk som røyker utenfor TIUs lokaler da røyken kan sjenere beboere med balkong/vinduer mot Motzfeldts gate.

6. Administrering av «funksjonsbodene»; i 2024 har ingen beboere hatt behov for å leie slik bod.

7. Utskiftning av batterier på fellesdører med elektronisk låsesystem: I stedet for å tilkalle Låshuset når en lås slutter å fungere pga. utgåtte batterier, har styret skaffet seg spesialverktøy slik at vi ordner dette selv – for å spare sameiet for «unødvendige» kostnader.

Oppfølging og kontroll av faste kontinuerlige avtaleforhold

Sameiet har faste løpende avtaler som følges opp overfor følgende leverandører:

1. Adekvat VVS: Gjennomfører kontroll av sameiets røropplegg og beredere på direkte forespørsel. Er sameiets faste rørleggerforbindelse.

2. Aimo park (garasje): Styret har kontinuerlig dialog med Maya Eiendom som på vegne av Aimo Park tar imot innmelding av telefonnummer til garasjeiere og garasjeleietakere slik at kjøreport til Aimo Park kan fjernåpnes for gjennomkjøring til sameiets garasje.

3. Vaktmester Andersen AS: Leverer vaktmestertjenester og renhold. Følger også opp garasjevask og levering av Leko-matter til bygningens inngangsparti i vinterhalvåret.

4. Defigo porttelefon: Styret administrerer sameiets lisens fra Defigo AS og rapporterer eventuelle feil og mangler. Styret legger inn eventuelle nye seksjonseiere (og sletter utflyttede eiere) ved kjøp/salg av seksjon. Eiere er selv ansvarlig for å gi app-tilgang til eventuelle leietakere/medboere.

5. Postkasser: Styret oppdaterer navn på de elektroniske navneskiltene basert på innmelding fra seksjonseiere (det er kun seksjonseiere som har myndighet til å melde inn slik navneendring til styret).

6. Windsor: Serviceavtale garasjeport, halvårlig service.

7. Protech AS: Serviceavtale kameraovervåking, årlig service.

8. FireSafe AS: Serviceavtale brannvarslingssystem, årlig service.

9. RBI BYGG AS og HUSVINDU AS: Avtale om befarng av vinduer/dører på bakgrunn av seksjonseieres egne forespørsler.

10. Orona AS: Serviceavtale heis, service utføres hvert kvartal.

11. Låshuset AS: Vedlikehold låssystem ved behov, utbedring diverse dører ved behov. Produksjon av nøkkelbrikker og husnøkler iht. bestilling: Styret sørger for bestilling og ev. deaktivering av nøkkelbrikker basert på innmeldinger med korrekt bestillingsskjema via e-post fra den enkelte seksjonseier. NB: Det er kun eiere som har bestillingsmyndighet, ikke leietakere. Det samme gjelder ved ev. behov for leilighetsnøkler – se Vibbo for mer informasjon.

12. Charge 365: Månedlig oppgjør strømforbruk EL-bil lading.

13. Kraftrikt: Sameiets bedriftsavtale strøm.

14. OBOS OpenNet: Sameiets kollektive fibernettavtale.

15. OBOS: Jevnlig dialog med sameiets forvaltningskonsulent samt juridisk bistand ved behov.

16. Stopp Tagging AS: Avtale om fortløpende fjerning av tagging på fasade mot Motzfeldts gate (utføres ikke ved minusgrader). Styret melder inn behov.

17. Renovasjonsetaten: Oppfølging av avtale om fast tømning av husholdningsavfall og papp/papir.

18. ISTA: Levering av årlig varmtvannsberegning og -oppgjør.

Naboforhold

Sameiet Breimokvartalet består av Norbygata 3-9-13, Norbygata 15 og MG6-8. Breimokvartalet har et eget styre bestående av representanter fra N-3-9-13 (tre medlemmer), N-15 (ett medlem) og MG6-8 (to medlemmer). Breimo har i all hovedsak ansvaret for vedlikehold av fellesarealene utendørs (bakgården) samt bestilling av felles spesialkontainer med jevne mellomrom (2 ganger i året).

I 2024 ble lekeplassen utbedret, herunder at det ble lagt ny gummibark i slitte områder og at dumppehusken ble forsvarlig festet. MG6-8 var prosjektsvarlig.

I 2024 ble det kjøpt inn og hengt opp tre lyslenker i bakgården, i regi av MG6-8.

Borettslaget 4Blocks er naboen «på andre siden av gjerdet». Breimo v/MG6-8 er i kontakt med deres styre vedrørende «dagligdagse utfordringer» ved behov.



Bygdey Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MOTZFELDTSGATE 6-8 BS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2024 Resultatregnskap 2024 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av samediets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av samediet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til samediet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Påneve Dokumentmøtet-3E4U-MCQOT-FREK-VGR6-TFED-PAJET

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxxxxx

2025-03-27 15:52:14 UTC



Penneo Dokumentnr: 3E44U-WLQGT-FPREK-IGHEG-TFTEO-PLIBET

MOTZFELDTSGATE 6-8 BS ORG.NR. 974 807 785, KUNDENR. 7549

RESULTATREGNSKAP

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2 2 828 628	2 828 628	2 828 628	2 971 049
Andre inntekter	3 96 439	108 994	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER	2 925 067	2 937 622	2 828 628	2 971 049
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4 -28 200	-28 687	-39 840	-44 000
Styrehonorar	5 -200 000	-200 000	-240 000	-270 000
Revisjonshonorar	6 -7 968	-9 485	-10 000	-11 000
Føretningsførerhonorar	-123 188	-117 150	-125 000	-131 000
Konsulenthonorar	7 -17 014	-4 813	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8 -910 993	-551 200	-715 000	-400 000
Forsikringer	-225 788	-198 089	-218 000	-262 000
Kommunale avgifter	9 -672 989	-595 063	-679 000	-754 000
Kostnader sameie	15 -126 695	-84 791	-89 400	-100 000
Energi/fyring	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredband	-138 348	-135 466	-140 000	-140 000
Andre driftskostnader	10 -148 034	-162 719	-171 200	-171 500
SUM DRIFTSKOSTNADER	-2 659 215	-2 147 463	-2 517 440	-2 373 500
DRIFTSRESULTAT	265 851	790 159	311 188	597 549
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	11 25 342	11 641	0	10 000
Finanskostnader	12 -58	-110	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	25 284	11 531	0	10 000
ÅRSRESULTAT	291 136	801 691	311 188	607 549
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital	291 136	801 691		

Dette dokumentet er signert digitalt via Penneo.com. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

17 av 36

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av Penneo A/S. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller ditt feldtsgate 6-8 Bs.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedlegg 2

18 av 36

7549 Regnskap 2024.pdf

MOTZFELDTSGATE 6-8 BS
ORG.NR. 974 807 785, KUNDENR. 7549

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	11 507	48 463
SUM ANLEGGSMIDLER		11 507	48 463
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 016	88
Andre kortsiktige fordringer	13	18 954	80 164
Energiavregning	14	12 038	0
Driftskonto OBOS-banken		1 188 229	816 565
Sparekonto OBOS-banken		538 036	519 269
SUM OMLØPSMIDLER		1 782 273	1 416 086
SUM EIENDELER		1 793 780	1 464 549
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 666 154	1 375 018
SUM EGENKAPITAL		1 666 154	1 375 018
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 650	43 243
Leverandørgjeld		84 976	45 201
Energiavregning		0	1 087
SUM KORTSIKTIG GJELD		127 626	89 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 793 780	1 464 549
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	40 658	30 258

Oslo, 25.03.2025
 Styret i Motzfeldtsgate 6-8 BS

Ivo Søtorm

Marius Sigurdsson Østrøm

Knut Jøssang

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 650 428
Garasje	97 200
Garasje kvartal	43 200
Garasje eksterne eier	37 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 828 628

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Administrasjonsgebyr	2 123
Strøm elbil	81 269
Skilt	2 735
Viderefakturert for felles portdør	8 793
Kostnadsdekning	1 519
SUM ANDRE INNETEKTER	96 439

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 968.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 014
SUM KONSULENTHONORAR	-17 014

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-593 677
Drift/vedlikehold VVS	-106 467
Drift/vedlikehold elektro	-89 954
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 079
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-10 655
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 281
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-60 881
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-910 993

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-343 310
Renovasjonsavgift	-329 679
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-672 989

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-1 261
Vaktmestertjenester	-49 730
Renhold ved firmaer	-87 677
Andre fremmede tjenester	-998
Kontor- og datarekvisita	-699
Trykksaker	-308
Andre kontorkostnader	-800
Porto	-75
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 386
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-148 034

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter bank	24 752
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	251
Andel renter Breimokvartalet Sameiet	339
SUM FINANSINNEKTER	25 342

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-58
SUM FINANSKOSTNADER	-58

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert for felles portdør	8 793
Tilgodehavende renovasjon	10 161
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 954

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-148 800
SUM INNETEKTER	-148 800

KOSTNADER

Strøm	160 838
SUM KOSTNADER	160 838

SUM ENERGIAVREGNING	12 038
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbølep fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3881/11776 deler av Sameiet Breimokvartalet.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Breimokvartalet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Breimokvartalet og utgjør kr 40 658.

Selskapets andel i Sameiet Breimokvartalet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sameiet Breimokvartalet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

ÅRSRAPPORT FOR 2024**Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ivo Sørtorp	Motzfeldts Gate 8
Styremedlem	Marius Sigurdsson Østrøm	Motzfeldts Gate 8
Styremedlem	Knut Jøssang	Kirkeveien 28
		4816 Kolbjørnsvik
Varamedlem	Torill Egeberg Andersen	Motzfeldts Gate 8
Varamedlem	Markus Christoffer T Bruun	Motzfeldts Gate 8

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post: motzfeldtsgate8@gmail.com.

Du kan også komme i kontakt med styret via <https://vibbo.no/motzfeldtsgate-6-8>.

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Motzfeldtsgate 6-8 Bs

Sameiet består av 63 seksjoner.

Motzfeldtsgate 6-8 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974807785, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

230 419

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Motzfeldtsgate 6-8 Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hans Petter Urkedal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 94473312. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 Termografi på sameiets hovedtavle og sikringssskap EL-bil ladestruktur
 2024 Fjerning av brannslanger i de fleste seksjoner for å forebygge vannlekkasjer
 2024 To ekstra LED-lamper i etasje 2-7, og to ekstra LED-lamper i portrom.
 2024 Montering av termostatstyrte varmekabler i alle balkongsluk i 7. etasje
 2024 Nytt gulvbelegg og nye trappeneser i inndørs fellesarealer
 2024 Ny dør med nytt rammeverk søppelrom
 2023 Ny oppgangsdør (og rammeverk) i stål
 2023 Oppgradering til LED-belysning i garasje og fellesarealer inndørs og utendørs
 2023 Utbedring av sameiets felles avløpsledning
 2023 Montering av elektronisk låsesystem på søppelrom
 2023 Etablering av Defigo porttelefon-system
 2022 Etablering av nye postkasser med elektroniske navneskilt
 2022 Etablering av ny fiberstruktur for Internett, kollektiv avtale med OON
 2021 Oppussing portrom og søppelrom: Epoxy-belegg gulv og vegger søppelrom
 2021 Dobling av brannalarmklokker alle etasjer
 2021 Fullstendig fasaderehabilitering (hovedårsak; «hengende» murstein over vinduer)
 2020 Oppretting av ladestruktur i garasje (seksjon 63)
 2020 Bygging av sykkelbod i bakgård
 2019 Rehabilitering fasade; hjørnet ved portrom i bakgård
 2019 Maling utebod
 2018 Ett 6L (27A) skumslukningsapparat og to optiske røykdetektorer til alle seksjoner
 2018 Nye varmtvannsbereidere
 2018 Rens takrenner og nedløp
 2017 Nytt elektronisk låssystem (Låshuset)
 2017 Kontroll av alle luftkanaler fellesarealer
 2016 Full rens av takstein, takrenner og nedløp
 2015 Kontroll av ventilasjonssystemer tak inkludert utskiftning av én takvifte
 2015 Kontroll av ventilasjonssystemer leiligheter
 2015 Nytt brannvarslingsanlegg
 2015 Nye lamper inndørs etasje 1-7 fellesarealer (LED-belysning)
 2015 Oppussing inndørs (maling alle fellesarealer)

2015 Utskiftning fjernlesbare vannmålere
 2014 Nytt elektronisk låssystem (Vrio)
 2014 Asfaltering bakgård

Styrets arbeid i 2024

Styrets oppgaver er mangfoldige og innebærer omtrent daglig kontakt uavhengig av hverdag, helg, ferie med eksempelvis sameiere, leietakere, håndverkere, takstmenn, forvaltningskonsulent, faste leverandører/samarbeidspartnere med flere.

Kontakten består bl.a. av telefonsamtaler, e-post korrespondanse, befaringer med takstmann og håndverkere, kontinuerlig oppfølging av vaktmester og renhold med mer. I tillegg medgår svært mye tid til planlegging og gjennomføring av prosjekter, og oppfølging av generelt vedlikehold/fornyning på/av sameiets eiendom.

Styret kan for øvrig i svært mange tilfeller ikke velge tidspunkt for kontakt selv, men må fortløpende utøve ad hoc oppfølging og støtte til beboere når behov oppstår.

Styrets arbeid i 2024 har bl.a. omfattet følgende ansvarsområder/oppgaver:

Sameiets økonomi og kommende prosjekter

Styret er ansvarlig for sameiets økonomi, herunder bl.a. regnskap og budsjett, innkreving av felleskostnader, bestilling av nødvendig vedlikehold/gjennomføring av prosjekter, oppfølging av forsikringsaker, kostnadskontroll (fakturakontroll).

Årsmøtet har i 2024 besluttet at gjennomføring av større vedlikeholdsprosjekter ikke skal iverksettes/budsjetteres innen sameiet har skiftet ut bygningens tak; unntak er vedlikehold som anses tvingende nødvendig og/eller er kostnadsbesparende.

