NORDVIK

Motzfeldts gate 8

1 soverom | 48 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Motzfeldts gate 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Vedlegg
75	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.03.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktiv og lys 2-roms med 6m² solrik balkong | Omfattende oppgradert i 2023 | Akonto V.vann og fibernett inkl.

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**113 630,-**
Totalpris	**4 603 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 183,-**
BRA-i	**48 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en attraktiv og oppgradert 2-roms leilighet i et svært sentralt område!

Beliggende i byggets 5. etasje får du en luftig og skjermet beliggenhet med gode lysforhold og lite innsyn. Her bor du godt, samtidig som du har kort vei til alt byen har å by på. Leiligheten ble oppgradert i 2023 med totalrehabilitert bad og nytt og lekkert kjøkken.

Boligen fremstår moderne og innflytningsklar.

Kort fortalt:

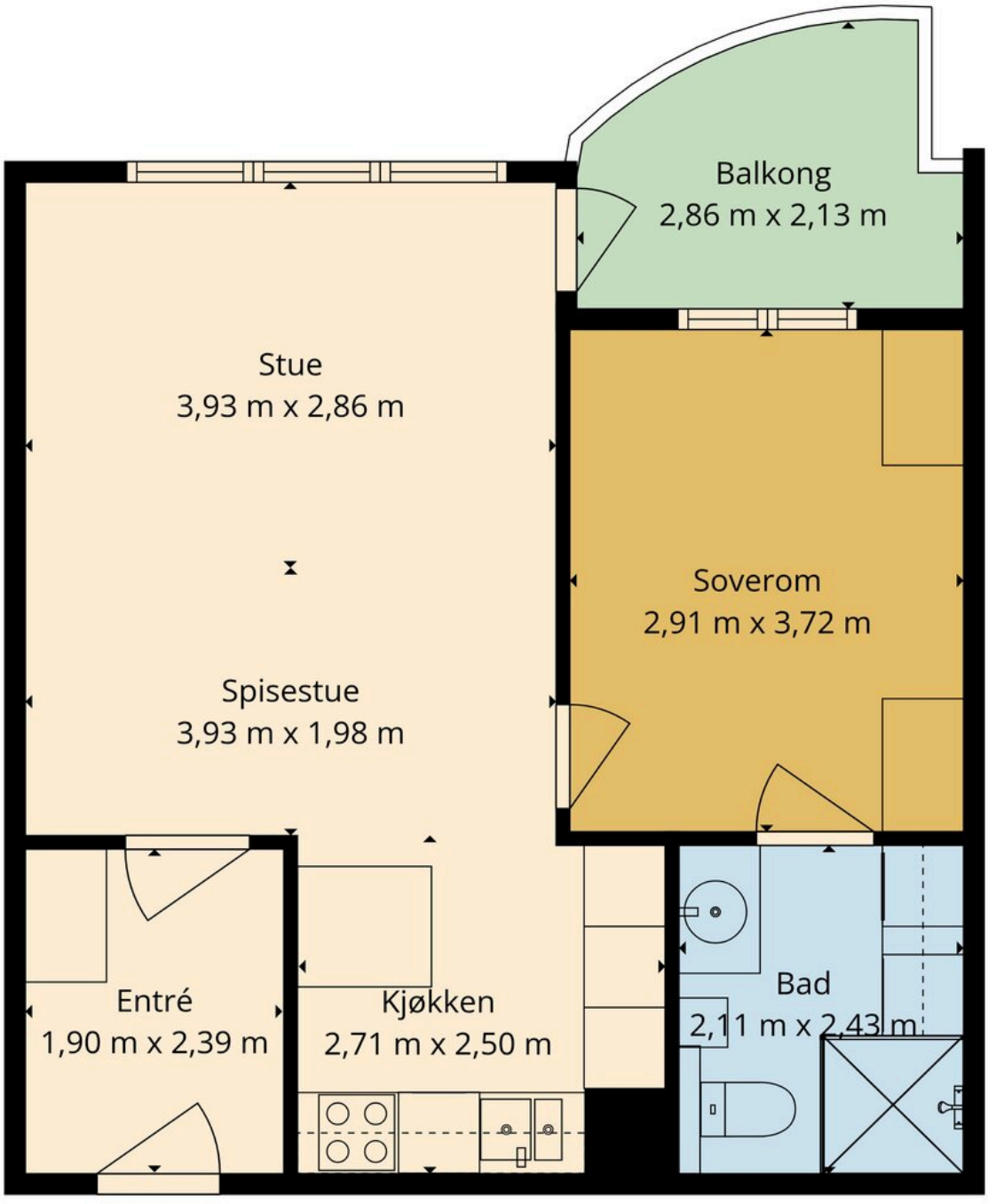
- 5. etasje med gode lysforhold
- Levende område med økende popularitet
- Svært sentral beliggenhet
- Moderne og tidsriktig standard
- Nytt kjøkken fra 2023
- Bad totalrehabilitert i 2023
- Flytt rett inn
- Heis

Her bor du komfortabelt med gode fasiliteter rundt deg, en flott balkong og kort vei til alt.

Velkommen!

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil































Bad totalrehabilitert i 2023 med moderne preg og god standard





Effektiv løsning med egen plass til vaskemaskin og tørketrommel

Sort armatur og en eksklusiv servant som skaper et helhetlig preg





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0040/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO
Gnr 230, bnr 419, snr 35 i Oslo kommune

Selger
Ingjerd Owren

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 603 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 616 630,- (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: 48 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 51 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Kjøkken, bad, entré, soverom, stue.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

8. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod (GUA: 6m²)
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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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 rombenevnelser 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 bygningssakkyndige i de fleste
tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

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

Solforhold
Solrike forhold på morgenen og deler av dagen om sommeren.