I 2025 planlegges det med å gjennomføre to større prosjekt som anses som tvingende nødvendige:

- Oppgradering av sameiets brannvarslingsanlegg; styret har mottatt tilbakemelding fra ulike beboere som ikke hører alarmklokkene tilstrekkelig godt ved brannalarm, dette utgjør en sikkerhetsrisiko og er ikke en holdbar situasjon. Dette planlegges gjennomført i.a. mai måned.
- Utskiftning av radiomoduler på alle vannmålere i de respektive seksjoner fordi nåværende batterier vil nå endt forventet levetid høsten 2025. Dette planlegges gjennomført i.a. november måned.

Styret utøver årlig budsjettplanlegging med mål om at sameiet skal gå med overskudd fremfor det motsatte, herunder at det settes av midler til fremtidig utskiftning av tak samt at det tas høyde for at uforutsette vedlikeholdskostnader kan påløpe. Det understrekes i den forbindelse at sameiets faste og variable kostnader, herunder bl.a. forsikringspremie, vann- og avløp, håndverkerkostnader med mer har hatt en sterk prisøkning de siste årene samt at ytterligere økning av kommunale kostnader er varslet og må påregnes.

Garasje

1. Garasjens gulv og vegger opp til i underkant av ladestruktur ble vasket høsten 2024.
2. Det er gjennomført halvårlig service (to ganger) på kjøreporten i regi av Windsor AS.
3. Fjæring på garasjeport er skiftet ut.

VVS

I 2024 har styret håndtert følgende VVS-saker i sameiet:

- **Januar:** Store snømengder og frost over en lengre periode medførte at sluk på tre balkonger i 7. etasje (eneste etasje hvor balkongene har sluk) frosset tett. Da snøen på disse balkongene begynte å smelte «ovenfra og ned» rant vannet ikke ned i slukene, men ble isteden demmet opp på balkongene. Hvilket igjen medførte at vannet trakk nedover langs vegger til fem leiligheter i etasjene under. Saken ble innmeldt til sameiets forsikringselskap som dekket skadeårsak og følgeskader. Restaurering og oppfølging av prosessen var svært tidkrevende for styret og involverte seksjoner. De tre seksjonene med gjenfrosne sluk måtte dekke forsikringens egenandel. For å forebygge lignende fremtidige skadeårsaker, herunder også mulig avkortning av forsikringsdekning, har samtlige åtte seksjoner med takbalkong (sluk) i 7. etasje i ettertid installert termostatstyrte varmekabler i slukene.
- **Januar:** Grunnet ekstrem kulde over en lengre periode, sprakk et vannrør i sameiets vaktmesterbod i portrommet. Lekkasjen ble stoppet og berørte vannrør ble utbedret. Kostnaden var under egenandel, forsikring ble derfor ikke benyttet. Styret har tatt opp saken med sameiets vaktmesterforbindelse med påbud om å sørge for at varmeovn i vaktmesterbod slås på/av høst/vår (styret følger nå også personlig opp dette).

Låsesystem og dører

1. I 2024 er dør til søppelrom skiftet ut; ny dør og nytt rammeverk.
2. I 2024 har både søppelromsdør og portdør fått nye dørpumper (kostnad portdør delt med Breimo).
3. I 2024 har portdør fått ny magnet til dørstopperen (kostnad delt med Breimo).
4. I 2024 er innbruddssikring på dør fra heis til garasje utbedret, og det er montert stålbeslag på gangdør fra sameiets garasje til Aimo-garajen.

Defigo porttelefon

I 2024 har det oppstått flere «barnesykommer» på sameiets porttelefonsystem. Bildeoverføring har vært svært dårlig (uklare bilder, manglende farger, bildefremvisning opp/ned for å nevne noe) og touchpanelene har også til tider vært ute av funksjon.

Styret har fulgt opp dette fortløpende overfor Defigo kundeservice, og håper at alle disse «oppstartsproblemene» er borte for godt utover i 2025.

Styremøter og årsmøte

Styret gjennomfører styremøte ca. annenhver måned. Dette omfatter oppretting av saksdokumenter, gjennomføring av møter med beslutningstaging i pågående og fremtidige saker/prosjekter, oppretting og signering av styreprotokoller med mer.

Saksforberedelser og gjennomføring av årsmøtet skjer årlig. Arbeidet omfatter regnskapskontroll, utarbeidelse av saksdokumenter, tilrettelegging for gjennomføring, møteledelse, referatføring og protokollsignering med mer.

Sykelbod

I 2024 ble det reklamert på inngangsdør til sykkelboden; den hang skjevt i rammeverket hvilket medførte at den ikke lukket seg og gikk i lås «av seg selv». Dette ble utbedret uten kostnad for sameiet.

Brannslanger i seksjonene

I 2024 tilbød styret alle seksjonseiere gratis fjerning av brannslanger under oppvaskbenk i de respektive leilighetene. Årsaken var at disse gamle brannslangene fra 1991 kunne utgjøre fare for vannlekkasjer (slangene kunne sprekke samt at det var svært «enkelt» for beboere ved feiltagelser å komme borti slangenes åpningsventil. De aller fleste av eiere med brannslanger benyttet seg av dette tilbudet. Slangene var ikke påkrevd inventar ettersom alle seksjoner har egne godkjente brannslukningsapparat i sine leiligheter.

Elektrisk

- I 2024 ble det installert en ekstra LED-lampe innerst i hver fløy fra 2. til 7. etasje (12 nye lamper totalt). Dette for å gi bedre lysforhold til seksjonene innerst i hver fløy.
- I 2024 ble det montert to ekstra LED-lamper i portrommet.
- I 2024 ble det utført termografi (el. kontroll) av både sameiets hovedtavle og sikringsskap for ladestruktur EL-bil. Dette for å kvalitetssikre at sameiets elektriske anlegg er «trygt». Det ble funnet én feil på hovedtavlen (løs ledning) hvilket ble utbedret, og sameiets hovedtavle og ladestruktur ble deretter godkjent.

Skadedyr

I 2024 har det vært innrapportert ett tilfelle av skadedyr i sameiet. En beboer i 4. etasje varslet om veggedyr i sin seksjon. Styret opprettet forsikrings sak og fulgte opp saken med skadedyrbehandler. Det viste seg at veggedyrene stammet fra underliggende seksjon i etasjen under; i denne seksjonen ble det anslått tilstedeværelse av veggedyr i ca. 12 måneder uten at beboer og ansvarlig utleier har varslet styret. Dette er et alvorlig mislighold av seksjonseiers plikter overfor sameiet, og eier har mottatt skriftlig varsel om mislighold og mulig salgspålegg. Ansvarlig eier ble belastet forsikringens egenandel.

Brannvarslingssystem

Det er gjennomført årlig service på sameiets brannvarslingssystem i regi av FireSafe AS.

Vibbo

Styret legger fortløpende ut nyhetssaker av allmenn interesse på sameiets hjemmeside: <https://vibbo.no/motzfeldtsgate-6-8>

På Vibbo finner man også sameiets vedtekter, husordensregler, årsmøteprotokoll og forsikringsopplysninger.

Vannmålere og strømstøtte

Fordi strømkostnader tilknyttet oppvarming av leilighetenes varmtvann betales fortløpende av sameiet hver måned, tilstås sameiet p.t. strømstøtte fra Staten. Strøm tilknyttet faktisk varmtvannsforbruk belastes den respektive seksjonseier i ettertid ifm. årlig varmtvannspoppjør. Sameiets varmtvann er for øvrig tilknyttet en egen «intern strømmåler» som ISTA benytter ifm. oppgjøret.

Styret følger opp at ISTA leverer årlig varmtvannsavregning til sameiet. Dette er et omfattende kontrollarbeid. Skyldig eller tilgodehavende beløp gjøres opp over månedlige felleskostnader etter beregning er fullført.

Ved årlig kontroll er det normalt en håndfull seksjoner som har deaktivert/defekt vannmåler eller «unormalt» lavt forbruk av varmtvann. Styret bestiller da rørlegger og elektriker som sammen gjennomfører kontroll og eventuelt utbedring i aktuelle seksjoner. Dersom feilen/mangelen skyldes beboernes «egen håndtering» blir seksjonseier belastet kostnaden for utbedring jf. sameiets vedtekter. I 2024 måtte én vannmåler kontrolleres.

Nytt gulvbelegg i fellesarealer

I 2024 ble det lagt nytt gulvbelegg i innendørs fellesarealer, fra og med kjelleretasje til og med loft. Det ble også lagt nye trappeneser på alle trappetrinn. Det var et omfattende og tidkrevende (for styret) prosjekt.

Kameraovervåking

Det er gjennomført årlig service på kameraer og servere i regi av Protech AS.

Sameiets heis

I 2024 har sameiets leverandør av service- og alarmavtale vært Orona AS (styret er imidlertid ikke fornøyd med kundebehandlingen herunder at levering av forhåndsbetalte tjenester ikke skjer rettidig, og vil skifte leverandør i 2025).

I 2024 er følgende vedlikehold utført:

1. Innkorting av bærewire.
2. Utskiftning av heisknapp-panel.

Vinduer og dører

I 2024 er én seksjon gitt økonomisk støtte til utskiftning av balkongdør jf. sameiets vedtekter.

Påtvunget vedlikehold i en seksjon

I 2024 oppdaget styret i forbindelse med en pågående vannlekkasjesak såpass graverende manglende vedlikehold i en seksjon at styret så seg nødt til å gjennomføre «påtvunget» kontroll av fagpersonell (VVS). Ansvarlig seksjonseier ble deretter pålagt å utbedre, for egen kostnad, en rekke feil og mangler for å forebygge risiko for ulemper og skader for naboer og sameiets bygningsmasse for øvrig. Vedlikeholdet omfattet bl.a. full rengjøring av kjøkken for å fjerne larver og andre skadedyr, fjerning av svartsopp og råte på badetrom (ekstreme mengder som kunne medføre spredning), fastmontering av toalett (det var ikke festet i gulv) på badetrom med mer.

Elektroniske navneskilt postkasser

Jamfør sameiets vedtekter er det ikke tillatt å klistre opp navnelapper og annet på postkassene. Seksjonseiere skal melde inn ønsket navneendring på navneskiltene til styret, styret oppdaterer deretter dette elektronisk.

I 2024 ødela en seksjon sitt elektroniske navneskilt ved at de limet på et annet navneskilt direkte på det elektroniske. Styret måtte bestille ny navneskilt-modul. Med montering kom kostnaden på ca. kr 3000, dette ble belastet ansvarlig seksjonseier.

Postpakker på avveie

I 2024 har styret måtte følge opp tilfeller hvor beboere har meldt ifra om «savnede postpakker». I begge tilfellene har styret funnet svaret; pakkene ble tatt av andre beboere/gjester av andre beboere. Rette vedkommende er blitt holdt ansvarlig og pakkene har kommet til rette/er blitt erstattet.

Styret har for øvrig vært i direkte kontakt med ansvarlige budfirmaer og forklart dem at det ikke er akseptabelt at postpakker bokstavelig talt kastes ut av heisen og etterlates «midt på gulvet» (styret har observert dette vha. kameraene).

I den forbindelse presiseres følgende:

- Det er selvsagt ikke akseptabelt at man tar en postforsendelse som ikke er adressert til seg selv.
- Når du bestiller en pakkelevering som du vet blir levert «på døra»; sørg for å oppgi ditt seksjonsnummer på bestillingen og be om at budet legger pakken utenfor din leilighetsdør fremfor kun å etterlate den rett utenfor heisparket i rett etasje.

Søppelrom

I desember 2024 reduserte styret antall containere for husholdningsavfall i søppelrommet fra fem til tre. Vi beholdt tre tømminger per uke. Dette for å redusere kostnader for sameiet; vi sparer ca. kr 120 000 årlig på dette. Styret har ved observasjon over tid registrert at det omtrent aldri er behov for mer enn tre containere for husholdningsavfall.

Beboer- og garasjeoversikt

Styret vedlikeholder kontinuerlig beboeroversikt og garasjeeieroversikt inkludert ulike e-post kontaktlister. Dette er et svært tidkrevende og «tungt» arbeid da mange utleiere (seksjonseiere) unnlater (slik påkrevd jf. sameiets vedtekter) å melde inn endring av sine leietakere. Det er imidlertid svært viktig og påkrevd at styret til enhver tid har oversikt over alle beboere slik at ulike varslinger kan gis rettidig, herunder eksempelvis varslinger i forbindelse med:

- Forhåndsvarslet strømbrudd
- Forhåndsvarslet nedetid Internett
- Innbrudd/hærverk
- Forhåndsvarslet test av brannvarslingssystem
- Beboeroversikt til redningsmannskaper ved reell brann
- Spesialcontainere for avhending av spesialavfall
- Forhåndsvarslet stenging av vann
- Vannlekkasjer
- Og annet

Diverse «kontinuerlig oppfølging»

1. Forsøpling: 2024 har vært et relativt godt år mht. forsøpling i sameiets fellesarealer. De få tilfellene som har oppstått er blitt raskt håndtert fra styrets side iht. sameiets vedtekter, og søppelet har fortløpende blitt forsøkt gjenforent med rette eier. Det påpekes imidlertid at årsaken til at beboere sjelden ser spesialavfall flytende rundt i fellesarealene er styrets raske håndtering av de tilfellene som oppstår. Det eneste gjentakende problemet er

at enkelte beboere kaster sitt husholdningsavfall i papp- og papircontainerne, hvilket medfører en fortløpende ryddejobb som ikke verdsettes fra styrets side (grave i andres søppel).

2. Fakturakontroll: Alle innskattede fakturaer er blitt nøye kontrollert slik at sameiet får det vi betaler for, og motsatt; ikke betaler for tjenester som ikke er levert. Det er styrets inntrykk at flere leverandører generelt oppfatter sameier/borettslag som «melkekuer»; oppfølging og kontroll av fakturaer er en svært viktig oppgave og styret avviser mange fakturaer ila. et år.
3. Styret følger kontinuerlig opp ulike «interne» faktureringer til seksjonseiere slik at innbetalte felleskostnader ikke benyttes til å dekke forhold som enkeltstående eiere er ansvarlig for (eksempelvis egenandeler tilknyttet forsikring (hovedsakelig vannlekkasjer og skadedyrbekjempelse) og kostnader tilknyttet forsøpling).
4. Styret besvarer e-poster og telefoner fortløpende fra eiere, leietakere, OBOS, håndverkere, forsikring, meglere med flere: Dette er nærmest en daglig «aktivitet».
5. Styret har dialog, på forespørsel fra beboere, med TIU vedrørende «opsamling» av folk som røyker utenfor TIUs lokaler da røyken kan sjenerer beboere med balkong/vinduer mot Motzfeldts gate.
6. Administrering av «funksjonsbodene»; i 2024 har ingen beboere hatt behov for å leie slik bod.
7. Utskiftning av batterier på fellesdører med elektronisk låsesystem: I stedet for å tilkalle Låshuset når en lås slutter å fungere pga. utgåtte batterier, har styret skaffet seg spesialverktøy slik at vi ordner dette selv – for å spare sameiet for «unødvendige» kostnader.