Innhold
Kjøkken, bad, entré, soverom, stue.

Loftsbod.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke

- 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 vinduer misteisolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

- 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.

Parkering
Leiligheten disponerer ikke parkeringsplass. Bygningen har imidlertid en garasjekjeller med totalt 33 parkeringsplasser. Det er tidvis mulighet for privat leie.

For øvrig er det 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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Oppgraderinger (2023):

-Bad totalrehabilitert
-Nytt kjøkken
-Oppgradert rør og el-anlegg
-Varmekabler i entré
-Nytt gulv i stue
-Flislagt entré
-Malte overflater i stue, soverom og entré
2023

Sammendrag selgers egenerklæring
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:
Bademiljø Ringside rørleggerbedrift våren 2023

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Bademiljø Ringside rørleggerbedrift våren 2023

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Bademiljø Ringside rørleggerbedrift våren 2023

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Utbedring fasade utført av sameie, usikker på firma og dato

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar:
Vet ikke

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
E-verket as vår 2023 (bad) og høst 2023 (el til nytt kjøkken, varmekabler entré, lys soverom, stue, entré, kjøkken)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar:
Elektriker gikk over anlegget

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Bademiljø Ringside rørleggerbedrift 2023 i forbindelse

med rehab av bad og opplegg til nytt kjøkken

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar:
Muligens pumpekum kjeller (sameie)

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Bademiljø Ringside rørleggerbedrift
Ny laminat stue, malt tak og vegger, fliser gulv entré

Egeninnsats:
Malt vegger soverom og entre

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar:
Badet er total rehabilitert i 2023

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
Eventuell kommentar:
Kjenner ikke til

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar:
Nytt tak er på vedlikeholdsplan

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.
Ja

Beskriv:
Ikke i min leilighet, men det har vært veggedyr i en leilighet i sameiet for noen år siden. Sanert av sameiet.

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?
Var oppgitt arealer i takst/prospekt fra jeg kjøpte leiligheten i 2021

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar:
Kjenner ikke til

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

Beskriv:
Normal prisregulering må påregnes. Blant annet besluttet å avsette penger til vedlikehold fremover

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. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligbygg med flere boenheter
Byggeår: 1991

UTVENDIG
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.
Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1991.
En B-30 og db-39 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.
2 lags isolerglass terrassedør fra 1991.
Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m2.

INNVENDIG
Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer. Det er stedvis montert downlights.
Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

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
Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad med fliser på gulv og vegger.

Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil med lys og varme, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,8 cm fall.

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

KJØKKEN
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 og mikrobølgeovn.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER
Synlig vannrør av materialtype rør-i-rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

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 utskiftningsbehov 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.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert.

Elektrisk oppvarming, gulvvarme på badet og entre.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

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

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
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.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - 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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers

regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3.169 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 183,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Akonto varmt vann 400,-
Felleskostnader 2 783,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 286 779,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 147 117,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
OBOS OpenNet: Sameiets kollektive fibernettavtale inkludert i felleskostnadene.

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 garasjeseksjon 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 var det planlagt å gjennomføre to større prosjekt som ansås 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 luftekanaler 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 fjernlesbare 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 Bbl

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. 05.03.2026

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 662,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 291 136,-

Budsjettet for 2025 var et overskudd 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: 842 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 842,3 kvm som tilhører sameiet. Pent opparbeidet gårdsrom med sykkelbod. Tomten er fellesareal.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik skilter på oppsatte visninger for enkel adkomst.

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 er en sentral gate på Grønland i Oslo som strekker seg fra Grønland til Jens Bjelkes gate. Området preges i dag hovedsakelig av klassiske bygårder med boliger, butikker og serveringssteder på gateplan. Området er i sterk utvikling og byr på et rikt tilbud av kultur, serveringssteder og rekreasjonsmuligheter.

Fra boligen har du kort vei til både Sørenga og Bjørvika, hvor du finner blant annet Operaen, MUNCH-museet og det moderne finansdistriktet Barcode. Ytterst på Sørenga ligger den populære bystranden, et attraktivt utfartssted for bading og solrike sommerdager.

I nærområdet finner du et stort utvalg av restauranter, kafeer og møteplasser. Like ved ligger Grønland Basar med et variert utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. I tillegg finner du blant annet Ladegården, Stockfleths, Oslo Mekaniske Verksted, tradisjonsrike Olympen og Michelin-restauranten Maaemo i området. På Tøyen, kun en kort spasertur unna, finner du populære steder som Postkontoret, Nord & Natt og cocktailbaren Human Mote på Tøyen torg. Cafe Handwerk i vakre Botanisk hage er også vel verdt et besøk.

For den aktive finnes flere treningssentre i nærområdet, samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter. I kort gangavstand ligger blant annet Klosterenga park, Tøyenparken, Middelalderparken og Vannspeilet ved Ruinparken. Med sykkel eller bil er det også kort vei til flotte bade- og friluftsområder på Malmøya og Ulvøya. Området har også flere parker som egner seg godt for soling, grilling og sosiale sommerdager.

For kulturinteresserte er området svært attraktivt. Operaen har blitt et av Oslos mest ikoniske bygg og byr på et variert program med opera, dans og konserter gjennom hele året. I Bjørvika finner du også det moderne Deichman Bjørvika biblioteket, som fungerer som en levende møteplass for kunnskap, kultur og arrangementer. I tillegg ligger Naturhistorisk museum, Botanisk hage og Munchmuseet i kort gangavstand fra boligen. Tøyenparken er også vertskap for den populære Øyafestivalen hver sommer.

Dagligvaretilbudet i området er svært godt med flere butikker i umiddelbar nærhet. Ønsker du et bredere handelstilbud ligger Oslo City, Byporten, Karl Johan og øvrige handlegater i sentrum innen kort avstand. Området har også svært gode kollektivforbindelser med buss, trikk og T-bane fra Grønland, samt kort gangavstand til Oslo S og Jernbanetorget.

Offentlig kommunikasjon
-Grønland T-banestasjon ca. 3 minutters gange fra boligen (ca. 0,3 km)

Her går T-banelinje 1, 2, 3, 4 og 5 med gode forbindelser til blant annet Majorstuen og Oslo sentrum.

-Buss fra Norbygata holdeplass ca. 3 minutters gange (ca. 0,3 km), linje 5N og 60.

-Trikk fra Nybrua i Storgata ca. 8 minutters gange (ca. 0,6 km), linje 11, 12, 17 og 18.

-Oslo S ca. 11 minutters gange fra boligen (ca. 0,8 km) med et svært bredt kollektivtilbud.

For mer informasjon, se www.ruter.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.09.1991.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig 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.

Megler har gjennomgått originale byggetegninger og finner ingen avvik sammenlignet med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
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 saker i nærområdet:

Norbygata 17 og Motzfeldts gate 7 – utskifting av vinduer
Saksnummer: 202517518

Norbygata 15A – plassering av kjøleaggregater
Saksnummer: 202504688

Norbygata 15 – ulovlige kjøleanlegg på fasaden – Bygning på gul liste
Saksnummer: 202506416

Norbygata 9 – bruksendring til kafé, FORELØPIG SAK
Saksnummer: 202520909

Motzfeldts gate 5 og Breigata 19–23 – utskifting av vinduer
Saksnummer: 202511355

Norbygata 19, 21 og 23 – utskifting av vinduer
Saksnummer: 202512817

Breigata 18–20 – Innvendig endring i næringslokaler
Saksnummer: 202519331

Boplikt
Ikke relevant for denne boligen.

Driveplikt
Ikke relevant for denne boligen.

Odelsrett
Ikke relevant for denne boligen.

Konsesjon
Ikke relevant for denne boligen.

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

301/230/419/35:
14.08.1991 - Dokumentnr: 41583 - Erklæring/avtale
Bruksrett til kjørbar 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

24.02.2026 - Dokumentnr: 211860 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.08.1991 - Dokumentnr: 40878 - Grensejustering
Rettighetshavere:
Knr: 301 Gnr: 230 Bnr: 22 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:
77,3 m2 tillegges gnr. 230
bnr. 22
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1991 - Dokumentnr: 44810 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/4939

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.

Verneklasse/SEFRAK
Ikke relevant for denne boligen.

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 besiktiges 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.

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 dekningssalg 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

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg tilstandsrapport og foto ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 900,- 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 3. april 2026

Ansvarlig megler
Barry Khalidi, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91995982

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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).

Motzfeldts gate 8

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 362 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.)	203 elever, 13 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	342 elever, 19 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	451 elever, 23 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Hersleb videregående skole		8 min 🚶
Elvebakken videregående skole	576 elever	11 min 🚶 0.9 km

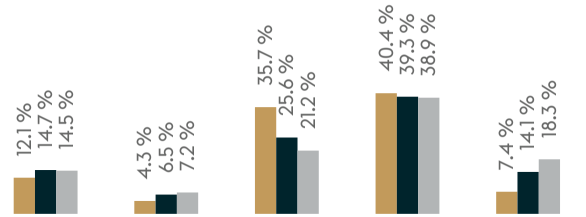
Offentlig transport

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 (...	61 barn	1 min 🚶 0.1 km
Breigata barnehage (1-5 år)	27 barn	2 min 🚶 0.1 km
Grønland Urtehagen barnehager ...	87 barn	2 min 🚶 0.2 km