Oppfølging og kontroll av faste kontinuerlige avtaleforhold

Sameiet har faste løpende avtaler som følges opp overfor følgende leverandører:

1. Adekvat VVS: Gjennomfører kontroll av sameiets røropplegg og beredere på direkte forespørsel. Er sameiets faste rørleggerforbindelse.
2. Aimo park (garasje): Styret har kontinuerlig dialog med Maya Eiendom som på vegne av Aimo Park tar imot innmelding av telefonnummer til garasjeeiere og garasjeleietakere slik at kjøreport til Aimo Park kan fjernåpnes for gjennomkjøring til sameiets garasje.
3. Vaktmester Andersen AS: Leverer vaktmestertjenester og renhold. Følger også opp garasjevask og levering av Leko-matter til bygningens inngangsparti i vinterhalvåret.
4. Defigo porttelefon: Styret administrerer sameiets lisens fra Defigo AS og rapporterer eventuelle feil og mangler. Styret legger inn eventuelle nye seksjonseiere (og sletter utflyttede eiere) ved kjøp/salg av seksjon. Eiere er selv ansvarlig for å gi app-tilgang til eventuelle leietakere/medboere.
5. Postkasser: Styret oppdaterer navn på de elektroniske navneskiltene basert på innmelding fra seksjonseiere (det er kun seksjonseiere som har myndighet til å melde inn slik navneendring til styret).
6. Windsor: Serviceavtale garasjeport, halvårlig service.
7. Protech AS: Serviceavtale kameraovervåking, årlig service.
8. FireSafe AS: Serviceavtale brannvarslingssystem, årlig service.
9. RBI BYGG AS og HUSVINDU AS: Avtale om befarng av vinduer/dører på bakgrunn av seksjonseieres egne forespørsler.

10. Orona AS: Serviceavtale heis, service utføres hvert kvartal.
11. Låshuset AS: Vedlikehold låssystem ved behov, utbedring diverse dører ved behov. Produksjon av nøkkelbrikker og husnøkler iht. bestilling: Styret sørger for bestilling og ev. deaktivering av nøkkelbrikker basert på innmeldinger med korrekt bestillingsskjema via e-post fra den enkelte seksjonseier. NB: Det er kun eiere som har bestillingsmyndighet, ikke leietakere. Det samme gjelder ved ev. behov for leilighetsnøkler – se Vibbo for mer informasjon.
12. Charge 365: Månedlig oppgjør strømforbruk EL-bil lading.
13. Kraftriket: Sameiets bedriftsavtale strøm.
14. OBOS OpenNet: Sameiets kollektive fibernettavtale.
15. OBOS: Jevnlig dialog med sameiets forvaltningskonsulent samt juridisk bistand ved behov.
16. Stopp Tagging AS: Avtale om fortløpende fjerning av tagging på fasade mot Motzfeldts gate (utføres ikke ved minusgrader). Styret melder inn behov.
17. Renovasjonsetaten: Oppfølging av avtale om fast tømning av husholdningsavfall og papp/papir.
18. ISTA: Levering av årlig varmtvannsberegning og -oppgjør.

Naboforhold

Sameiet Breimokvartalet består av Norbygata 3-9-13, Norbygata 15 og MG6-8. Breimokvartalet har et eget styre bestående av representanter fra N-3-9-13 (tre medlemmer), N-15 (ett medlem) og MG6-8 (to medlemmer). Breimo har i all hovedsak ansvaret for vedlikehold av fellesarealene utendørs (bakgården) samt bestilling av felles spesialkontainer med jevne mellomrom (2 ganger i året).

I 2024 ble lekeklassen utbedret, herunder at det ble lagt ny gummibark i slitte områder og at dumpehusken ble forsvarlig festet. MG6-8 var prosjektansvarlig.

I 2024 ble det kjøpt inn og hengt opp tre lyslenker i bakgården, i regi av MG6-8.

Borettslaget 4Blocks er naboen «på andre siden av gjerdet». Breimo v/MG6-8 er i kontakt med deres styre vedrørende «dagligdage utfordringer» ved behov.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.04.25 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 30.04.25
Selskapsnummer: 7549 Selskapsnavn: MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Ivo Sørtorp er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ivo Sørtorp og Eva Maria Strasser er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styreleder (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Ivo Sørtorp</p> <p>Styremedlem (kun 2 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Knut Jøssang</p> <p><input type="checkbox"/> Marius Østrøm</p> <p>Varamedlem (kun 3 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Carlos Bolstad</p> <p><input type="checkbox"/> Markus Bruun</p> <p><input type="checkbox"/> Torill Andersen</p>
<p>Sak 6 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse for perioden 010525 - 300426 settes til kr 270 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 7 Ny husordensregel: Fordeling av pallekarmer i bakgården</p> <p>Foreslåtte retningslinjer for tildeling og bruk av pallekarmer legges inn som et eget punkt i sameiets husordensregler.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 8 Husordensregler; justering av enkelte punkter</p> <p>Det foreslås at sameiets husordensregler oppdateres slik beskrevet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

Organisasjonsnummer: 974807785

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 09:00 til 30. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avvirket etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Styreleder Ivo Sotorp er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Møteleder er normalt ett av protokollvitnene. Det andre protokollvitnet som er foreslått er en seksjonseier uten tilknytning til styret.

Forslag til vedtak:

Ivo Sotorp og Eva Maria Strasser er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr 291 136 til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Valg av tillitsvalgte

Sittende styre oppfordrer alle seksjonseiere til å lese kapittelet "styrets arbeid" i årsrapporten. Her fremgår i hovedsak hvilke oppgaver og ansvar styret har samt omfanget av styrets arbeid i 2024. Vervene gjelder for perioden 1. mai 2025 - 30. april 2026.

Innstilling

Det sittende styret har sagt seg villig til å stille til gjenvalg: Styreleder Ivo Sotorp, styremedlemmer Marius Østrøm og Knut Jøssang, varamedlemmer Torill Egeberg Andersen og Markus Bruun. I tillegg har Carlos Bolstad sagt seg villig til å tiltre som varamedlem.

Det er styrets oppfatning at sameiet driftes på en svært samvittighetsfull måte mht. rask og korrekt saksbehandling iht. sameiets vedtekter og gjeldende lovverk med kontinuerlig fokus på gode leverandøravtaler, fakturakontroll, utnyttelse av tilgjengelige tilskuddsordninger og nødvendig vedlikehold. Det er styrets oppfatning at sameiet er tjent med å beholde det sittende styret for kommende periode.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Ivo Sotorp (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ivo Sotorp

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Knut Jøssang (20 stemmer)

Marius Østrøm (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Knut Jøssang

Marius Østrøm

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Torill Andersen (19 stemmer)
 Carlos Bolstad (20 stemmer)
 Markus Bruun (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
 Torill Andersen
 Carlos Bolstad
 Markus Bruun

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til styret for perioden 010525 - 300426 foreslås satt tilsvarende som for foregående periode, til kr 270 000.

Styrets innstilling

Styrets oppgaver er mangfoldige og innebærer tilnærmet daglig kontakt med eksempelvis sameiere, leietakere, håndverkere, takstmenn, forvaltningskonsulent, faste leverandører/samarbeidspartnere osv., uavhengig av hverdag, helg, ferie – til alle døgnetstider.

Kontakten består bl.a. av telefonsamtaler, mail-utvekslinger, fysiske befaringer med takstmenn og håndverkere. I tillegg medgår svært mye tid til planlegging og gjennomføring av prosjekter, og oppfølging av generelt vedlikehold/rydding/søppelhåndtering samt fornying av sameiets eiendom.

Det er et vesentlig poeng at svært mye av styrearbeidet er håndtering av "plutselige oppdukkende saker" i tidsrom som ikke er selvvalgt, inkludert helger og ferier, hvilket er en svært stor belastning for styrets medlemmer.

Det er styrets oppfatning at faste og oppdukkende oppgaver håndteres svært ansvarsfullt og at styret ved nøyaktig og kontinuerlig oppfølging av alt kostnadsdrivende arbeid "sparer" sameiet for svært mye penger hvert år.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse for perioden 010525 - 300426 settes til kr 270 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flerfallskrav: Alminnelig (50%)

7. Ny husordensregel: Fordeling av pallekarmer i bakgården

Breimokvartalet (i regi av styret i MG6-8) skal bygge pallekarmhage i bakgården ila. juni 2025 (avhengig av at kommunen støtter Breimo med minimum 50% av kostnaden, men det forventes å gå i orden).

Pallekarmhagen skal bestå av tre rader med fem pallekarmer i hver rad, totalt 15 karmer som da kan fordeles på 15 beboere. Breimo er enige om at fordelingen følger normal brøk internt i Breimo; N-3-9-13 disponerer 8 karmer, MG6-8 disponerer 5 karmer, N15 disponerer 2 karmer. Dersom en sameier ikke vil benytte seg av alle tildelte karmer, kan "overflødig" karm disponeres av et annet sameie. Dette vil Breimo finne ut av dersom situasjonen oppstår.

MG6-8 må utforme retningslinjer for hvordan de fem tildelte pallekarmene skal fordeles internt i MG6-8. Retningslinjene foreslås å inngå i sameiets husordensregler som et nytt punkt. Følgende retningslinjer foreslås:

1. Alle seksjoner (både seksjonseiere og leietakere) i MG6-8 kan søke om tildeling av pallekarm. Ved flere enn fem interesserte seksjoner tildeles pallekarm etter loddtrekning; seksjonseiere gis prioritet foran leietakere.
2. Tildeling av karmer har en varighet på tre år før ny tildeling gjennomføres basert på gitte kriterier. De som allerede har hatt pallekarm er fremdeles søknadsberettiget men nye seksjonseiere vil gis prioritet.
3. Den seksjon som har tildelt pallekarm er selv ansvarlig for orden og bruk inkludert "driftskostnader" i egen karm (planter, ny jord, gjødsel o.a.). Det er ikke tillatt å plante giftige plantevekster i karmene (Breimos regler).
4. Dersom tildelte pallekarmer ikke "benyttes/følges opp" kan styret beslutte å tildele aktuell karm til annen seksjon (ev. til en nabo i Breimo ved manglende interesse internt). Ved et slikt bytte vil ny bruker starte en ny tre års periode. Dette varsles på Vibbo.
5. Søknadsprosessen gjennomføres på Vibbo.

Forslag til vedtak:

Foreslåtte retningslinjer for tildeling og bruk av pallekarmer legges inn som et eget punkt i sameiets husordensregler.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 1

Flerfallskrav: Alminnelig (50%)

8. Husordensregler; justering av enkelte punkter

For å oppdatere husordensreglene til "dagens situasjonsbilde" foreslås følgende justeringer:

Punkt 5d: "Vinduene i oppgangene skal ikke stå åpne mellom kl. 23:00 og 07:00." Endres til: "Vinduene i trappeoppgangen skal alltid være lukket og låst." Dette har med sikkerhet å gjøre.

Punkt 6d: "Avfall som fremkommer ved den enkelte seksjonseiers næringsvirksomhet i bolig (som ikke er i strid med eierseksjonsloven § 19) eller næringsseksjon, regnes ikke som husholdningsavfall og skal fjernes av disse seksjonseierne på egen bekostning." Endres til: "Avfall som fremkommer ved den enkelte seksjonseiers lovlige næringsvirksomhet i bolig eller næringsseksjon, regnes ikke som husholdningsavfall og skal fjernes av disse seksjonseierne på egen bekostning." Informasjonen vedrørende eierseksjonsloven er utdatert (for lovlig å kunne drive næringsvirksomhet fra egen bolig må man innhente tillatelse fra kommunen).

Regler for fellesarealer norsk og engelsk:

"Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesarealer." Endres til "Røyking er ikke tillatt i innendørs og utendørs (Breimo) fellesarealer."

"Postkasser skal ha ordentlige skilt, ingen påklistrede lapper." Slettes i sin helhet da postkasser er beskrevet i sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak:

Det foreslås at sameiets husordensregler oppdateres slik beskrevet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21



Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)



SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Liv Tomter
Enebakkeveien 17B, 0657 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0213/25 . Vår ref.: 7549-1-40

Dato: 21.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Motzfeldtsgate 6-8 Bs
Organisasjonsnr: 974807785
Seksjonsnr: Nordahl, Erik
Medeier: Enger, Anett Skjægstad
Leilighetsnummer: 40
Adresse: Motzfeldts Gate 8, 0187 OSLO
Seksjonsnummer: 40
Gnr. 230
Bnr. 419

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6653180.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Pakostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

M-park Enkelte seksjonseiere har kjøpt eierandel i garasjeeksjon nr 63. (Tinglyses Gnr. 230, Bnr. 419, ideell andel 1/34.) Se sameiets vedtekter #6 for mer informasjon om garasjeeksjon. M-meglerbrev Vedr. dyrehold se vedtektene # 20 Dyrehold. M-meglerbrev Kontaktinfo styret: motzfeldtsgate8@gmail.com. Kjøpere må ta kontakt med styret slik at tilsendt skjema for beboerregistrering (med kontaktinfo i akutte tilfeller samt postkasseskilt og programmering av porttelefon). Styret kan også informere om flytting og andre praktiske ting og de kan også bli satt på styrets e-postliste for jevnlig infoutsendelser. Styret ber om å få oppgitt alle kjøperes telefonnummer samt e-postadresse. Alle seksjoner i boligsameiet Motzfeldts gate 6-8 fikk høsten 2018 utlevert et stk. skumslukningsapparat (husegurd 6 liter) og to stk. optiske røykvarslere som er merket med ""Motzfeldts gate 6-8"". Sameiet dekket kostnadene som en engangskostnad og alle seksjonseiere er ansvarlig for vedlikehold av materialet. Materialet tilhører de respektive seksjonene og skal overleveres i operativ stand til nye eiere ved ev. salg. M-energi A-konto varmtvann skal økes fra kr 300 til kr 400 pr. md. med virkning fra og med 1. juli 2022..