Aldersfordeling



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

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

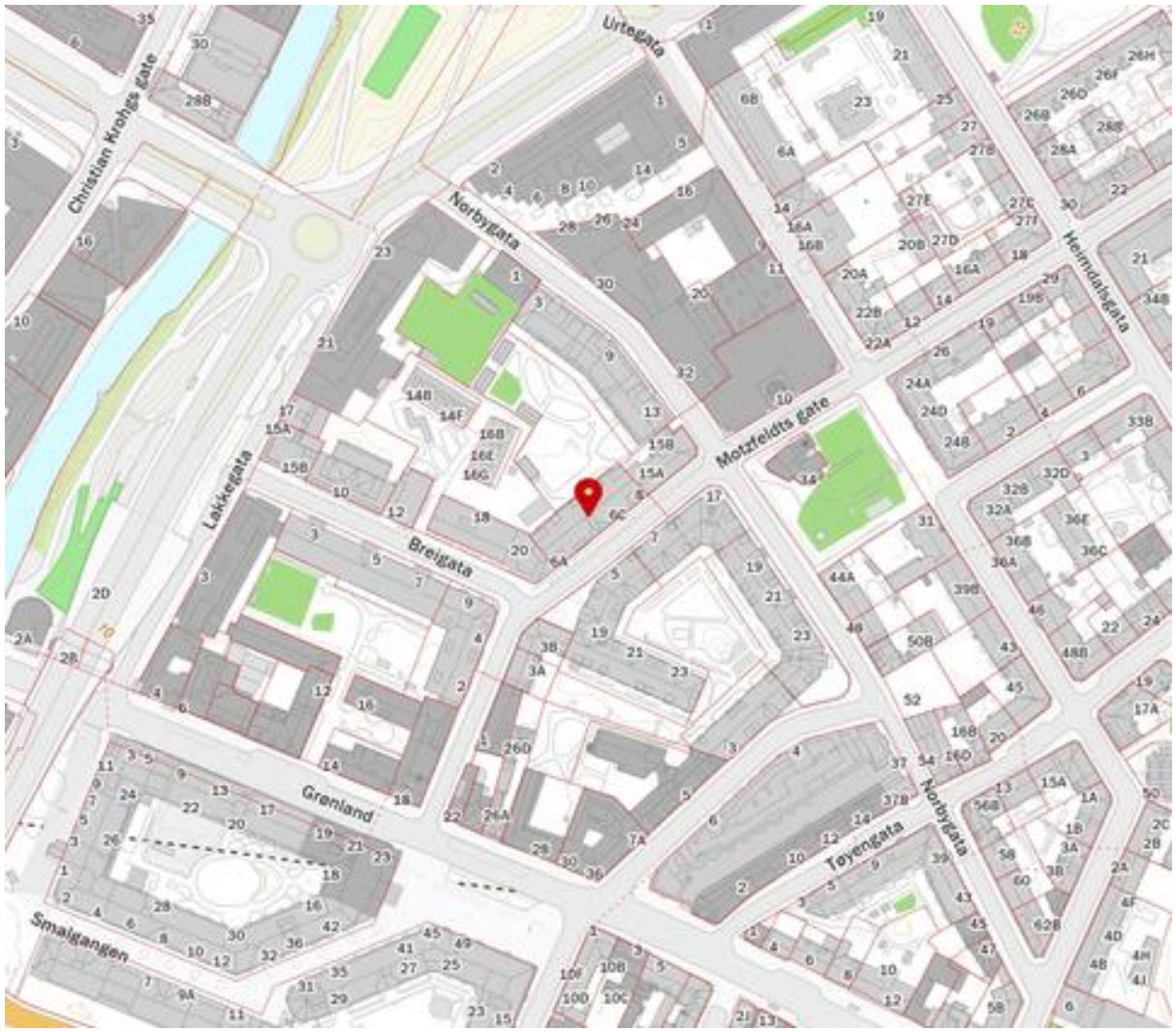
«Flott nabolag, glad for at jeg bor her.»

— 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 2026

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 419, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3499 **Eiendomsverdi ref nr:** ET1410

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent 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 og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. 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. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1991

En B-30 og db-39 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1991.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv:Laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer. Det er stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

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
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil med lys og varme, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,8 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
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 utskiftningsbehov 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.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Elektrisk oppvarming, gulvvarme på badet og entre.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

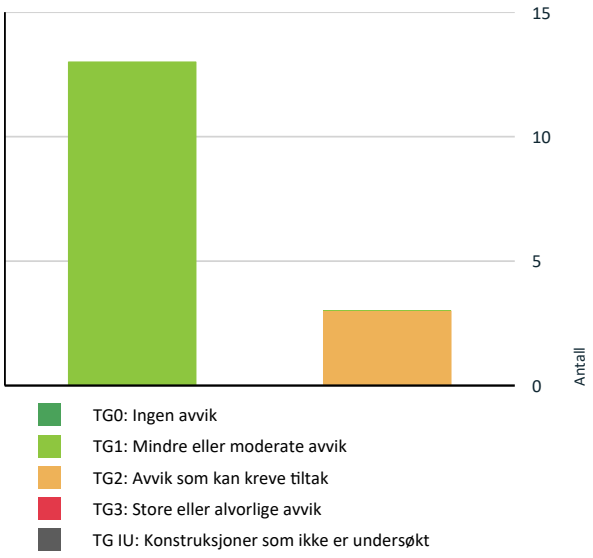
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

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

Beskrivelse

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

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1991

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

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

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

• Andre tiltak:

Justering av vinduer.
Konsekvens:
Redusert brukervennlighet og funksjon. Dersom problemet vedvarer, kan det føre til skader på beslag, karm eller ramme, og i verste fall redusert tetthet mot luft og vann.

Tiltak:
Justering og smøring av beslag bør utføres. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende resultat, kan utskifting av slitedeler eller hele vinduet være nødvendig.

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.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

En B-30 og db-39 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1991.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Eldre 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 eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv:Laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.
Det er stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.

Tilstandsrapport

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.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

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.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil med lys og varme, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,8 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,8 cm fall. Nedsenket dusjsone.

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring.

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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 kombiskapet og mikrobølgeovn.

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

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 utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger. 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.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming, gulvvarme på badet og entre.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

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 el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1991 Bygget er oppført i 1991. Jeg er ikke kjent med om hele anlegget er skiftet ut fra inntakssikring etter det, se ellers info om arbeider fra 2023

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Tilstandsrapport

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. 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?
Ukjent

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.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: 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 ivaretatt 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.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

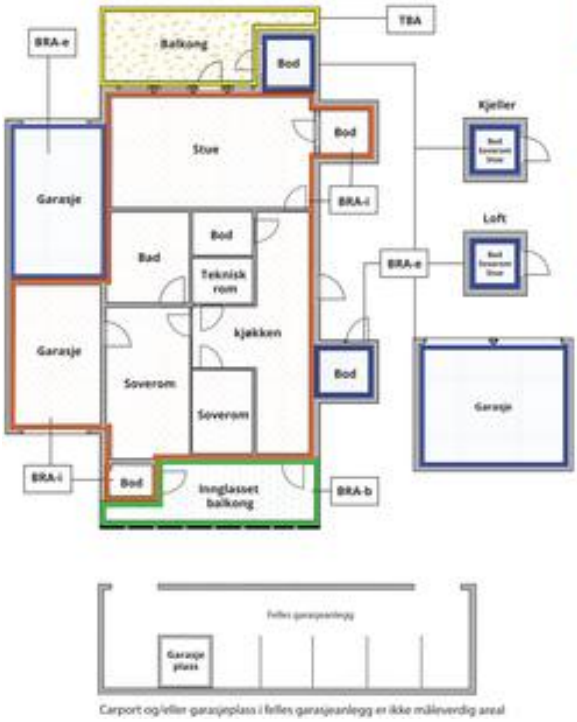
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		3		3		3	6
5. Etasje	48			48	6		48
SUM	**48**	**3**			**6**	**3**	**54**
SUM BRA	**51**						

Romfordeling

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

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 rombenevnelser 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 bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

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 for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

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.