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 821,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto varmt vann	400,00	
Felleskostnader	3 421,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre hfeftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	357,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annem formue:	23 318,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Nordby Tuft e-post: christoffer.tuft@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annem informasjon:

Oppllysniger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/lvo Sørtorp, e-post: motzfeldtsgate8@gmail.com

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER
FOR
BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 6-8
Oppdatert på årsmøtet 2024

1. Innledning

Husordensregler har til hensikt å sikre ro og orden samt legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder i sameiet til enhver tid.

2. Overdragelse og utleie av seksjoner

- a) Ved overdragelse av seksjoner plikter seksjonseiere å melde fra til forretningsfører ved skriftlig varsel minimum 14 dager før ny seksjonseier overtar seksjonen.
- b) Ved utleie av seksjoner plikter seksjonseiere ved skriftlig varsel å melde fra til styret minimum 14 dager før innflytting finner sted; varselet skal inneholde navn og kontaktinformasjon (mobil og e-post) til samtlige beboere i leiligheten. I meldingen skal det opplyses om at beboer har blitt forevist boligsameiets vedtekter og husordensregler. Beboer skal akseptere å forholde seg til disse.
- c) Ved manglende innsending av korrekt melding innen fristen vedrørende overdragelse eller utleie, vil boligsameiet ha krav på at seksjonseier skal dekke et gebyr til boligsameiet. Gebyret påløper ved hver purring gjort av boligsameiet og utgjør 1/4 rettsgebyr.
- d) Seksjonseier er økonomisk ansvarlig overfor boligsameiet både når det gjelder økonomiske krav relatert til seksjonen (eks. felleskostnader) og for skader i boligsameiet forårsaket av seksjonseier eller personer (herunder leietaker/gjester) seksjonseier har gitt tilgang til eiendommen.
- e) Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle leietakere er kjent med de til enhver tid gjeldende husordensregler og at leietakerne handler i tråd med disse. Dersom leietakerne forårsaker skader eller påfører boligsameiet kostnader som følge av manglende etterlevelse av gjeldende regelverk (lovverk, vedtekter og husordensregler) identifiseres seksjonseier med leietaker/gjester.

3. Bruk av leilighetene/næringsseksjonene

- a) De enkelte seksjonseiere plikter å sørge for ro i sin seksjon og for at alle som gis adgang til seksjon eller eiendommen for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.
- b) Hamring, banking eller støvende arbeider må ikke finne sted utenfor tidsrommet kl. 07:00 – 18:00.
- c) Enhver beboer har krav på nattero i tiden mellom kl. 23:00 – 07:00. Ved selskapselighet etter kl. 23:00 må ekstra hensyn tas til naboer.

- d) Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Ved sang/spilling av musikk og bruk av radio/TV skal det, uansett tid på døgnet, tas behørig hensyn til tiliggende seksjoner og sameiets øvrige naboer.

Spesielt om husbråk

Det kan ofte være vanskelig å lokalisere «bråkets opphav» da lyder sprer seg langs vegger, tak og gulv. Beboere som opplever sjenerende støy fra andre beboere skal selv lokalisere bråkets opphav og forsikre seg om at man vet rett lokasjon. Deretter plikter man selv å forsøke og løse saken i minnelighet før sameiets styre ev. anmodes om å involvere seg. Beboere skal:

- a) Notere hvor bråket oppstår og tidspunkt (dato og klokkeslett fra – til) for når bråket pågår, samt notere hva bråket består av, eksempelvis høy musikk, hamring/banking, skriking/krangling mv.
- b) Ta personlig kontakt med beboer som er årsak til bråket og forklare saken/bekymringene på en saklig måte, ev. kontakte politiet direkte dersom bråket er av en slik art at man selv kvier seg for å konfrontere beboeren. Notere tidspunkt for når saken ble forsøkt løst i minnelighet samt hvordan samtalen «forløp seg».
- c) Dersom bråket fortsetter etter at saken er forsøkt løst i minnelighet kan styret ev. kontaktes. Styret vil på bakgrunn av oppgitt informasjon avgjøre hvorvidt styret skal involvere seg i saken ved å fortsette og forsøke å løse saken i minnelighet. Dette avhenger av hvilke tiltak beboer selv har utført.
- d) Dersom styret velger å involvere seg og saken fremdeles ikke løses (bråket fortsetter), kan styret opprette kontakt med sameiets juridiske forbindelse for videre oppfølging. Det tilligger sittende styre å avgjøre hvilke, om noen, tiltak som skal iverksettes.

Annet

- a) Gjenstander/avfall som kan skade boligsameiets rørsystem må ikke kastes i toalettene eller annet avløp.
- b) Kun elektrisk grill er tillatt på terrasser/verandaer.
- c) Det er ikke tillatt å riste/banke tepper/matter o.a. ut fra vinduer/balkonger, likeledes gjelder for soping ut fra balkonger.

4. Bygningsmessige tiltak i seksjoner

Bygningsmessige tiltak i seksjoner som relateres til våtrom, kjøkken, bærende infrastruktur eller elektrisk anlegg skal meldes fra til styret. Meldingen skal skje skriftlig og må være styret i hende minimum 14 dager før arbeidene iverksettes.

For de bygningsmessige tiltak hvor lovgiver stiller krav til offentlig godkjenning av tiltaket eller autorisasjon av personer som skal arbeide med tiltaket, så plikter seksjonseier å overholde dette. I meldingen skal det fremgå tydelig både at offentlige krav vil bli fulgt og hvem som er ansvarlig prosjekterende og utførende (med firmanavn, organisasjonsnummer, kontaktperson

og telefonnummer). Seksjonseier plikter straks ved tiltakets ferdigstillelse å fremlegge ferdigattest fra de som er ansvarlig for tiltaket.

NB: Ved ønsket arbeid på bærende infrastruktur og elektrisk anlegg skal seksjonseier på forhånd fremme søknad om tillatelse til sameiet/styret. Ved søknaden skal det medfølge dokumentasjon fra autorisert håndverker; det skal dokumenteres at arbeidet ikke vil medføre skader/ulemp/fare for beboere og bygningens infrastruktur.

Bygningsmessige tiltak/arbeid, uansett art, som medfører støy kan kun skje mellom kl. 07:00 og 18:00.

5. Fellesarealer

- a) Utgangsdører skal holdes lukket og låst hele døgnet.
- b) Barn tillates ikke å leke i oppgangene. Ballspill o.l. er til enhver tid forbudt på fellesområdene. Øvrig lek og opphold på fellesområdene er tillatt dersom støynivået ikke er til sjenanse for øvrige beboere i boligsameiet.
- c) Skader på sameiets eiendom/fellessarealer forårsaket under flytting eller på annen måte skal erstattes/betales av den seksjonseier som forvolder skaden. Seksjonseieren er også erstatningsansvarlig om skaden er forårsaket av leietakere eller andre som har fått tilgang til seksjonen.
- d) Vinduene i oppgangene skal ikke stå åpne mellom kl. 23:00 og 07:00.
- e) Renhold av trappeopp ganger dekkes via fellesutgiftene. Styret engasjerer renholdere på vegne av boligsameiet. Tilgrising og forsøpling av fellesarealer skal straks ryddes opp av den personen (eks. seksjonseier eller leietaker) som forårsaket hendelsen.
- f) Sykler, sparkstøttinger, kjelker, barnevogner, kasser og andre uvedkommende ting (eks. husholdningsavfall mv.) skal ikke oppbevares i trappeopp gangene eller i korridorene utenfor leilighetene. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det holdes ryddig i fellesarealene. Reklamemateriell skal fjernes av den enkelte beboer og ikke etterlates i trappeopp gangene eller i inngangspartiet.
- g) Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å male utvendig på vinduer og vegger, sette opp markiser, skilter plakater/oppslag, antenner, ledninger eller kabler mv. samt foreta andre fasade endringer. Skriftlig samtykke fra styret kreves også for beplantning på fellesarealene.
- h) Uten styrets særskilte godkjenning er det ikke anledning til å oppholde seg på tak tilhørende boligsameiet.

6. Søppel

- a) Husholdningsavfall må være forsvarlig innpakket før det kastes/legges i søppelcontainere med ledig plass. Det er ikke anledning til å plassere husholdningssøppel eller annet avfall av enhver art utenfor containere eller i containere som er så fulle at avfallet overstiger containerens øvre kanter.
- b) Husholdningsavfall regnes etter Renovasjonsetatens definisjon som restavfall, matavfall og plastemballasje. I tillegg omfattes papir/papp/drikkekartonger.

- c) Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte seksjonseier (eller beboer) selv besørge bortkjørt, slikt avfall må ikke lagres i fellesarealer. Styret kan, etter skriftlig søknad, gi tillatelse til midlertidig lagring av møbler/avfall/flyttegods. Styret skal jevnlig leie inn containere hvor annet avfall enn husholdningsavfall kan kastes.
- d) Avfall som fremkommer ved den enkelte seksjonseiers næringsvirksomhet i bolig (som ikke er i strid med eierseksjonsloven § 19) eller næringsseksjon, regnes ikke som husholdningsavfall og skal fjernes av disse seksjonseierne på egen bekostning.
- e) De enkelte seksjonseiere som bryter husordensreglene knyttet til søppel og avfallshåndtering, skal dekke sameiets kostnader med et påslag på 25 % for å få fjernet det etterlatte avfallet.

7. Dørcalling

Sameiet benytter dørcalling levert av DEFIGO.

Alle seksjonseiere er gitt administrative brukerrettigheter og endringstillatelse til egen seksjons dørcalling. Alle seksjonseiere er ansvarlige for å vedlikeholde egen seksjons dørcalling, herunder bl.a. for å legge til og/eller slette beboere. Søkbare beboere på sameiets dørcalling skal fysisk bo i sameiet. Styret sletter brukere og oppretter nye brukere ved eierskifte av seksjoner.

Se Vibbo og temaet "dørcalling" for mer informasjon.

8. Nøkler til sameiet

Private husnøkler og låsesylindere

Ved behov for ekstra nøkler og/eller låsesylindere til egen leilighet, kan dette bestilles via styret. Seksjonseier bestiller dette ved å sende en e-post til styret med følgende informasjon:

1. Seksjonseiers navn og telefonnummer
2. Ved levering pr. post: Fakturaadresse og leveringsadresse
3. Ved henting og betaling på Låshuset i Dronningens gate: Navn og telefonnummer på person som henter
4. Nøkler: Oppgi antall samt nøkkelnummer (MA-nummer)
5. Låsesylindere: Oppgi sylindertype og farge, samt MA-nummer på nøkkel

Nøkkelibrikker fellesarealer

Ved behov for nye nøkkelibrikker (ekstrabrikker eller erstatning for tapte brikker) skal seksjonseier fylle ut «bestillingsskjema» som finnes på vibbo.no under temaet «lås og nøkler» og sende dette til styret som vedlegg i en e-post.

Det er kun eier (ikke leietaker) som har rettighet til å bestille systemnøkler til egen leilighet og nøkkelibrikker til fellesarealene. Leietaker kan settes opp som kontaktperson for henting og betaling hvis ønskelig.

Kostnad for bestilte varer som ikke hentes, belastes seksjonseier.

9. Dyrehold

Seksjonseier eller beboer som har dyr i sin bruksenhet, plikter å behandle dyrene slik at de ikke er til noe sjenanse for øvrige seksjonseiere/beboere. Dette innebærer å følge pålagt båndtvang for hunder, plukke opp avføring etc. som dyrene eventuelt skulle legge igjen på boligsameiets eiendom.

10. Skadedyr

En seksjonseier som oppdager/mistenker skadedyr i sin bruksenhet, eks. kakerlakker/veggdyr, plikter straks å melde ifra til styret. Styret vil deretter kontakte sameiets forsikringselskap for kontroll og bekjempelse. Forsikringens egenandel vil kunne belastes ansvarlig seksjonseier.

Næringsseksjoner i sameiet er selv ansvarlig for og pliktig til å besørge profesjonell bekjempelse av skadedyr i sine enheter. Næringsseksjoner skal rapportere forekomst av skadedyr til sameiets styre.

11. Bruk av fellesrom

I fellesrom må det ikke oppstilles husholdningsmaskiner som fryserer o.l. Slike maskiner plassert i egne boder må heller ikke tilkobles felles el-opplegg. Slike maskiner og tilkobling vil fjernes/bli bragt til opphør uten varsel. Fellesrom skal heller ikke benyttes til annet formål enn forutsatt.

12. Balkonger

Møbler, hvitevarer og andre gjenstander som sjenerer fasadens estetiske utforming, skal ikke lagres på balkongene.

Det er ikke tillatt å montere festeanordninger for flagg o.l. på teglfasade, verken i tilknytning til balkong eller andre områder på fasaden.

13. Garasje (seksjon 63)

Garasjen i sameiets kjeller er ikke et fellesareal for sameiets beboere, men det er en næringsseksjon (seksjon nr. 63) som i hovedsak disponeres av eierne av de 33 parkeringsplassene (jf. sameiets vedtekter § 6).

Dette innebærer at det i utgangspunktet kun er garasjens andelseiere som har adgang til garasjen. Boligsameiet v/styret har likevel «eviglang bruksrett/adgang» til garasjen da denne bl.a. inneholder sameiets varmtvannsbereidere med lagerbod, deler av sameiets brannvarslingssystem, ventilasjonskanaler og røropplegg med stoppekraner.

Næringsseksjonen er en del av sameiet hva angår "tilsynsrett" bygningsmessige forhold.

Brukere av garasjen plikter å:

- a) ikke hensette søppel/materiell/gjenstander i garasjen
- b) ikke røyke/benyttte åpen ild i garasjen
- c) ikke benytte garasjen til aktiviteter foruten ordinær parkering og ut-/innkjøring

- d) kun parkere på egen tildelt plass
- e) sørge for at dører og kjøreport alltid er lukket og låst etter bruk/inn- og utkjøring
- f) ikke oppbevare fjernkontroll/nøkkelbrikker i parkert (forlatt) kjøretøy
- g) forholde seg til sameiets vedtekter hva angår elbil-lading
- h) straks melde ifra til styret ved ev. tap av fjernkontroll/nøkkelbrikker

Eksterne andelseiere (de som ikke disponerer bolig i sameiet) har ikke adgang til sameiets arealer foruten garasjen.

REGLER FOR FELLESAREALER MOTZFELDTSGATE 8

Vi har en innebygd bakgård. Lyder forsterkes og forvrenses oppover i etasjene. Vis hensyn og hold støynivået lavt!

- All lek ute skal avsluttes senest kl. 19:00.
- Barn skal ikke være i bakgården uten tilsyn av voksne.
- Ballspill og støyende aktivitet (sykling, skriking og skrå) er ikke tillatt, uansett tid.
- Det er ikke lov til å klatre på boder, gjerder og vegger.
- Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesarealer.
- Sjøppel/søl/uhell - Man rydder opp etter seg selv!
- Alle dører og vinduer i fellesarealene skal holdes lukket. Åpning i forbindelse med flytting etc. kan avtales med styret. Ikke slipp ukjente personer inn!
- Eiendeler og avfall skal være innenfor leiligheter og tilhørende bod. Ingenting skal lagres i korridorer, oppgang eller på balkonger.
- Postkasser skal ha ordentlige skilt, ingen påklistrete lapper.
- Ikke mat fugler/dyr (blir rottemat)!

Fullstendig regelverk finnes i sameiets husordensregler.

//Styret: Motzfeldtsgate8@gmail.com

REGULATIONS COMMUNITY / SHARED AREAS MOTZFELDTSGATE 8

Our back yard is closed-in; amplifying sound/noise significantly. Please be considerate and limit the noise level!

- All child play in the outside areas shall stop at 7 PM.
- Children shall be supervised by adults at all times.
- Sports and noisy activities (bicycling, yelling etc.) is not allowed at any time.
- Climbing buildings, walls and fences is not allowed.
- No smoking allowed indoors in the shared/common areas.
- Toys, trash or dirt/mud - Clean up after yourself!
- All doors and windows in the shared area shall be closed and locked at all times. Opening them for moving/transport can be arranged with the board. Do not let strangers in!
- All items and belongings shall be stored within each apartment or storage area. Nothing shall be stored in hallways or on balconies without consent from the board.
- Mailboxes shall have a proper machine written name sign, no post-it notes, tape or stickers.
- Do not feed birds/animals (rats will come)!

Complete regulations are available in the "Husordensregler".

Styret: Motzfeldtsgate8@gmail.com

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET MOTZFELDTS GATE 6 – 8 (Org.nr. 974807785)
Sist revidert på årsmøte 2023

Boligsameiet Motzfeldtsgate 6-8 består av 63 seksjoner (58 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner inkludert 1 garasjeeksjon med 33 garasjeplasser). Sameiet består av eiendommen gnr. 230, bnr. 419 i Oslo, jf. oppdelingsbegjæringen datert 26. august 1991 som ble tinglyst 30. august 1991.

§1 FORMÅL

Boligsameiet Motzfeldtsgate 6-8 er et sameie som har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og drift av boligsameiets eiendom.

§ 2 EIERSKIFTE OG UMLEIE

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Eierskifte må av seksjonseier, så snart som mulig og minimum 14 dager før overtakelse, meldes skriftlig fra til Boligsameiets forretningsfører.

§ 3 SEKSJONSEIER – FYSISK RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Det er ikke anledning til å bo (overnatte) flere voksne personer i en bruksenhet enn bruksenhetens antall beboelsesrom, fratrukket kjøkken, bad og eventuelt bod, multiplisert med 2.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis-legging eller annet

fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning, også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4), skal ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Med alminnelig flertall fastsetter boligsameiet husordensregler for eiendommen.

§ 4 SEKSJONSEIER – RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter. Ved overdragelse må seksjonseier straks gi styret/forretningsfører skriftlig melding om hvem som har ervervet seksjonen.

Ved utleie av seksjonene skal styret varsles skriftlig av seksjonseier om utleieforholdet. Det skal i meldingen fremkomme hvem som er leietaker (navn, e-postadresse og telefonnummer).

For boligseksjonen(e) skal seksjonseier ved utleie, til enhver tid og av eget tiltak, informere styret skriftlig om hvem som til enhver tid bor i seksjonen(e). Meldingen skal oversendes skriftlig til styret senest 14 dager før ikrafttredelse av utleieforholdet eller endringer av beboerforholdet.

Dersom seksjonseier overtredelse meldingsplikten, foreligger et vesentlig mislighold, som gir styret kompetanse til både å fremme pålegg om salg av seksjonen og/eller ilegge et purregebyr tilsvarende ¼ rettsgebyr per purring.

§ 5 SEKSJONSEIER – PLIKTER

Seksjonseier har plikt til å være medlem av boligsameiet, og er bundet av boligsameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av boligsameiets organer. Seksjonseier hefter i henhold til sin eierseksjonsbrøk overfor tredjemand for fellesutgiftene.

De øvrige seksjonseierne har legalpanterett i seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 31, for ett hvert krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp.

Ved utleie plikter seksjonseier å informere leietaker eller øvrige personer som får tilgang til seksjonene om boligsameiets husordensregler og øvrig informasjon som er gitt av boligsameiets organer. Seksjonseier identifiseres med leietaker eller øvrige beboere/gjester i

seksjonen mht. de plikter som påløper seksjonseier i henhold til disse vedtekter og boligsameiets husordensregler.

Enhver overtredelse av boligsameiets vedtekter eller husordensregler utøvd av seksjonseier, eller noen han/hun kan identifiseres med, er et mislighold som gir styret en sanksjonsmulighet overfor seksjonseier.

Seksjonseier plikter av eget tiltak å informere styret straks han/hun blir kjent eller burde bli kjent med forhold eller mangler i bruksenheten som har eller kan få betydning for boligsameiet. Dette gjelder særlig, men er ikke begrenset til, skader på ledninger, membraner eller kraner som kan medføre vann eller elektriske skader i bygningen. Tilsvarende gjelder dersom bruksenheten har fått skadedyr.

Skader eller ulemper av enhver art som knyttes til en bruksenhet/seksjon, og som medfører økonomiske kostnader for sameiet, er seksjonseier ansvarlig for. Boligsameiets erstatningskrav har sikkerhet innenfor den lovbestemte panteretten. Tilsvarende gjelder for sameiets egenandel i forsikringssaker der skaden skyldes uaktsom handling og/eller manglende vedlikehold/defekter i egen seksjon fra en eller flere bestemte seksjonseiere eller til andre personer seksjonseier har gitt adgang til bruksenheten. Likestilt med seksjonseier, der dette passer i forhold til bestemmelsen om seksjonseiers plikter, regnes også deres familie, leietakere eller gjester.

§ 6 FELLESKOSTNADER OG GARASJELEIE

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Boligsameiets kostnader skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen i sameiebrøken hvor brøkens nevner omregnes på følgende måte:

Nevner – seksjonsbrøk iht. oppdelingsbegjæring	4939
Fradrag seksjon nr. 63 (garasjeseksjon)	747
Nevner – omregnet seksjonseierbrøk	4192

Garasjeseksjonen er en selvstendig næringsseksjon og eies av de 33 andelseierne. De 33 andelseierne utgjør til sammen én stemme i boligsameiets årsmøte og er selv ansvarlige for å velge samt delta med sin representant. Garasjeseksjonen administreres av styret i boligsameiet men kan selv velge å opprette et eget styre og etablere egen drift med alt det omfatter av ansvar for vedlikehold og daglig drift med mer. På samme måte kan årsmøtet kreve at garasjesameiet oppretter eget styre og administrerer seg selv.

Garasjeseksjonens andelseiere betaler månedlig garasjeleie til boligsameiet. Denne leien skal dekke utgifter til eksempelvis strøm (unntatt EL-bil lading), forsikring, nødvendig vedlikehold og administrasjon. Garasjeleien fastsettes av boligsameiets styre og skal betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

Infrastruktur elbil ladestasjoner

Etablering, drift og vedlikehold, samt kostnader forbundet med dette, av ladestruktur for elbiler er andelseiernes eget ansvar. Garasjeseksjonen er en selvstendig næringsseksjon og dens andelseiere er ikke nødvendigvis også boligsameiere. Boligsameiet avgjør på hvilken

måte slik ladestruktur skal kobles opp mot sameiets strømtavle. Enkeltvis oppkobling mot strømtavlen er ikke tillatt.

I 2020 ble det etablert ladestruktur for elbiler i garasjeseksjonen. Alle andelseiere inkludert ev. fremtidige nye andelseiere er bundet til å benytte den til enhver tid gjeldende betalingsløsning for bruk av boligsameiets strøm.

Forutsetninger for bruk av ladestruktur i garasjeseksjonen:

1. Alle eiere og leietakere av garasjeplass plikter å opprette/benytt Zaptec ladestasjon ved ønske om lading av elbil. Bakplater for montering av Zaptec ladestasjoner er opprettet på den enkelte garasjeplass. Disse er tilkoblet strøm.
2. Alle eiere og leietakere av garasjeplass plikter å koble sine respektive Zaptec ladestasjoner til Charge365 sin betalingsløsning: Charge365 måler den enkeltes strømførbruk og krever inn betaling direkte fra den enkelte bruker på månedlig basis. Charge365 beholder en prosentandel og overfører resterende beløp til sameiet.
3. Ved mislighold av sine plikter, eksempelvis ved at andelseieren «tjuvkobler» seg opp mot sameiets strømforsyning (kobler seg opp uten bruk av gjeldende betalingsløsning), kan sameiet kreve refusjon av estimert forbruk basert på brukernes gjennomsnittsførbruk med et påslag på 50 %. I tillegg kan sameiet kreve at garasjeplassen selges.
4. Sameiet v/styret beslutter den til enhver tid gjeldende pris pr. kWh. Prisnivået skal alltid være slik at sameiet som et minimum ikke skal betale for brukernes forbruk (prisinivået skal dekke sameiets strømkostnader samt honorar til Charge365).
5. Boligsameiet forbeholder seg retten til å gjøre de til enhver tid nødvendige tilpasninger basert på råd og anbefalinger fra autorisert elektriker/leverandør. Ekstrakostnader ifm. dette skal belastes andelseierne.

Garasjeseksjonens andelseiere er ansvarlig for å formidle alt innhold i vedtektenes § 6 til eventuelle leietakere samt nye andelseiere ved salg av respektive garasjeplasser.

§ 7 VEDLIKEHOLD OG UTBEDRINGER

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørgeres og bekostes av den enkelte seksjonseier.

Unnlater den enkelte seksjonseier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare den bygningsmessige standard, herunder også å hindre skadedyr, kan styret sørge for vedlikehold og utbedringer for vedkommende sin regning og risiko. I den forbindelse kan styret gi fullmakt til en eller flere personer som skal ha adgang til den enkelte seksjon for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig.

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnett, sikringskapet og elektriske ledninger tilhørende

bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) og innvendige flater av eventuell balkong.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørjes og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Ved indre og ytre vedlikehold, samt utbedringer, skal det alltid benyttes fagfolk med offentlig godkjenning/autorisasjon ved prosjektering/planlegging og utførelse av arbeider som krever dette for å være i samsvar med gjeldende lovgivning. Styret skal varsles på forhånd dersom seksjonseier planlegger med å utføre VVS endringer.

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, ev. varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen slik angitt i første avsnitt
- j) vedlikehold av våtrom slik at lekkasjer unngås

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke nødvendigvis utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet. Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som tilhører bruksenheten.

Dersom eksempelvis utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører o.a. er nødvendig skal kostnaden bæres av den respektive seksjonseier dersom årsaken til skadene er selvpåførte eller skyldes seksjonseiers manglende vedlikehold.

Dersom årsaken til skadene skyldes normal slitasje eller det ikke kan fastslås at skadene i all hovedsak skyldes manglende vedlikehold/er selvpåførte, skal kostnadene ved utskifting/reparasjon deles likt mellom den respektive seksjonseier og sameiet.

For at sameiet skal bidra ved en eventuell kostnadsdeling er det en forutsetning at behov for utbedring er søkt om og godkjent av sameiets styre før utbedring finner sted (rapport fra håndverker skal vedlegges søknaden).

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret. Likeledes gjelder for næringsseksjoner.

(8) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34 (ved bruk av sameiets boligforsikring skal seksjonseier dekke sameiets egenandel dersom skaden(e) skyldes brudd på seksjonseiers vedlikeholdsplikt).

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene (jf. punkt (3) under eiers vedlikeholdsplikt) eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 8 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Utvendig forandring av bygningsmessig karakter (vinduer og balkonger) må ikke utføres av den enkelte seksjonseier uten styrets godkjenning.

§ 9 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret etter jf. eierseksjonsloven pålegge vedkommende seksjonseier å selge seksjonen.

Medfører seksjonseieres, eller den/de vedkommende identifiseres med, oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er oppførselen til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens regler.

Etter reglene i disse bestemmelsene kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

Styret kan kreve økonomisk dekning fra seksjonseiere når deres, eller den/de vedkommende identifiseres med, adferd er i strid med gjeldende regelverk for boligsameiet og utbedringer/oppretning medfører kostnader for boligsameiet som det ikke er rimelig å kreve dekket gjennom felleskostnadene.

Styret har på vegne av boligsameiet også kompetanse til å kreve påslag på inntil 25 % av kostnaden. Et eksempel på slikt mislighold er kasting av søppel/spesialavfall (hvitevarer, møbler etc.) i sameiets fellesarealer. For slikt mislighold kreves inndekking av kostnader ved eks. ekstraarbeid for vaktmester, unødvendig styrearbeid, administrasjonsgebyr forretningsfører - pålydende minimum kr 600 + faktureringskostnader. Dersom Sameiet må leie inn bil for fjerning av søppelet, vil regningen i sin helhet kreves dekket av ansvarlig seksjonseier.

Seksjonseier står ansvarlig for eventuelle leietagere/personer som besøker seksjonen.

§ 10 ÅRSMØTET

Årsmøtet er boligsameiets øverste organ. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april/begynnelsen av mai. Innkallingen til årsmøtet skal skje skriftlig med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.

Ekstraordinært årsmøte gjennomføres når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte innkalles skriftlig med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

§11 STEMMERETT – FULLMAKT

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig (skriftlig fullmakt må fremvises).