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
16.3.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Ingjerd Owren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	419	0	35	842 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Motzfeldts gate 8

Hjemmelshaver
Owren Ingjerd Bergljot

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
48 / 4939

Eiendomsopplysninger

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.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 842,00 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes 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: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Bad totalrehabilitert 2023 (se boligmappa for dokumentasjon)
-Kjøkken med hvitevarer skiftet 2023 (Rom bygget om/fjernet dører mot stue, nedfelt himling med nye downlights, ny innredning fra Drømmekjøkkenet, nytt røropplegg lekkasjesikring), nye interne ventilasjonskanaler, renset/service på vifte i leiligheten (kjøkkenvifte som dekker kjøkken og bad)
-Tiltak elanlegg se boligmappa (2023)
-Entre: nye fliser på gulv med vk under, malt vegger, nytt garderobeskap, ny belysning (2023)
-Soverom: nytt gulv (laminat, barry alloc), malt vegger, nye garderobeskap med lys (2023), skiftet ventiler yttervegger
-Stue/kjøkken: nytt gulv samme som soverom, malt vegger, nye lysarmaturer, skiftet ventiler yttervegg (2023)

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Det har vært tilfeller av veggedyr i andre leiligheter i sameiet, som er sanert/utbedret. Mener dette var før jeg kjøpte leiligheten i 2021,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.03.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	16.03.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	22.06.2023	E- verket elektroinstallasjon AS	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	25.02.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Bad	04.07.2025	Ringside- Rørleggerbedrift AS	Gjennomgått		Nei
Boligmappa.no	16.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

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/seksjonens/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 takstmann 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/rekvirent 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 bekreftelsen 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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ingjerd Bergljot Owren	9578-5995-4-3301057	2026-03-15 17:55:32

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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.

Utfylt dato
15. mars 2026

Oppdragsnummer
64-0040/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Ingjerd Owren

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2021

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: Bademiljø Ringside rørleggerbedrift våren 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Ringside rørleggerbedrift våren 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Ringside rørleggerbedrift våren 2023

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring fasade utført av sameie, usikker på firma og dato

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E-verket as vår 2023 (bad) og høst 2023 (el til nytt kjøkken, varmekabler entré, lys soverom, stue, entré, kjøkken)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Elektriker gikk over anlegget

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Ringside rørleggerbedrift 2023 I forbindelse med rehab av bad og opplegg til nytt kjøkken

---

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

Eventuell kommentar: Muligens pumpekum kjeller (sameie)

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Ringside rørleggerbedrift Ny laminat stue, malt tak og vegger, fliser gulv entré Egeninnsats: malt vegger soverom og entre

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet er total rehabilitert i 2023

---

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt tak er på vedlikeholdsplan

---

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?

Nei

---

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.

Ja

Beskriv: Ikke i min leilighet, men det har vært veggedyr i en leilighet i sameiet for noen år siden. Sanert av sameiet.

---

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?

Nei

---

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? Var oppgitt arealer i takst/prospekt fra jeg kjøpte leiligheten i 2021

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/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?

Ja

Beskriv: Normal prisregulering må påregnes. Blant annet besluttet å avsette penger til vedlikehold fremover

---

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.

Før 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 forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 64-0040/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ingjerd Bergljot Owren	**2026-03-15**

Identifikasjon

Ingjerd Bergljot Owren

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 avgi 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 avstemming
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 Sørorp 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 Sørorp 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 Sørorp, 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.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ivo Sørorp

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

Sørorp har et omfattende nettverk av relevante leverandører og håndverkere samt kunnskap om "hva ulike typer vedlikehold bør koste", og evner derfor å løse oppdukkende 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 døgnets tider.

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.

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 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.

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 påklistrete 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, takstmenn, forvaltningskonsulent, faste leverandører/samarbeidspartnere med flere.

Kontakten består bl.a. av telefonsamtaler, e-post korrespondanse, befaringer med takstmenn 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/fornying 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 forsikringssaker, kostnadskontroll (fakturakontroll).

Årsmøtet har i 2024 besluttet av 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 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 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 stålbeslag 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.

Sykkelbod

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 forsikringssak 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 baderom (ekstreme mengder som kunne medføre spredning), fastmontering av toalett (det var ikke festet i gulv) på baderom 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 gjentagende 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 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 «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: Istedenfor 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 befaring 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 tømming 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 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 «dagligdagse utfordringer» ved behov.

BDO

Bygdøy 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:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 sameiet 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 avviklet.

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 misligheter 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 misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne 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)

Revisors Dokument-ID: 224414-MLGFQ-PXBJK-161489-771501-PLAST

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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.xxx.xxx
2025-03-27 15:52:14 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JEHAJ-MLGQT-PREFK-1GHE9-7FTEO-PLBET

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 tillitstjenesteleverandør.

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 andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
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 DRIFTSINNTEKTER		**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
Forretningsførerhonorar		-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/bredbånd		-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**
FINANSINNTEKTER/-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		

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 Sørtorp Marius Sigurdsson Østrøm Knut Jøssang

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 ekstern eier	37 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 828 628**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	2 123
Strøm elbil	81 269
Skilt	2 735
Viderefakturert for felles portdør	8 793
Kostnadsdekning	1 519
SUM ANDRE INNTEKTER	**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
FINANSINNTEKTER

Renter bank	24 752
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	251
Andel renter Breimokvartalet Sameiet	339
SUM FINANSINNTEKTER	**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
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-148 800
SUM INNTEKTER	**-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 forskuddsbeløp 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.l Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Breimokvartalet og utgjør kr 40 658.