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ DET ORDINÆRE ÅRSMØTET

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjør og budsjett
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
5. Valg av revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13 MØTELEDELSE OG AVSTEMNING

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen. Med de unntak som følger av loven (lov om eierseksjoner) eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14 STYRET

Boligsameiet skal ha et styre som velges på årsmøtet blant seksjonseierne. Styret skal bestå av en leder, 2 eller 3 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer. Styremedlem/varamedlem tjenestegjør i ett år. Styrets leder velges særskilt.

§ 15 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold, forestå drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av seksjonseiernes felles anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet på årsmøtet, deriblant å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse, fastsette deres lønn (honorar) og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

§ 16 STYRETS BESLUTNINGER

Styret er beslutningsdyktig når minst 2 medlemmer er til stede og minst 2 medlemmer stemmer for beslutningen. Forøvrig treffes vedtak med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør styrelederens stemme utslaget.

Styret kan ikke, uten at årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene stemmer for, iverksette:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring til fellesarealer, til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål
- g) samtykke til resekjonering
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

§ 17 HUSORDENSREGLER

Seksjonseierne, eventuelle leietakere/øvrige beboere og gjester plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene er å anse som et vesentlig mislighold av seksjonseiernes forpliktelser overfor boligsameiet.

Ved utleie identifiseres leietakerne med seksjonseierne, slik at brudd fra leietakerne knyttet til boligsameiet og de øvrige seksjonseierne, er den utleiende seksjonseiers risiko.

§ 18 REVISOR

Regnskapet skal revideres årlig av statsautorisert eller registrert revisor.

§ 19 VIDEOOVERVÅKING

Videoovervåking av sameiets fellesområder er tillatt. Dette for å forhindre at uvedkommende gis adgang til sameiet og for å forhindre/motvirke handlinger slik som hærværk, forsøpling, tyveri og vold i sameiets fellesområder samt forebygge brannfare og hindre at rømningsveier blokkeres. Styret har ikke anledning til å sende bilder/video til andre enn politiet og sameiets juridiske forbindelser.

§ 20 DYREHOLD

Dyrehold krever skriftlig søknad og godkjenning fra styret. Styret kan ikke nekte dyrehold uten saklig grunn.

§ 21 MÅLING AV VARMTVANNSFORBRUK

Sameiet har hatt varmtvannsmålere i alle seksjoner siden 1995. I perioden 1995 – 2007 måtte leverandør fysisk inn i seksjonene for å lese av målingene. Fra 2007 har Sameiet hatt fjernlesbare målere. Disse nådde sin levealder i 2015 og ble da erstattet med nye fjernlesbare målere.

Den enkelte seksjonseier plikter å få sitt varmtvannsforbruk målt slik at alle betaler for faktisk forbruk. Ved kjøp av seksjon i sameiet godtar seksjonseier at fjernlesbar varmtvannsmåler er installert i seksjonen.

Ved eventuell feil/mangel på måleren plikter seksjonseier å melde ifra direkte til styret slik at utskifting kan skje. Alle seksjonseiere har tilgang til egen nettside med brukernavn/passord slik at eget forbruk kan følges med på. Her vil man også se om måleren er aktiv eller ikke.

Dersom feil/mangel skyldes seksjonseier eller den/de som disponerer seksjonen, blir kostnader ved utskifting belastet seksjonseier.

Årlig avregning leveres av ISTA eller den til enhver tid tilknyttede leverandør av måler-tjenesten, og normal avregningsperiode løper fra juli til juni påfølgende år. I de tilfeller der måleren har vært deaktivert hele eller deler av perioden, vil leverandøren foreta beregning (etter egen modell) av forbruk basert på seksjonens tidligere forbruk. Dersom tidligere forbruksdata for seksjonen ikke er kjent, vil snittforbruk i sameiet som sådan benyttes for beregning av forbruk.

Den enkelte seksjonseier kan ikke selv velge å melde seg ut av sameiets fellesavtale som i tillegg til betaling for eget forbruk også omfatter betaling av administrative felleskostnader (kostnader knyttet til leverandør og forvaltningskonsulent) forbundet med levering av varmtvann.

§ 22 HUSHOLDNINGSAV FALL

Sameiet har en avtale med Renovasjonsetaten om tømning av husholdningsavfall. Alle seksjonseierens felleskostnader bidrar til å dekke denne avtalen og alle seksjonseiere kan benytte seg av avtalen. Kasting av spesialavfall sammen med husholdningsavfall regnes som et mislighold. Tilsvarende gjelder også for kasting av søppel pakket inn i store, svarte søppelsekker.

Dersom næringsseksjoner har behov for en spesialavtale for tømning av næringsavfall i tillegg til den ordinære husholdningsavtalen som er inkludert i felleskostnadene, står de selv ansvarlig for opprettelse og betaling av slike spesialavtaler. Sameiets søppelrom for husholdningsavfall skal ikke under noen omstendighet benyttes for tømning av næringsavfall.

§ 23 BRANNSLUKKINGSAPPARATER OG RØYKVARSLERE

Alle seksjonseiere mottok i 2018 egne skumslukkingsapparater og optiske varslere (to pr. seksjon) betalt av sameiet. Alle seksjonseiere har signert for mottatt materiell og har et personlig vedlikeholdsansvar for materiellet. Ved eventuelt salg/utleie står seksjonseier ansvarlig for at materiellet fungerer og medfølger seksjonen. Forretningsfører vil implementere dette i salgsmeldinger for seksjonene slik at nye eiere kan kreve at materiellet er funksjonelt og på plass før overtagelse.

§ 24 SYKKELBOD OG BODER FOR BEBOERE MED FUNKSJONSNEDESETTELSE

Sykkelbod

Sameiets sykkelbod i bakgården er kun tilgjengelig for registrerte beboere med nøkkelbrikker til sameiets elektroniske låsesystem. Alle brukere skal plassere sine sykler i fastmonterte sykkelstativer, og skal sørge for at sykkelbodens dør går i lås når boden forlades. Ved problemer med den elektroniske låsen skal styret kontaktes. Arbeidsplassen i sykkelboden skal ryddes etter bruk, og verktøy/sykkelpumpe som tilhører arbeidsplassen skal ikke fjernes fra boden.

Sykler som «oppbevares» i sykkelbod eller i bakgård/fellesarealer generelt og åpenbart fremstår som ødelagte/forlatt vil bli fjernet av vaktmester på ordre fra styret. Dersom ingen har etterlyst sykkelen innen to måneder etter fjerning, vil sykkelen kastes som spesialavfall når slike containere bestilles. Sykler som er fjernet kan etterlyses ved at eier henvender seg direkte til styret via e-post.

Boder for oppbevaring og lading av el-kjøretøy for beboere med funksjonsnedsettelse

Sameiet har tre små boder i bakgården som er forbeholdt beboere med funksjonsnedsettelse for oppbevaring og lading av elektriske transportmidler. Disse bodene kan leies av sameiet, månedlig leiepris (bod inkludert strøm) besluttet av styret. Styret behandler søknader basert på vedtektene og inngår kontrakt som regulerer leieforholdet med respektiv beboer på vegne av sameiet. Bruk av ev. ubenyttede boder besluttet av styret (eksempelvis til oppbevaring av sykler eller til vaktmesters disposisjon).

Bodene kan kun disponeres av seksjonseier eller seksjonens leietaker/andre i husstanden. Leie forutsetter at husstanden har beboer med funksjonsnedsettelse og kjøretøy med behov for oppbevaring og lading. Bodene kan ikke fremleies til andre. Leietaker plikter å holde boden ren for avfall. Bodene skal ikke benyttes på en slik måte at bruk er til sjenanse for andre beboere. Leietaker må ikke foreta forandringer eller montere innretninger i boden uten styrets samtykke. Sameiets husordensregler inngår som en del av leiekontrakten; leietaker er forpliktet til å følge disse. Dersom behovet overskrider antall tilgjengelige boder skal bodene rulleres årlig; styret administrerer dette.

§ 25 POSTKASSER

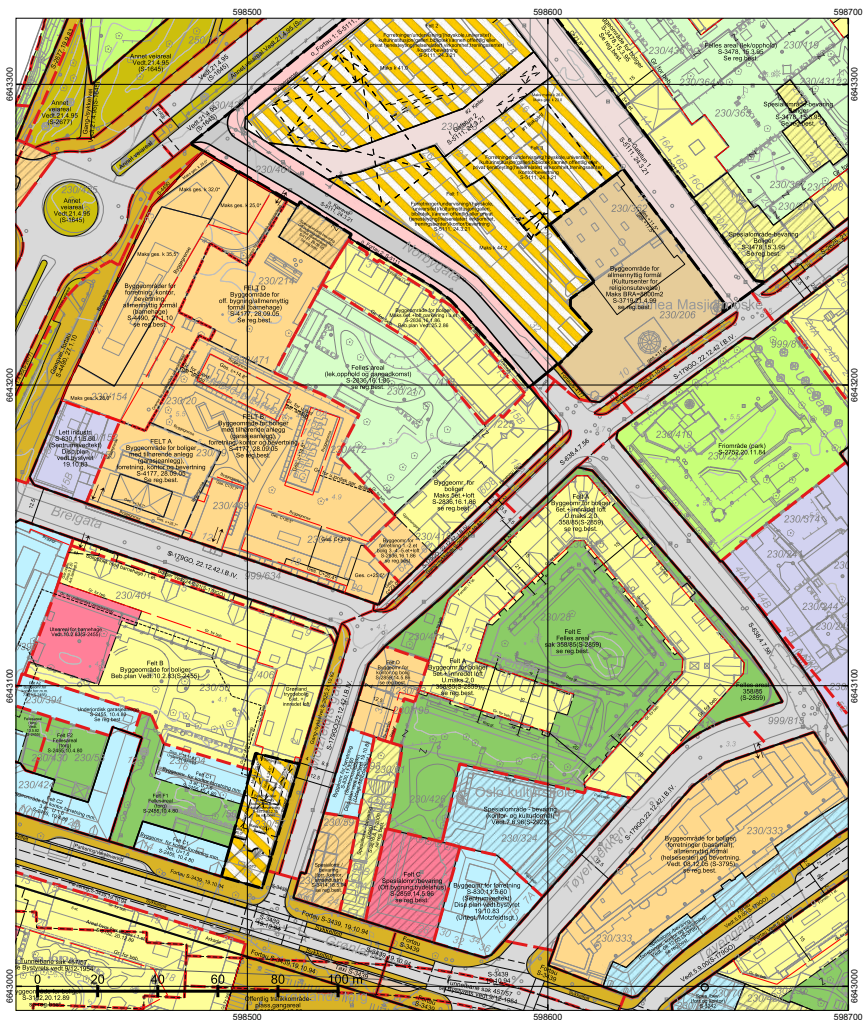
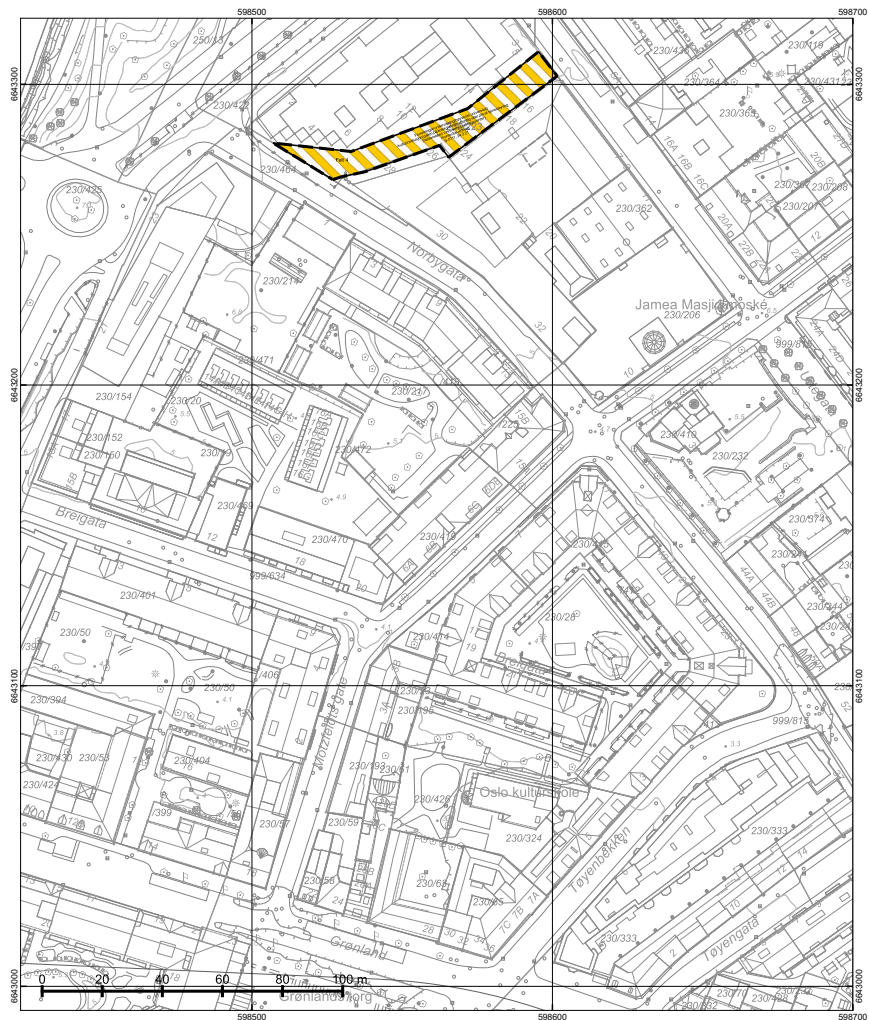
Sameiet installerte nye helelektroniske postkasser høsten 2022. Denne vedtekten regulerer bruk, seksjonseiers ansvar og styrets beslutningsmyndighet.