Selskapets andel i Sameiet Breimokvaralet 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 Søtorp	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 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 luftekanaler 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 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 takstmenn 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/fornying 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 forsikringssaker, 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 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 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 stålbeslag 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.
Sykkelbod
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 forsikringssak 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 baderom (ekstreme mengder som kunne medføre spredning), fastmontering av toalett (det var ikke festet i gulv) på baderom 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 gjentagende 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 avviser mange fakturaer ila. et år.
3. Styret følger kontinuerlig opp ulike «interne» fakturaringer 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 «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: Istedenfor 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 befaring 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 tømming 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 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 «dagligdagse 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.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Ivo Sørorp er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ivo Sørorp og Eva Maria Strasser er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Ivo Sørorp

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Knut Jøssang
- [ ] Marius Østrøm

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Carlos Bolstad
- [ ] Markus Bruun
- [ ] Torill Andersen

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 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.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Husordensregler; justering av enkelte punkter

Det foreslås at sameiets husordensregler oppdateres slik beskrevet.

- [ ] For
- [ ] Mot

OBOS

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 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 Sørorp 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 Sørorp 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 Sørorp, 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 Sørorp (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ivo Sørorp

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:

Transaksjon 09222115557545585686 Signert IS, EMS

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 døgnets tider.

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**
Flertallskrav: **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.

Transaksjon 09222115557545585686 Signert IS, EMS

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**
Flertallskrav: **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 påklistrete 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**

Transaksjon 09222115557545585686 Signert IS, EMS

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

Transaksjon 09222115557545585686 Signert (5, EMS

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 økonomiske 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 støyende 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 selskapelighet 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 tilliggende 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. Bygningsmessig 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/ulemper/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 før øvrige beboere i boligsameiet.
c) Skader på sameiets eiendom/fellesarealer 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 trappeoppganger 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 trappeoppgangene 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 trappeoppgangene eller i inngangspartiet.
g) Uten styrets skriftlige samtykke er det forbud 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 låsesylinder

Ved behov for ekstra nøkler og/eller låsesylinder 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. Låsesylinder: Oppgi sylindertype og farge, samt MA-nummer på nøkkel

Nøkkelbrikker fellesarealer

Ved behov for nye nøkkelbrikker (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 nøkkelbrikker 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 forsikringsselskap 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 frysere 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 varmtvannsberedere 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/benytte 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 MOTZFELDTS GATE 8

Vi har en innebygd bakgård. Lyder forsterkes og forvrenges 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 skrål) er ikke tillatt, uansett tid.**
- **Det er ikke lov til å klatre på boder, gjerder og vegger.**
- **Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesarealer.**
- **Søppel/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

Puls Eiendomsmegling AS
Nordvik Grünerløkka v/Barry Khalidi
Sofienberggata 2B, 0551 OSLO
E-post: b.khalidi@nordvikbolig.no

Deres ref.: 64-0040/26 . Vår ref.: 7549-1-35 Dato: 05.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Motzfeldtsgate 6-8 Bs
Organisasjonsnr:	974807785
Seksjonseier:	Owren, Ingjerd Bergljot
Medeier:	
Leilighetsnummer:	35
Adresse:	Motzfeldts Gate 8, 0187 OSLO
Seksjonsnummer:	35
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 styregodkjennelse 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 spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/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 garasjeseksjon nr 63. (Tinglyses Gnr. 230, Bnr, 419, ideell andel 1/34.) Se sameiets vedtekter ¤6 for mer informasjon om garasjeseksjon. M-meglerbrev Vedr. dyrehold se vedtektene ¤ 20 Dyrehold. M-meglerbrev Kontaktinfo styret: motzfeldtsgate8@gmail.com. Kjøpere må ta kontakt med styret slik at de 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 jevnlige 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. skumslukkingsapparat (houseguard 6 liter) og to stk. optiske røykvarslere som er merket med ""Motzfeldts gate 6-8"". Sameiet dekket kostnadene som en engangskostnad og alle seksjoneiere er ansvarlig for vedlikehold av materiellet. Materiellet 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: 3 183,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto varmt vann	400,00	
Felleskostnader	2 783,00	

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

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	519,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	20 662,-
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 pr. e-post: christoffer.tuft@OBOS.no eller telefon: 22 89 62 79.

Annen informasjon:

Opplysninger 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 fremgår 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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hans Mattis Øygarden, e-post: motzfeldtsgate8@styrerommet.no
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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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 garasjeseksjon 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 seksjonseiernes felles interesserer og drift av boligsameiets eiendom.

§ 2 EIERSKIFTE OG UTLEIE

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 husstandsmedlemmenes 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, varmepumper, 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 beplanting, 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 overtreder 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 tredjemann 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 garasjeplassleie 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/benytte 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 strømforbruk 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 gjennomsnittsforbruk 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 (prisnivået 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, besørges 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 hovedledningsnettet, sikringsskapet 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 besørges 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 godkjennelse/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. varmtvannsbereder, 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, sikringsskap 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 utskiftning 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 utskiftning/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 varmeanlegg 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 anliggender 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 reseksjonering

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 hærverk, 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 utskiftning belastet seksjonseier.

Årlig avregning leveres av ISTA eller den til enhver tid tilknyttede leverandør av målertjenesten, 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 HUSHOLDNINGSAVFALL

Sameiet har en avtale med Renovasjonsetaten om tømming av husholdningsavfall. Alle seksjonseieres felleskostnader bidrar til å dekke denne avtalen og alle seksjonseiere kan benytte seg av avtalen. Kasting av spesialavfall sammen med husholdningssøppel 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 tømming 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 tømming 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 FUNKSJONSNEDSETTELSE

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 forlates. 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 kontainere 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) besluttes 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 besluttes 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. Boden 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

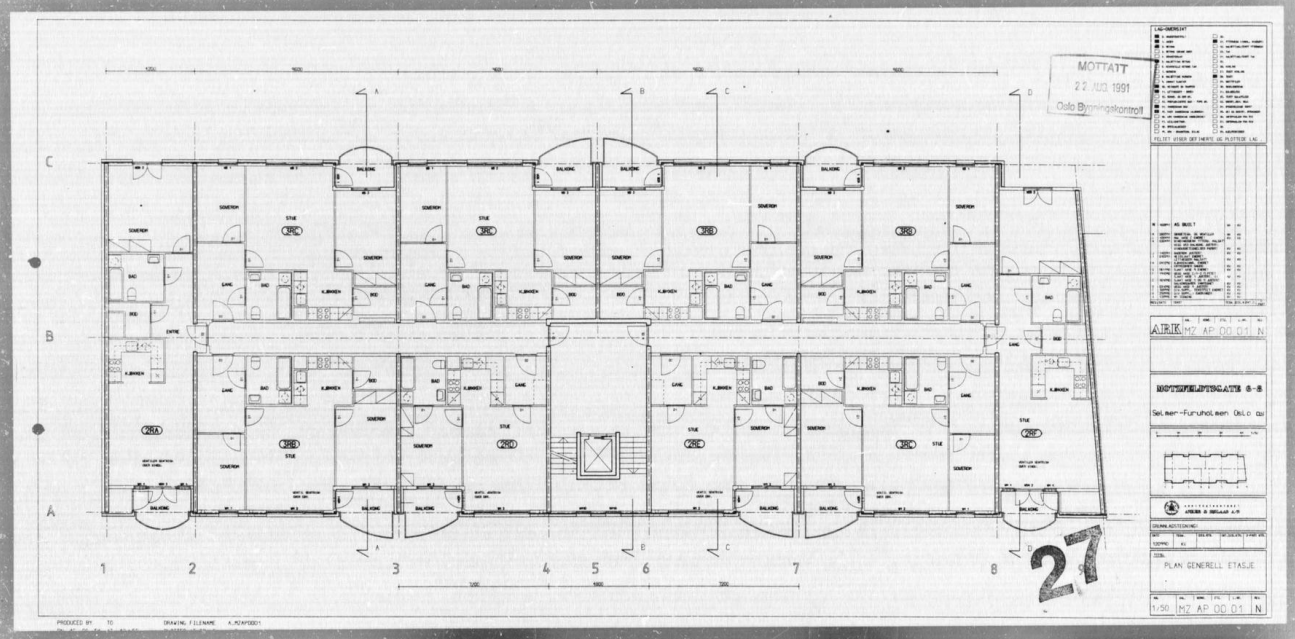
Sameiet installerte nye helelektroniske postkasser høsten 2022. Denne vedtekten regulerer bruk, seksjonseieres ansvar og styrets beslutningsmyndighet.

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.



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

A/S Kvartalsforn. 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 Kvartalsforn.v/Selmer Furuholm, Lybekkergt. 5, 0194
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte 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 tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Etterslepsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

p.o.

Per Olav Øien
Avdelingsingeniør I

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

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 (saksnr): 200503025-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | 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.pbe.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@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

O S L O K O M M U N E **A P P R O B A S J O N**

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning 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 FØR 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. 5

0194

Nordby, Bjørn
C/o Selmer P.B 9006 Vaterl.

0134 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
910102567	92/324063	Pål J. Engebretsen	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

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR 230 BNR 21, BNR 22, BNR 217 OG BNR 419.

ADKOMST TIL PARKERINGSKJELLERE

Gnr 230 bnr 419 skal ha bruksrett til
kjørbar adkomst fra Breigata
over gnr 230 bnr 22 frem til og via nedkjøringsrampe til
parkeringskjeller på gnr 230 bnr 419
som vist med h.h.v. grønn og rød farge på kart på baksiden.

I byggetiden for 230/22 kan ikke bruksretten fra Breigata utøves.
Kjøreadkomst kan i byggetiden skje
fra Motzfeldtsgate via portrom på 230/419,
over Fellesareal, 230/217, til nedkjøring til parkeringskjeller.

Gnr 230 bnr 22 og bnr 21 skal ha bruksrett til
kjørbar adkomst via parkeringskjeller på gnr 230 bnr 419 til
parkeringskjellere på gnr 22 og 21 fra den tid brukstillatelse
for gnr 230 bnr 22 foreligger.