- A. Styret administrerer postkassenes elektroniske navneskilt. Det er kun seksjonseier som har myndighet til å melde inn navn og navneendringer på sine respektive navneskilt. Dette gjøres ved å sende en e-post til styret, enten via Vibbo eller direkte til styrets e-postadresse.
- B. Det er kun seksjonseier som har myndighet til å bestille tilgang til egen postkasse via egen nøkkelbrikke. Dette gjøres via ordinær nøkkelbrikke-bestilling.
- C. Alle postkasser er levert med skilt for seksjons- og H-nummer. Dette skiltet skal ikke fjernes.
- D. Alle postkasser er levert med skilt for «nei til reklame». Dette skiltet kan beboer selv velge å «snu» dersom man ønsker å motta reklame. Skiltet skal imidlertid bli værende på plass «snudd» i skilt-lommen.
- E. Det er ikke tillatt å feste klistrelapper av noen art på postkassene. Vaktmester vil fjerne alle lapper/klistrelapper umiddelbart og uten forvarsel.

Dersom postkassedør blir skadet (kosmetisk eller annet) som følge av beboeres oppsett av klistrelapper o.a., vil seksjonseier være ansvarlig for kostnad ved bestilling og montering av ny postkassedør. Beslutningsmyndighet vedrørende dette tilligger styret.

§ 26 UTFYLLENDE LOVGIVNING

Disse vedtekter utfylles av lov om eierseksjoner av 10. april 2019 nr. 13 til anvendelse.



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

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

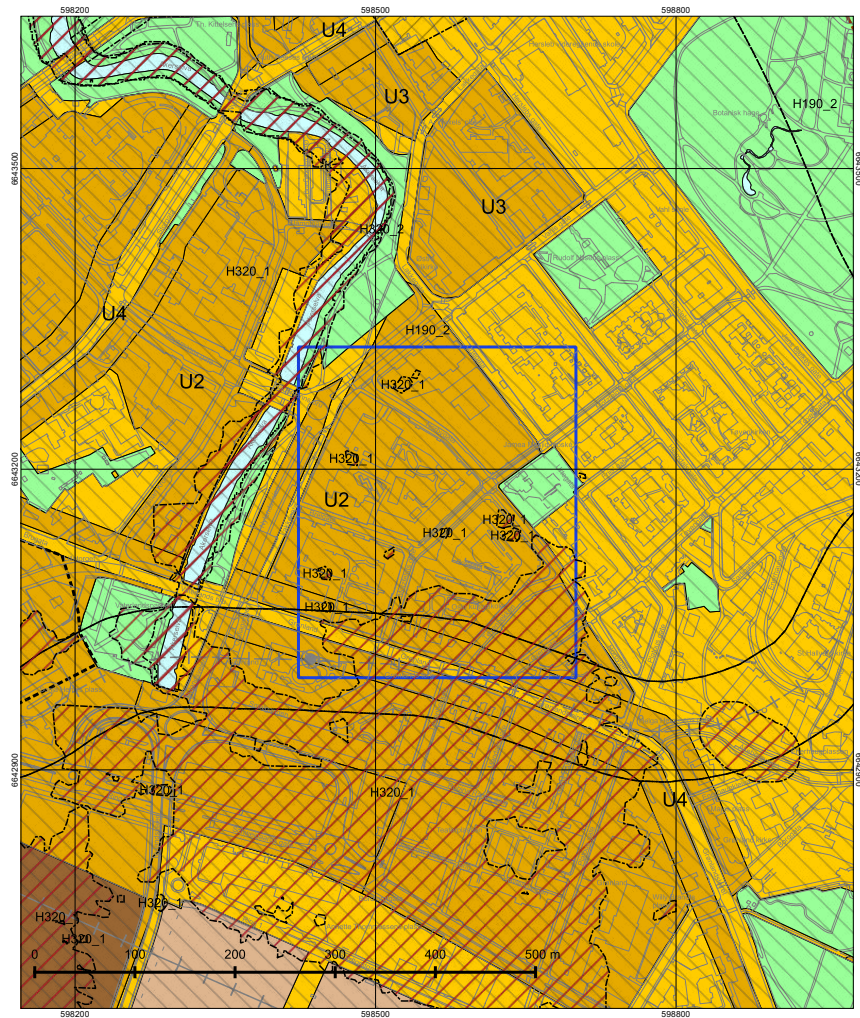
© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Oslo</p> <p>Dato: 21.10.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr.: 148781/ 86521294</p> <p>Adresse: Motzfeldts gate 8</p> <p>Gnr/Bnr: 230/419</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

<p>Oslo</p> <p>Dato: 21.10.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr.: 148781/ 86521294</p> <p>Adresse: Motzfeldts gate 8</p> <p>Gnr/Bnr: 230/419</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- | | | | |
|---|---|---|-----------------------------------|
|  | 40 - Friområde/park |  | 76 - Felles underjordisk anlegg |
|  | 72 - Felles lekeareal |  | 311 - Annet veiareal |
|  | 74 - Felles gårds plass |  | 312 - Fortau |
|  | 110 - Bolig m.tilh.anlegg |  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 120 - Forretning m.tilh.anlegg |  | 325 - Veigrunn i tunnel |
|  | 121 - Forretning og kontor |  | 913 - Formåavgrensning |
|  | 140 - Bolig/forr./kontor |  | 925 - Gesimslinje |
|  | 141 - Forr./kontor/offentlig |  | 930 - Reguleringslinje |
|  | 143 - Kontor/bolig |  | 932 - Regulert kant kjørebane |
|  | 144 - Forr./bolig |  | 936 - Regulert fotgjengerovergang |
|  | 149 - Offentlig/allmennytlig |  | 964 - Regulert u-gradgrense |
|  | 150 - Industri m.tilh.anlegg |  | Formåtgrense |
|  | 168 - Barnehage m.tilh.anlegg |  | |
|  | 170 - Privat institusjon |  | |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |  | |
|  | 311 - Annet veiareal |  | |
|  | 312 - Fortau |  | |
|  | 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi |  | |
|  | 316 - Gatetun/gågate |  | |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |  | |
|  | 330 - Parkering/utfartsparkering |  | |
|  | 936 - Regulert fotgjengerovergang |  | |
|  | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål |  | |
|  | 2011 - Kjøreveg |  | |
|  | 2012 - Fortau |  | |
|  | 2014 - Gatetun |  | |
|  | 660 - Spesialområde bevaring bolig |  | |
|  | 661 - Spesialområde bevaring forretning |  | |
|  | 662 - Spesialområde bevaring kontor |  | |
|  | 664 - Spesialområde bevaring blandet |  | |
|  | 665 - Spesialområde bevaring offentlig |  | |
|  | 668 - Spesialområde bevaring annet |  | |
|  | 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennytlig |  | |
|  | RbBevaringGrense |  | |
|  | RpBestemmelseOmråde |  | |
|  | RpBestemmelseGrense |  | |
|  | RpAngittHensynSone |  | |
|  | RpAngittHensynGrense |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
-
- | | |
|---|-----------------------------|
|  | Oppheving av eiendomsgrænse |
|  | Inn-utkjøring |



 <p>Oslo</p> <p>Dato: 21.10.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 148781/86521294 Deres ref.: ..</p>	<p align="center">Kommuneplanen 2015–2030</p> <p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/2/mode-kommuneplan</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>
--	---

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Myhre Heis & Elektro AS
Bekkelagskaia 2
0193 OSLO

Dato: 30 MAI 2005

Deres ref: Vår ref (saknr): 200503025-5 Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: MOTZFELDTS GATE 8 Eiendom: 230/419/0/0
Tiltakshaver: Motzfeldts gate 6-8 BS Adresse: C/O Stormfelt & Co AS, Prinsens gate 21,
0157 OSLO
Søker: Myhre Heis & Elektro AS Adresse: Bekkelagskaia 2, 0193 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - MOTZFELDTS GATE 8

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

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

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

Ifølge Plan- og bygningsetatens brev av 29.04.2005 kan anlegget settes i drift på basis av egenkontroll i henhold til kontrollplan.

Vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for å klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brev.

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


Kyrre Rosenvinge
for avdelingsenhetsleder


Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:

Motzfeldts gate 6-8 BS, C/O Stormfelt & Co AS, Prinsens gate 21, 0157, OSLO



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbc.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbc.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003 05 58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune



A/S Kvartalsform. v/Selmer A.S.
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890104107	95/18685

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Per Olav Øien	22. mars 1995

Arbeidssted : 250/0419 Motzfeldts gate 6-8
Byggherre : A/S Kvartalsform.v/Selmer Furuholm, Lybekkergt. 5, 0194
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

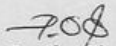
etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ettårslepprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder


Per Olav Øien
Avdelingsingeniør I

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	230/0419 Motzfeldts gate 6-8	Journalnr 91/2567-M
Arbeidets og bygningens art	Nybygg Boder	Innlevert 26.08.91
Byggherre	Kvartalfornyelse v/Selmer Oslo Lybekkergt. 5, 0194 OSLO	
Anmelder	Ark.Ktr. Anker & Hølaas A/S Ø.Slottsgt. 18/20, 0157 OSLO	

SAS/BL

Oslo, den 17. september 1991

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

Se vår påtegning av 13.09.91 på kartet.

FØR BYGGETILLATELSE (TILLATELSE TIL IGANGSETTING) KAN GIS, MÅ FØLGENDE PUNKTER VÆRE ORDNET:

A. Ansvarshavende være godkjent.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FOR ANSVARSHAVENDE HAR FÅTT IGANGSETTINGS-TILLATELSE FRA BYGNINGSKONTROLLEN. OM KLAGEADGANG, SE VEDLAGTE ORIENTERING.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Sven Sandberg
Overark/distriktsleder



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

KART • PLAN • BYGGESAK

Kvartalfornyelse v/Selmer Oslo
Lybekkergt. 5Nordby, Bjørn
C/o Selmer P.B 9006 Vaterl.

0194

0134 OSLO

Arkivnr.
910102567Journr.
92/324063Saksbeh.
Pål J. EngebretsenDato
28. oktober 1992

Arbeidssted : 230/0419 Motzfeldts gate 6-8
Byggherre : Kvartalfornyelse v/Selmer Oslo, Lybekkergt. 5, 0194
Arbeidets art: NYBYGG - BODER

FERDIGATTEST

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I



Attestert kopi av dok.nr. 1991/44810/105
Attestingstidspunkt 2025-10-21 13:26

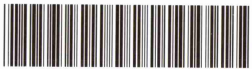
Side 1 av 12

DAGBOKFØRT

30. AUG. 91 044810

**Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner**

Retureres til:
Selmer Oslo A.S
Postboks 9006 - Vaterland
0134 OSLO


 Doknr. 44810 Tinglyst. 30.08.1991 Emb. 105
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
	OSLO	230	419

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer) ²⁾	Navn
9 3 1 5 3 1 3 4 9 5 0	A/S Kvartalsfornyelse
	c/o Selmer Oslo A.S
	Iybekkergt. 5
	0134 OSLO

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner. (Jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste											
S.nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1			11			21			31		
2			12			22			32		
3			13			23			33		
4			14			24			34		
5			15			25			35		
6			16			26			36		
7			17			27			37		
8			18			28			38		
9			19			29			39		
10			20			30			40		
Sum tellere:			4 939			= nevner:			4 939		

Sum tellere: 4 939 = nevner: 4 939

4. Supplerende tekst⁵⁾
Dets Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsplan.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeeksjon, SB = sameieeksjon bolig, SV = sameieeksjon nærings.
4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
5) Det er bare rettsuttøvelsen som skal tinglyses (og kan tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameiebrøk. Planrett i seksjonene til det framtidige sameietil dekning av fellesgjelder m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Planrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke halvgjennrett.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89



Attestert kopi av dok.nr. 1991/44810/105
Attestingstidspunkt 2025-10-21 13:26

Side 2 av 12

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppløpelse hvor byggetillatelse er gitt eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3) eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
 bruksenhetens areal.
eller
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h) seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
 a) Situasjonsplan
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, att i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrift

Sted	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Oslo	Torstein Støveland
Dato	26.08.91

Noter:
6) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunens tillatelse vedlegges.



MOTZFELDTSGATE 6-8, GNR.230 BNR.419.

SEKSJONSØVERSIKT / SAMEIEBRØK

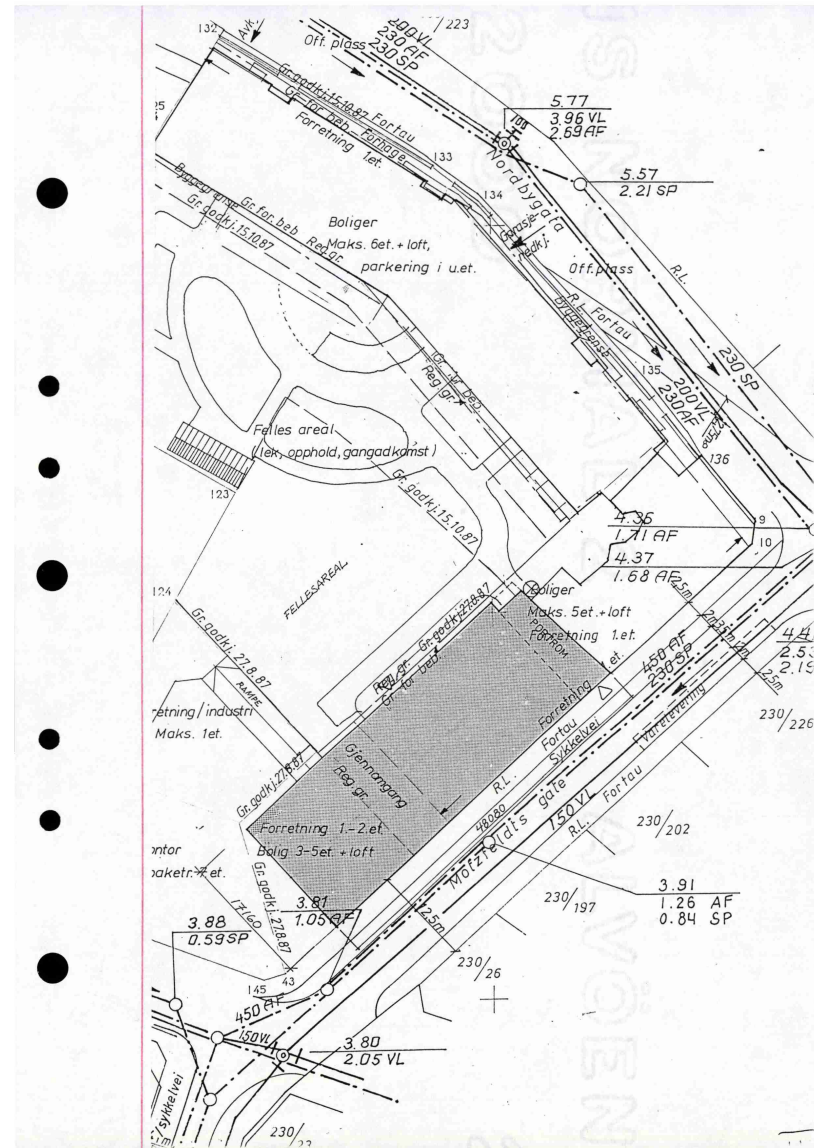
SEKSJONS NR.	BRØK	SEKSJONS NR.	BRØK
1	61 /4939 B	31	61 /4939 B
2	65 /4939 B	32	65 /4939 B
3	65 /4939 B	33	65 /4939 B
4	65 /4939 B	34	65 /4939 B
5	48 /4939 B	35	48 /4939 B
6	65 /4939 B	36	65 /4939 B
7	48 /4939 B	37	48 /4939 B
8	65 /4939 B	38	65 /4939 B
9	65 /4939 B	39	65 /4939 B
10	59 /4939 B	40	59 /4939 B
11	61 /4939 B	41	61 /4939 B
12	65 /4939 B	42	65 /4939 B
13	65 /4939 B	43	65 /4939 B
14	65 /4939 B	44	65 /4939 B
15	48 /4939 B	45	48 /4939 B
16	65 /4939 B	46	65 /4939 B
17	48 /4939 B	47	48 /4939 B
18	65 /4939 B	48	65 /4939 B
19	65 /4939 B	49	65 /4939 B
20	59 /4939 B	50	59 /4939 B
21	61 /4939 B	51	74 /4939 B
22	65 /4939 B	52	72 /4939 B
23	65 /4939 B	53	60 /4939 B
24	65 /4939 B	54	86 /4939 B
25	48 /4939 B	55	62 /4939 B
26	65 /4939 B	56	86 /4939 B
27	48 /4939 B	57	77 /4939 B
28	65 /4939 B	58	74 /4939 B
29	65 /4939 B	59	222 /4939 N
30	59 /4939 B	60	128 /4939 N
		61	83 /4939 N
		62	138 /4939 N
		63	747 /4939 G
		4939	