Denne erklæring tinglyses på egne
og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr 230 bnr 22, bnr 419 og på bnr 217
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den 12.08.91

For gnr 230 bnr 22:

Gustaf Aspelin

For gnr 230 bnr 217 og bnr 419:

A/S KVARTALSFORNYELSE

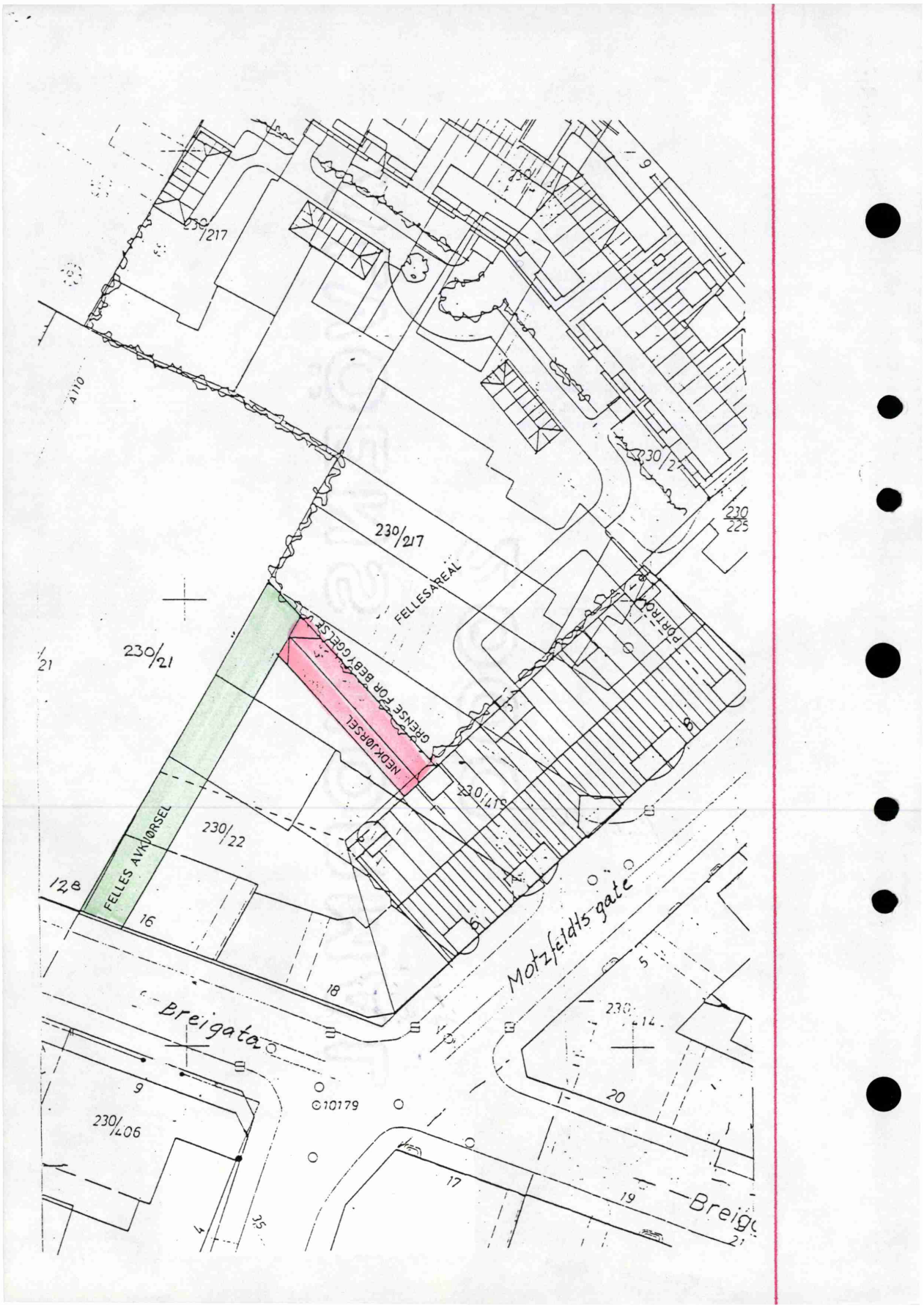
Arnt Rønning

Terje Heggedal

DAGBOKFØRT
14.AUG.91 041583

BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 41583 Tinglyst: 14.08.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

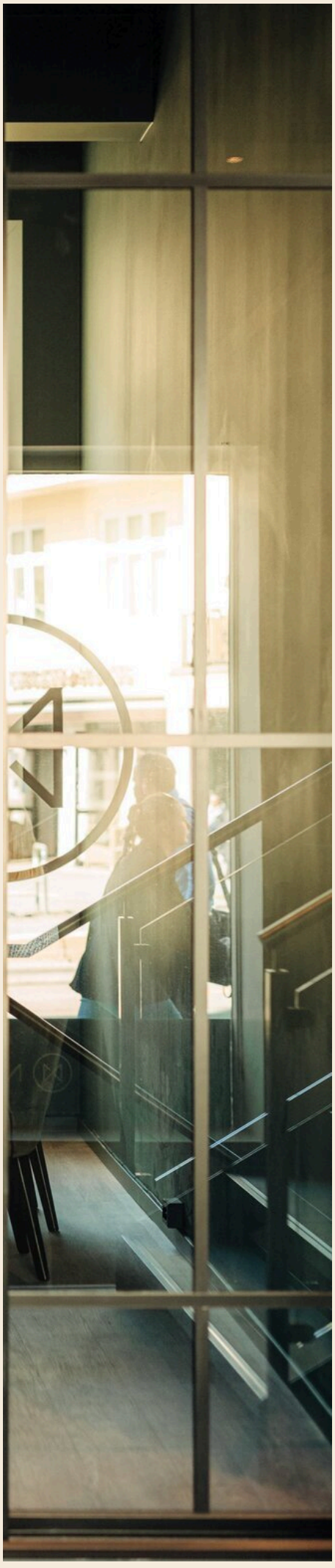

230/217
230/21
230/22
230/406
230/219
230/225
FELLESAREAL
GRENSE FOR BEBYGGELSE
NEDKJØRSEL
FELLES AVKJØRSEL
Breigata
Motzfeldts gate
128
16
18
20
17
19
9
35
©10179

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne 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 digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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 kjøpers 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 tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0040/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Motzfeldts gate 8 0187 OSLO
Matrikkel: Gnr 230, bnr 419, snr 35 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Barry Khalidi

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
b.khalidi@nordvikbolig.no
919 95 982