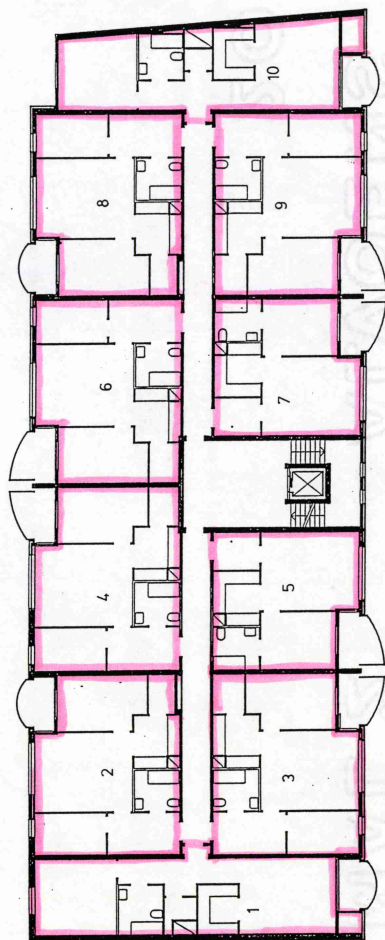
TILSAMMEN 63 SEKSJONER, TOTALT BRUKSAREAL 4939 M2.

58 LEILIGHETSSEKSJONER, B, SAMLET BRUKSAREAL 3621 M2.

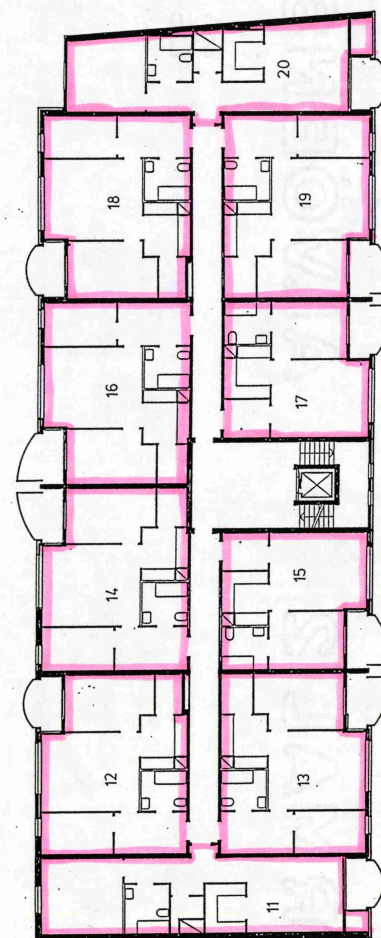
4 NÆRINGSSEKSJONER, N, SAMLET BRUKSAREAL 571 M2.

1 PARKERINGSKJELLERSEKSJON, G, MED BRUKSAREAL 747 M2.

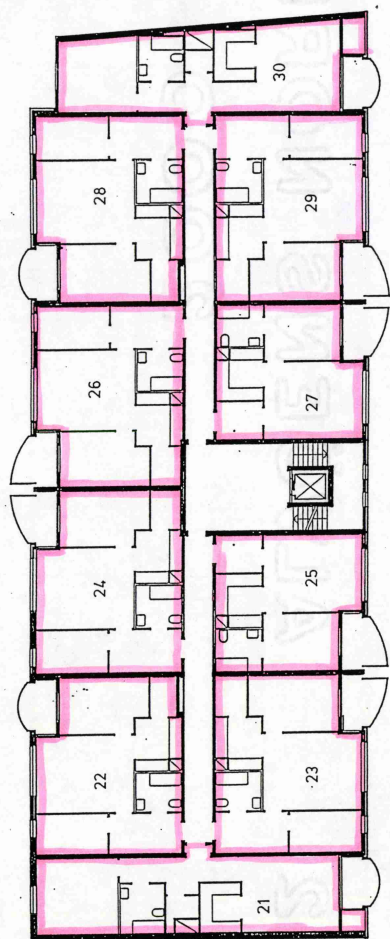




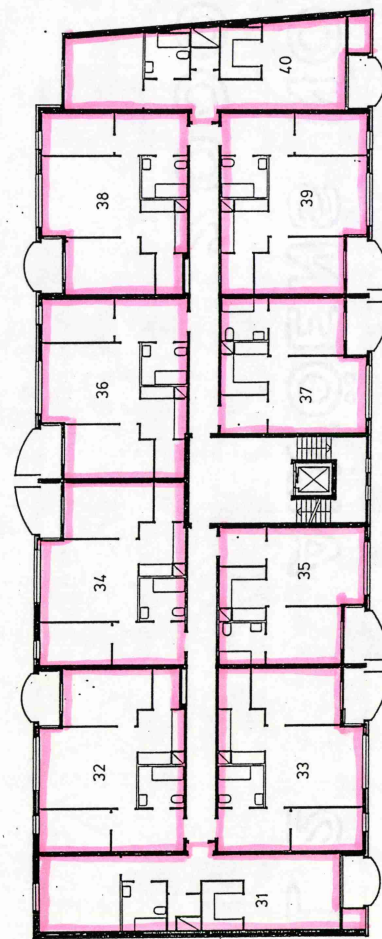
MOTZFELDTSGATE 6-8, Gnr.230 Bnr.419
PLAN 2.etg, SEKSJONERING, M 1:200
SEKSJON 1-10



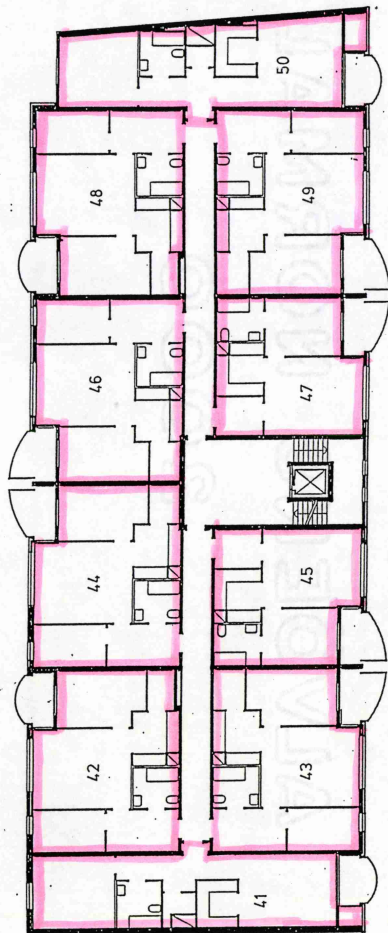
MOTZFELDTSGATE 6-8, Gnr.230 Bnr.419
PLAN 3.etg, SEKSJONERING, M 1:200
SEKSJON 11-20



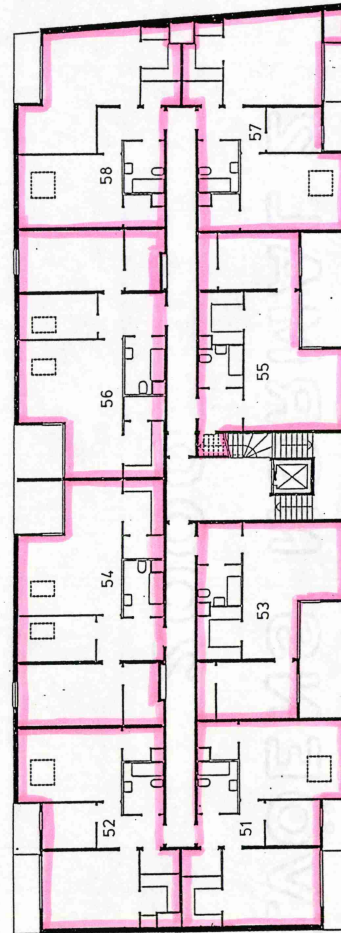
MOTZFELDTSGATE 6-8, Gnr.230 Bnr.419
PLAN 4. etg. SEKSJONERING M1:200
SEKSJON 21-30



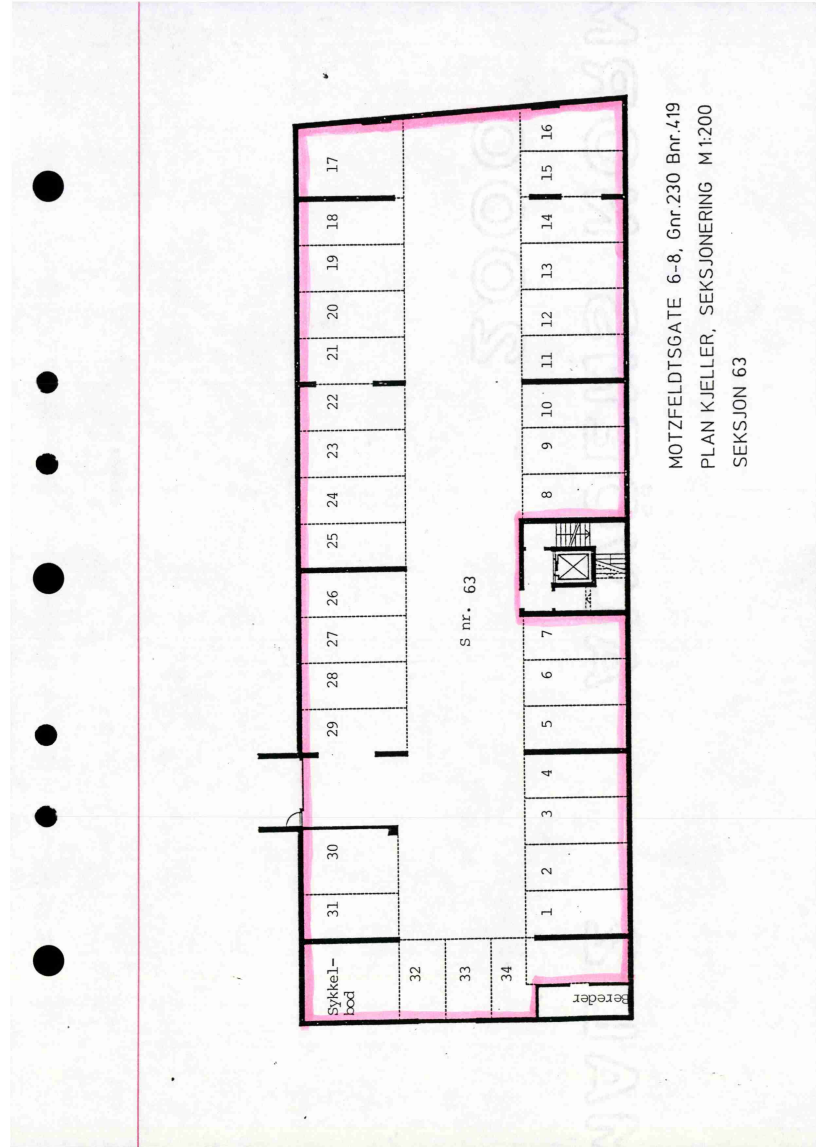
MOTZFELDTSGATE 6-8, Gnr.230 Bnr.419
PLAN 5 etg. SEKSJONERING M1:200
SEKSJON 31-40



MOTZFELDTSGATE 6-8, Gnr.230 Bnr.419
PLAN 6.etg, SEKSJONERING M 1:200
SEKSJON 41-50



MOTZFELDTSGATE 6-8, Gnr.230 Bnr.419
PLAN 7.etg, SEKSJONERING M 1:200
SEKSJON 51-58





Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

22 04 90 00



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

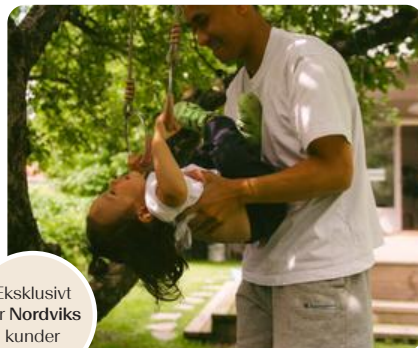
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER 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 tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 budgiverne 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Motzfeldts gate 8 0187 OSLO

Betegnelse: Gnr 230, bnr 419, snr 40 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

